

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-B4bb

für eine südöstliche Teilfläche des Geländes zwischen Rathausstraße, Spandauer Straße und Karl-Liebknecht-Straße sowie einen Abschnitt der Rathausstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 18. November 2011

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 31 vom 06.12.2011, S. 714

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

2. Beschreibung des Plangebietes

- 2.1 Geschichtliche Entwicklung und stadträumliche Einordnung
- 2.2 Bestand und Nutzungen
 - 2.2.1 Gebäudebestand im unmittelbaren Umfeld
 - 2.2.2 Bestand und Nutzungen im Geltungsbereich
 - 2.2.3 Verkehr und Erschließung
 - 2.2.4 Lärmimmissionen
 - 2.2.5 Natur und Landschaft
 - 2.2.6 Technische Infrastruktur
- 2.3 Eigentumssituation
- 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 2.4.1 Ziele der Raumordnung
 - 2.4.2 Flächennutzungsplan
 - 2.4.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94)
 - 2.4.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)
 - 2.4.5 Planwerk Innenstadt und Planwerk Innere Stadt
 - 2.4.6 Bereichsentwicklungsplanung Mitte (BEP)
 - 2.4.7 Festgesetzte Bebauungspläne/Straßenbegrenzungslinien
 - 2.4.8 Planfestgestellte Bahnanlagen
 - 2.4.9 Denkmalschutz
 - 2.4.10 Entwurf Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

2. Intention des Planung

3. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans

- 3.1 Art der baulichen Nutzung / Kerngebiet (zeichnerische Festsetzung)
 - 3.1.1 Gliederung des Kerngebietes
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.1 Zugrunde liegendes städtebauliches Konzept/besondere städtebauliche Rechtfertigung der Bebauungsstruktur
 - 3.2.2 Erweiterte Baukörperfestsetzung/Baugrenzen

- 3.2.3 Darstellung und Würdigung der Abstandsflächen
- 3.2.4 Überschreitung des Nutzungsmaßes nach BauNVO
- 3.2.5 Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse
- 3.2.6 Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten
- 3.2.7 Überschreitung der Gebäudeoberkante durch sonstige technische Aufbauten
- 3.3 Verkehr und Erschließung
 - 3.3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 3.3.2 Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Begrenzung der Anzahl der Stellplätze
 - 3.3.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 3.3.4 Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 3.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz
 - 3.4.1 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe
 - 3.4.2 Passiver Erschütterungsschutz
 - 3.4.3 Lärmschutzgrundrisse
- 3.5 Dachbegrünung
- 3.6 Gestaltungsregelungen
- 4. Hinweis
 - 4.1 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen
 - 4.1.1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

- 1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**
- 2. Auswirkungen auf die Umwelt**
- 3. Auswirkungen auf den Denkmalschutz**
- 4. Sonstige Auswirkungen**
- 5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

IV. Verfahren

- 1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 2. Aufstellungsbeschluss 1994
- 3. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung 1995
- 4. Änderung der Planungssystematik 1996
- 5. Zweite frühzeitige Bürgerbeteiligung 1997
- 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1997
- 7. Änderung des Aufstellungsbeschlusses 1997
- 8. Umstellung der Rechtsgrundlage

9. Teilungsbeschluss 1998
10. Erneute Änderung des Geltungsbereiches 2002
11. Öffentliche Auslegung 2002
12. Teilung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-B4b im Dezember 2005 und weitere Änderungen
13. Änderungsbeschluss: Bebauungsplan der Innenentwicklung
14. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
15. Änderungen im Nachgang und als Ergebnis der Behördenbeteiligung
16. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
17. Abgeordnetenhauszustimmung

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Seit Mitte der 90er Jahre ist die grundlegende Neuordnung und Umgestaltung des Areals um den Alexanderplatz ein zentrales städtebauliches Anliegen des Landes Berlins. Der Platzbereich soll wieder eine städtebauliche Fassung erhalten, um eine der zentralen Lage angemessene Verdichtung zu erzielen und in Anlehnung an die Vorkriegssituation das städtische Raumgefüge zu ergänzen. Im Schnittpunkt wichtiger Verkehrsadern verfügt der Alexanderplatz insbesondere auf Grund der überdimensionierten Straßenräume über ein umfangreiches Flächen- und Entwicklungspotenzial.

Das Land Berlin hatte 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. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wurde am 7. Juni 1994 ein Senatsbeschluss zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Areals um den Alexanderplatz gefasst. Um die im Senatsbeschluss formulierten Ziele zur städtebaulichen Neuordnung in ihrem städtebaulichen Zusammenhang umsetzen zu können, wurden verbindliche Regelungen im Sinne des § 30 Abs. 1 des BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Für große Teile des damaligen Wettbewerbsgebietes ist zunächst der Bebauungsplan I-B4 aufgestellt worden, in dessen Kontext der Bebauungsplan I-B4bb weiterhin steht. Zur angemessenen Konfliktbewältigung wurde dieser Bebauungsplan mehrfach geteilt. Schließlich ging der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B4bb aus der Teilung des Geltungsbereiches I-B4b hervor.

Das Grundstück, dessen zulässige Bebauung der Bebauungsplan I-B4bb ermöglicht, befindet sich im Bereich einer öffentlich gewidmeten Grünfläche. Die erforderliche Neuordnung von privaten Baugrundstücken und öffentlichen Räumen (Straßenverkehrsflächen) kann nur auf der Basis eines qualifizierten Bebauungsplans unter Einbeziehung der Öffentlichkeit in den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten durchgeführt werden. Auch daher begründet sich das Planungserfordernis.

Der Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt wurde, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der baulichen Anlagen im Kerngebiet und sichert Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich. Gemäß Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für die Realisierung des 2009 prämierten Entwurfs des Büros Sauerbruch Hutton behält sich das Land Berlin vor, die gewünschte städtebauliche Ausprägung der zukünftigen Bebauung planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan an diesem exponierten Standort zu sichern. Dies bezieht sich nicht nur auf die Konfiguration und Gestaltung des Baukörpers, sondern auf die langfristige Sicherung weiterer Qualitätsmerkmale wozu z.B. ein verbindlicher Anteil von Wohnen ebenso gehört wie Regelung von Gestaltungsmerkmalen.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Geschichtliche Entwicklung und stadträumliche Einordnung

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich befindet sich im Zentrum Berlins südwestlich des Alexanderplatzes, unmittelbar am Fuße des Fernsehturms und vis-à-vis dem S- und Regionalbahnhof Berlin Alexanderplatz.

Die Rathausstraße, von der ein Abschnitt im Geltungsbereich liegt, ist aus der einstigen Georgenstraße hervorgegangen, die die zentrale Achse des mittelalterlichen Berlins bildete. Im 19. Jahrhundert entwickelte sie sich – inzwischen in Königstraße umbenannt – als bedeutende

Geschäftstraße. Etwa mittig zwischen Stadtschloss und Alexanderplatz wurde hier 1869 das Rote Rathaus fertig gestellt.

Der Alexanderplatz selbst entstand als Aufstellfläche vor den mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlagen, wo sich die Überlandstraßen aus Norden und Nordosten trafen und wo diese durch das Stadttor in die damalige Georgenstraße des alten Berlins geführt wurden. Die Platzaufweitung vor dem Georgentor entwickelte sich im Spannungsfeld zwischen dem ursprünglichen Kern Berlins und seinen damaligen Vorstädten (Spandauer Vorstadt, Stralauer Vorstadt und Königsstadt) zunächst als Vieh- und Wochenmarkt, später in Teilen auch als Exerzierplatz. Der Platz wurde 1805 nach Zar Alexander I. benannt.

Mit den großen Stadterweiterungen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wuchs auch die Bedeutung des Alexanderplatzes als Verkehrsknoten. Nach Abriss der Stadtbefestigungsanlagen und im Zusammenhang mit dem Bau des Stadtbahnviaduktes entstand 1882 anstelle des abgerissenen Georgentors der Stadtbahnhof Alexanderplatz und damit die weiträumige Verknüpfung dieses Stadtraumes über das Eisenbahnnetz mit dem übrigen Stadtgebiet und seinem Umland. Der „Grundstein“ für die Entwicklung des Alexanderplatzes als zentraler Umsteige- und Kreuzungspunkt im Gefüge des öffentlichen Verkehrsnetzes war ebenso gelegt wie seine Entwicklung als zentrale Schnittstelle von Handel und Verkehr. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts erlebte der Alexanderplatz seine Blütezeit mit dem Bau der großen Warenhäuser Hahn, Tietz und Wertheim. An der Königsstraße Nr. 33 entstand 1911 nach Abriss der vorhandenen mittelalterlichen Bebauung auf einem Teil des nun erneut zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks das erste C&A Kaufhaus Deutschlands.

In den 20er-Jahren wurde ein Wettbewerb zur grundlegenden Umgestaltung des räumlich als unbefriedigend empfundenen Alexanderplatzes zu einem klar gefassten "Weltstadtplatz" ausgelobt, der insbesondere auch der Bewältigung der erheblichen Verkehrsprobleme dienen sollte. Realisiert und bis heute erhalten sind die zwei Gebäude von Peter Behrens unmittelbar am Stadtbahn-Viadukt (Alexander- und Berolinahaus).

Im zweiten Weltkrieg wurde die Bebauung um den Alexanderplatz und seiner Umgebung durch Luftangriffe und Straßenschlachten weitgehend zerstört, womit ein tiefgreifender Bedeutungsverlust des einstigen Zentrums verbunden war. Die grundlegende Neuinterpretation des Gesamttraumes schlug sich im Ergebnis des im Jahr 1964 durchgeführten Wettbewerbs zur Umgestaltung des Alexanderplatzes in der nunmehr geteilten Stadt nieder. Im Sinne des modernen sozialistischen Städtebaus sollte der Alexanderplatz als Zentrum der Hauptstadt der DDR umgebaut und wiederbelebt werden. Das Konzept sah den Durchbruch zweier Verkehrsschneisen nördlich und südlich des Platzes vor: Die Karl-Liebknecht-Straße sollte als Verbindung der Straße Unter den Linden mit der Prenzlauer Allee ausgebaut werden, die Grunerstraße durch einen Autotunnel Leipziger Straße und Otto-Braun/Greifswalder Straße verknüpfen. Die ehemalige Königstraße (nun: Rathausstraße) verlor durch die Planungen ihre ursprüngliche Bedeutung als Stadteinfahrt und als bedeutende Geschäftstraße und wurde zur Fußgängerzone umgestaltet. Auch der Alexanderplatz selbst wurde dem Konzept folgend vollkommen vom oberirdischen Kfz-Verkehr befreit. Großzügige Unterführungen sollten eine Trennung von Fußgängern und Autoverkehr ermöglichen. Die Bebauung wurde u.a. mit dem Bau des Centrum-Warenhauses und dem 120 m hohen Interhotel sukzessive in den Jahren 1966 – 1973 umgesetzt.

Die Planungen für die Errichtung eines Fernsehturms anstelle des eigentlich gewünschten zentralen Regierungshochhauses gehen bis auf das Jahr 1959 zurück und führten zu einer großzügigen Freiräumung im Umfeld des 1965-69 errichteten Fernsehturms. Bis auf die Marienkirche und ein Wohn- und Geschäftsgebäude an der Ecke Gontardstraße/Panoramastraße wurden sämtliche verbliebenen Reste des mittelalterlichen Berlins zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Grunerstraße abgetragen. Das ehemalige C&A-Gebäude an der Königstraße/Ecke Gontardstraße (im Planbereich) wurde erst 1973 abgerissen, da es bis dahin als sogenanntes Handelsorganisationshaus der DDR genutzt wurde.

2.2 Bestand und Nutzungen

2.2.1 Gebäudebestand im unmittelbaren Umfeld

Die bewegte Entwicklungsgeschichte des Raumes um den Alexanderplatz schlägt sich auch in der Heterogenität der Umgebungsbebauung nieder. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich der Bahnhof Alexanderplatz und Brückenbauwerke des Stadtbahnviaduktes, die zum nordöstlich gelegenen Alexanderplatz hin eine deutliche Zäsur darstellen.

Der 368 m hohe Fernsehturm entfaltet eine stadträumliche Wirkung über das gesamte Stadtgebiet. Er befindet sich mit seiner markanten Sockelbebauung mit den charakteristischen spitzgiebeligen Dachkonstruktion und großzügigen Treppenanlagen nordwestlich des Plangebiets. In den vorgelagerten Entreebereichen sind Ausstellungsräume, Cafés und sonstige touristische Angebote untergebracht. Mit gut 1 Mio. Besuchern des Fernsehturms jährlich und den Nutzern und Umsteigern der öffentlichen Verkehrsanlagen gehört er zu den meistfrequentierten Standorten der Metropole.

An der Rathausstraße wurde zwischen Stadtbahnviadukt und Rathauspassagen 2002 das Multiplexkino Cubix mit 2.400 Sitzplätzen errichtet, das durch eine glatte dunkle Glasfassade gekennzeichnet ist.

Die weiter südlich gelegenen Rathauspassagen an der Rathausstraße gehen auf die Planung des Architekten Graffunder zurück und stammen aus den 60er Jahren. Es handelt sich um einen Gebäudekomplex aus neugeschossigen langgestreckten Wohnscheiben und zwei dazu senkrecht stehenden Querriegeln. Hier befinden sich die einzigen Wohnungen im Umfeld des Plangebietes. Unterhalb der Wohnbebauung befindet sich eine zweigeschossige Unterlagerung mit einer Geschäftsnutzung (Läden, Restaurants, Post etc.). Im Südwesten des Plangebietes öffnet sich die Parkanlage des Forums.

Darüber hinaus wirken zahlreiche sonstige Gebäude auf den Ort. So liegt im Eckbereich Gontardstraße/Karl-Liebknecht-Straße - an der Panoramastraße - das einzig erhaltene Bestandsgebäude der ehemaligen Blockstruktur, das heute freisteht und die Funktion einer Platzkante zum Eingangsbereich des Fernsehturms übernimmt. Es wird als Bürogebäude mit Ladengeschäften im Erdgeschoss genutzt.

Ferner sind die Gebäude rund um den Alexanderplatz (Galeria Kaufhof, Hotel Park Inn, Berolinahaus, Alexanderhaus) vom Plangebiet aus sichtbar und prägen dieses mit. Das Einkaufszentrum Alexa ist mit einer zulässigen VKF von 36.000 m² das zweitgrößte Einkaufszentrum Berlins. Es liegt südöstlich des Alexanderplatzes zwischen Alexander- und Dirksenstraße und wurde im September 2007 eröffnet.

2.2.2 Bestand und Nutzungen im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich außer einem Teil des Brückenbauwerkes des Viaduktes keine oberirdischen baulichen Anlagen bzw. Gebäude.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist Bestandteil der seit den 60er Jahren angelegten öffentlichen Außen- und Freiflächenanlagen um den Fernsehturm, die jedoch nicht in einem Zuge realisiert wurden. So wurde die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegende Fläche erst nach Abriss des historischen Gebäudes 1973 der Außenraumgestaltung zugeschlagen und ist heute mit Laubbäumen und Strauchwerk bestanden. Ein befestigter, von Alleebäumen flankierter Weg führt auf den Eingang des Fernsehturms. Die Grünanlage setzt sich nach Südwesten fort.

Die übrigen Flächen sind Verkehrsflächen. Unterhalb der Rathausstraße verlaufen die Anlagen der U-Bahnlinie 5 (z. Zt. noch als Wendebereich). Ein U-Bahnzugang in Höhe der Gontardstraße ermöglicht den direkten Zugang vom Plangebiet in die unterirdische Passerelle des Bahnhofes Alexanderplatz.

Der Berliner Fernsehturm verfügt über eine Krananlage, die auf einer Höhe von 250 m am Turm installiert ist, mit der Transportgut hochgezogen werden kann. Da sich beim Hochziehen durch Windstöße das Transportgut aufschaukeln und das Gebäude insbesondere die Kugel beschädigen kann, besteht eine Sicherungskonstruktion. Hier werden zwei Drahtseile von einer Winde ausgehend über zwei Umlenkpunkte geführt und dann an dem Transportgut befestigt, um ein Aufschaukeln zu verhindern.

Einer der Umlenkpunkte für die Rückhaltewinde befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 3,50 m von dem Baufeld entfernt in der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Anlage wird bei Wartungs- und Reinigungsarbeiten des Fernsehturmes mehrmals jährlich aktiviert.

2.2.3 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist insbesondere über den Bahnhof Alexanderplatz mit der Regionalbahn, der Stadtbahn mit gegenwärtig vier S-Bahn-Linien, und drei U-Bahn-Linien mit direktem Zugang zur unterirdischen Passerelle von der Rathausstraße aus verbunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im nordöstlichen Bereich vom Brückenbauwerk des S- und Eisenbahnviaduktes überspannt, das von einer Doppelreihe aus fünfzehn Stützen getragen wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Verlauf der Rathausstraße die planfestgestellten Anlagen der U-Bahn (gegenwärtig Kehranlage der U 5) sowie ein U-Bahnzugang zur unterirdischen Passerelle des Bahnhofes Alexanderplatz. Die U 5 wird vom Alexanderplatz zum Hauptbahnhof durchgebunden werden. Die Baumaßnahmen befinden sich in der Realisierung.

Die Straßenbahntrasse durch die Gontardstraße wird in einem Bogen unter dem Stadtbahnviadukt auf den Alexanderplatz geführt. Sie wird durch drei Straßenbahnlinien genutzt. Unmittelbar nordöstlich des Baugrundstücks befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle. In der Dirksenstraße befindet sich eine weitere Straßenbahntrasse (Endpunkt einer Metro-Tram-Linie).

Ergänzt wird das Netz durch fünf Buslinien in der Karl-Liebknecht-Straße und der Grunerstraße sowie durch sechs Nachtbusse.

Damit ist das Plangebiet in ganz herausragender Weise durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Straßen, die für den öffentlichen Kfz-Individualverkehr genutzt werden. Die Rathausstraße und die Gontardstraße sind dem Fußgänger- und Radverkehr sowie dem Lieferverkehr und dem Entsorgungsverkehr sowie dem öffentlichen Verkehr (Straßenbahn) vorbehalten.

Das Fahrradnetz im Umfeld des Alexanderplatzes ist engmaschig und übergreifend gut ausgebaut und dient nicht nur der lokalen Erschließung im unmittelbaren Umfeld. Durch die Rathausstraße führen die übergeordneten Fahrradrouten RR 7 nach Ahrensfelde sowie die Hellersdorf-Route RR 8 nach Hoppegarten. Auch der Europaradweg R 1 und der Spree-Radweg verlaufen durch die Rathausstraße.

Obwohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst kein privater Individualverkehr durch Kfz Fahrzeuge stattfindet, ist das Plangebiet auch für den motorisierten Individualverkehr erschlossen, da sich an der Grunerstraße Parkgroßgaragen für rd. 600 PKW befinden, die über die Grunerstraße angegliedert werden. Das Baugrundstück im Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb selbst wird über die Gontardstraße erschlossen.

2.2.4 Lärmimmissionen

Die strategischen Lärmkarte Berlins verzeichnet für den Eisenbahn- und S-Bahnverkehr einen Tag-Abend-Nacht-Index von L_{DEN} 70-75 dB(A) für den Eckbereich Gontard- / Rathausstraße und

von 65-70 dB(A) für das übrige Plangebiet. Für die Nacht ist ein Index von L_N 60-65 dB(A) verzeichnet.

In der im November 2010 abgeschlossenen Akustikuntersuchung wurde gutachterlich festgestellt, dass die Werte der Simulation, die anhand eines dreidimensionalen Computermodells der Umgebung und auf Grundlage der Prognosedaten bis zum Jahr 2015 für das Verkehrsaufkommen der Deutschen Bahn AG durchgeführt wurden, deutlich unterhalb der Werte der Lärmkarte liegen.

Bei dieser Simulation ist auch die zukünftige Straßenbahnführung und die Haltestelle in der Rathausstraße berücksichtigt worden. Ferner wurde ergänzend am 21. Juli 2010 um 11:00 Uhr eine Schallpegelmessung an der Ecke Rathausstraße / Gontardstraße in einer Höhe von 6,5 m über Straßenniveau durchgeführt. Hier ist ein Pegel von $Leq = 64$ dB(A), und damit ein deutlich geringerer Pegel gemessen worden; allerdings betragen die Maximalpegel der vorbeifahrenden Züge und Straßenbahnen $L_{max} \approx 77$ dB(A) mit stark tieffrequentem Anteil.

Immissionspunkte	Lärmkarte SenStadt	Simulation Prognose 2015	Messung
Eckbereich Rathausstraße / Gontardstraße	$LDEN = 70 - 75$ dB(A) tags	$L_r = 67$ dB(A) tags	$Leq = 64$ dB(A) tags $L_{max} \approx 77$ dB(A) tags
	$LN = 60 - 65$ dB(A) Nachts	$L_r = 62$ dB(A) nachts	
übriges Grundstück	(ohne Gebäude) $LDEN = 65 - 70$ dB(A) tags	(mit Gebäude) $L_r = 52 - 67$ dB(A) Tags	
	$LN = 60 - 65$ dB(A) nachts	$L_r = 46 - 62$ dB(A) nachts	

Außenlärmpegel

Nach Aussage der zuständigen Fachbehörde, des Amtes für Natur und Umwelt des Bezirkes Mitte, ist die hohe Belastung durch den Schienenverkehrslärm von Straßenbahn, Fernbahn und S-Bahn nachteilig, aber nicht so erheblich, dass ein Aktionsplan gemäß Richtlinie 2002/49/EG vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm aufgestellt werden musste.

2.2.5 Natur und Landschaft

Geologie, Boden

Das Plangebiet ist in seiner Oberfläche mit Ausnahme der asphaltierten Wege unversiegelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich allerdings kein gewachsener Boden mit entsprechender Bodenfunktion, sondern gemäß einem Gutachten zur Beurteilung der Kontamination und des Baugrundes vom Februar 2009 zunächst eine 2,7 bis 5,5 m mächtige Deckschicht von anthropogenen Auffüllungen und/oder Ziegelmauerwerksresten. Dies hatten insgesamt 12 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 11 m und 13 Bohrungen bis zu einer Tiefe bis zu 25 m ergeben. Unter der Auffüllschicht steht Sand an, der mit zunehmender Tiefe gröber entwickelt ist und auch Kiesschichten enthält.

Da das Gelände möglicherweise nicht tiefenenttrümmert wurde, ist im Untergrund z.B. noch mit Fundamentresten der ursprünglichen Bebauung zu rechnen. Der tatsächliche Versiegelungsgrad ist deshalb nicht nur nach seiner Oberfläche zu beurteilen.

Auch im Umweltatlas ist in der Karte 01.01 „Bodengesellschaften“ vermerkt, dass im Plangebiet ausschließlich stark anthropogen geprägte Aufschüttungsböden der Siedlungs- und Industrieflächen vorhanden sind (Lockersyrosem/Regosol/Pararendzina).

In der Karte 01.13 „Planungshinweise Bodenschutz“ des Umweltatlases (Ausgabe 2008) ist das Plangebiet der Kategorie „Unerheblichkeitsbereich“ zugeordnet, d.h. über die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes hinaus sind keine zusätzlichen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Vegetation/Baumbestand

Das Plangebiet gehört zur öffentlichen Grünanlage um den Fernsehturm. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich großkronige Laubbäume in einer dreireihigen Allee und angelegte Wiesenfluren. Ergänzt wird diese Vegetation durch Büsche und Sträucher sowie durch weiteren Einzelbaumbestand. Für die Errichtung des Gebäudes müssen die auf dem zukünftigen Baugrundstück befindlichen Bäume gefällt werden. Es handelt sich dabei um etwa 40, meist großkronige Winterlinden, die innerhalb einer gewidmeten Grünanlage stehen. Sie unterliegen damit gegenwärtig dem Grünanlagengesetz und somit nicht der Baumschutzverordnung Berlin (§ 2 Abs. 4 Baumschutzverordnung).

Bodenbelastungen

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) unter der Katasternummer 16048 verzeichnet.

Der Eintrag als altlastenverdächtige Fläche ist wegen der ehemaligen Nutzung durch eine Druckerei in den Jahren 1925 bis 1935 auf dem damaligen Grundstück Gontardstraße 3 erfolgt.

Altlasten können in den vorhandenen anthropogenen Auffüllschichten nicht ausgeschlossen werden. Nach einem Bodengutachten vom Februar 2009 sind nach Art und Umfang der durchgeführten chemischen Analysen im Vergleich mit den Prüf- und Maßnahmewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) keine Überschreitungen der Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke nachgewiesen worden. Lediglich in einer Bauschuttprobe wurde teerhaltiges Material gefunden, das zu einer Überschreitung der Prüfwerte führte. Diese Probe lag rd. 3,9 m unter Niveau und wird im Zuge der Baugrubenherstellung entsorgt. Die Zuständigkeit für die Einstufung und Entsorgung von Bauschutt und Bodenaushub liegt bei der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz.

Von einer Beeinträchtigung der geplanten zukünftigen Nutzungen ist, insbesondere nach dem im Zuge der Realisierung zu erwartenden Bodenaushub, nicht auszugehen. Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten. Der Aushub ist im erforderlichen Umfang zu prüfen und ggf. separat zu entsorgen.

Da nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine gesundheitsgefährdenden Auswirkungen von den Flächen ausgehen, sondern es sich lediglich um eine Verdachtsfläche handelt, erfolgt keine Darstellung/Kennzeichnung in der Planzeichnung.

Der größte Teil der anstehenden Auffüllungen ist bei Aushub ohnehin als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Laut Baugrundgutachten kann ein Teil der Auffüllungen auch als Z 1.2- bzw. Z 2-Material verwertet werden.

Im Zuge von Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z. B. beim Bau der Tiefgarage) ist vom Bauherrn sicherzustellen, dass ein ggf. existierender Grundwasserschaden nicht verschleppt wird.

Für das Plangebiet liegen keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor; eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Grundwasser

Im Berliner Urstromtal bilden die quartären Kiese und Sande einen über 50 m mächtigen Grundwasserleiter. Nach dem digitalen Umweltatlas Berlin (Karte 02.07, Ausgabe 2008) liegt der Flurabstand des Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei rund 5 m. Im Rahmen eines Baugrundgutachtens durchgeführte Bohrungen ergaben Grundwasser zwischen den Höhen +31,2 und +31,7 m ü. NHN, im Mittel auf etwa +31,4 m ü. NHN. Im Februar 2009 wurde im Peilfilter das Grundwasser auf einer Höhe von 31,48 m ü. NHN angetroffen. Es muss mit einem Anstieg des Grundwassers bis zu einer Höhe von +32,8 m ü. NHN gerechnet werden, da diese Höhe als der höchste unbeeinflusste Grundwasserstand von der zuständigen Senatsverwaltung angegeben wurde. Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei +36,2 bis +36,6 m ü. NHN, d.h. 4,8 bis 5,2 m über dem mittleren Grundwasserstand.

Für den Bereich östlich und südlich des Fernsehturms gibt der Umweltatlas Berlin einen durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 44 % und eine vergleichsweise hohe Grundwasserneubildungsrate von 275 mm/Jahr an (Karte 02.17, Grundwasserneubildung, Ausgabe 2007). Dieser Wert stellt einen Durchschnittswert über alle versiegelten und unversiegelten Flächen dieses Teilblocks dar. Bei dem Grundstück, dessen Bebauung durch den Bebauungsplan I-B4bb ermöglicht wird, handelt es sich um eine relativ kleine Teilfläche innerhalb dieses Blocks. Spezifische Aussagen über die Grundwasserneubildungsrate auf diesem Grundstück liegen nicht vor. Da der Boden auf dem Vorhabengrundstück möglicherweise nicht tiefenenttrümmert wurde und aus einer durchschnittlich 5 m mächtigen Schicht anthropogener Auffüllungen besteht, ist mit eingeschränkten Versickerungseigenschaften des Bodens zu rechnen.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist laut Umweltatlas (Karte 02.16, Ausgabe 2004) rund um den Fernsehturm hoch.

Die zuständige Fachbehörde hat im Rahmen der Behördenbeteiligung Hinweise auf einen bestehenden Grundwasserschaden gegeben, der bei Grundwassernutzungen zu berücksichtigen ist. Grundsätzlich bedürfen Grundwasserbenutzungen einer wasserbehördlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 WHG, die von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz erteilt wird bzw. es werden die Anzeigen für erlaubnisfreie Benutzungen geprüft und bestätigt. Im wasserbehördlichen Verfahren ist dann zu prüfen, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen haben werden.

Biotope und Arten

In der Karte 05.08 des Umweltatlases (Biototypen, Ausgabe 2009) ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Biototypen 10101 („Parkanlagen, Grünanlagen“) sowie 051602 („Zier-/Scherrasen mit locker stehenden Bäumen“) zugeordnet. Es handelt sich dabei nicht um nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und auch nicht um nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotope.

Aufgrund der Lage und der intensiven Nutzung des Geländes als öffentliche Grünanlage und Transitraum für Fußgänger unmittelbar neben dem Bahnhof Alexanderplatz und dem Fernsehturm ist es nicht sehr wahrscheinlich, dass geschützte Arten anzutreffen sind. Durch das Fehlen baulicher Strukturen, die als Nistplatz für typische Gebäudebrüter wie Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) geeignet wären, kann ausgeschlossen werden, dass Brutstätten dieser geschützten Arten nach § 44 BNatSchG vorkommen. Aufgrund der intensiven Nutzung der vorhandenen Wiesen etwa als Picknickbereich ist auch die Wahrscheinlichkeit, dass hier Freibrüter oder Bodenbrüter vorkommen, gering. Der Baumbestand ist vergleichsweise jung, so dass Höhlenbrüter nicht mit großer Wahrscheinlichkeit vorkommen. Das vorhandene Strauchwerk und die Bäume werden hauptsächlich als Ruhestätte, Rückzugsraum oder Schutzraum von Vögeln genutzt. Im Baumbestand befindet sich lediglich ein einzelnes Vogelnest.

Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet grenzt nach dem Umweltatlas (Karte 04.11.2, Planungshinweise Stadtklima 2009) an den klimatischen und lufthygienischen Belastungsbereich, der durch einen hohen Versiegelungsgrad, hohe bauliche Dichte sowie einen geringen Vegetationsanteil gekennzeichnet ist und der sämtliche bebaute Blöcke in der Berliner Innenstadt umfasst. Das Plangebiet selbst ist keiner Kategorie zugeordnet.

Kennzeichnend für den Bereich sind hohe Mitteltemperaturen am Tage, eine sehr geringe Abkühlung der Temperaturen in den Abend- und Nachtstunden und eine hohe Schwülegefährdung. Durch schlechte Wind- und Luftaustauschverhältnisse muss z.T. von hohen Immissionsbelastungen ausgegangen werden (Umweltatlas Berlin, Karten 04.05 „Stadtklimatische Zonen“ sowie 04.10.03 und 04.10.04 „Bodennahes Windfeld und Luftaustausch Gesamtstadt“).

Um eine Verbesserung der klimatischen Situation zu erreichen, ist die Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt aller vorhandenen und die Schaffung neuer Grün- und Freiflächen – auch kleiner Freiflächen – besonders wichtig. Die vorhandenen Bäume haben in der Vegetationsphase positive kleinklimatische Auswirkungen (Biomasse, Schattenspende).

Laut Umweltatlas (Karten 03.12.02.4 „NO_x-Gesamtemissionen 2005“ und 03.12.05.4 „SO₂-Gesamtemissionen 2005“) ist die Luft im Plangebiet mäßig mit Schadstoffen belastet. Die Belastung der Luft mit Stickoxiden liegt bei 56,9 t/km²/Jahr und wird hauptsächlich durch den Verkehr verursacht. Die Belastung der Luft durch Schwefeldioxid von 1,84 t/km²/Jahr ist vor allem auf Hausbrand zurückzuführen.

Für die Windverhältnisse liegen keine Daten aus dem Plangebiet und seinem Umfeld vor. Die Windmessungen der Station Berlin-Grunewald zeigen, dass die häufigsten Windrichtungen bei West bis Südwest liegen.

Landschaft und Ortsbild, Erholung

Das einst bebaute Grundstück wird seit Mitte der 70er Jahre ausschließlich als Erholungsfläche genutzt und ist Teil der Gesamtaußenanlage um den Berliner Fernsehturm. Es handelt sich gegenwärtig um eine Gestaltung mit Rasenflächen, Strauchwerk, einigen Solitärbäumen und einer dreireihigen Baumallee, die auf den Vorplatz des Fernsehturmes zuführt. Eine Baumreihe begrenzt die Rathausstraße, die hier als Fußgängerbereich gestaltet ist. Motorisierter Individualverkehr findet in diesem Abschnitt der Rathausstraße nicht statt.

Die vorhandene Grünanlage weist positive Qualitäten durch den vorhandenen Bestand an Laubbäumen auf. Gleichzeitig handelt es sich nicht um eine hochwertig gestaltete Fläche, sondern um einen teils vernachlässigten, diffusen Stadtraum, der zudem typische Nutzerstrukturen eines direkten Bahnhofsumfeldes aufweist.

Das Ortsbild in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes wird dominiert vom 368 m hohen Fernsehturm sowie von diversen weiteren Gebäuden im Umfeld (vgl. Kap. 2.2.1). Es ist geprägt durch höchst unterschiedliche Solitärbauten und weist keine Homogenität auf.

2.2.6 Technische Infrastruktur

Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes befinden sich zahlreiche Versorgungsleitungen unterhalb der heutigen Verkehrs- bzw. Grünflächen.

In der Gontardstraße befindet sich ein großer Fernwärme-Kanal, der die Rathausstraße quert. Darüber hinaus befinden sich in der Gontardstraße Trinkwasser- und Mischwasserleitungen und Elektrokabel. Ähnlich ist die Situation in der Rathausstraße, in der zusätzlich Fernmelde- und Beleuchtungskabel verlaufen.

In der äußersten Süd-Ecke tangiert der bestehende Mischwasserkanal Ei 1000 (gemauerter Ei-Kanal) das Baugebiet auf einer Strecke von weniger als 10 m. Die Verlegung dieses Kanals ist in diesem Eckbereich erforderlich, um Baufreiheit für das gesamte Baugrundstück zu erlangen. Hierzu haben Abstimmungsgespräche mit den Berliner Wasserbetrieben stattgefunden, eine Vorplanung zur Umverlegung ist beauftragt. Vorgesehen ist, den Kanal in einer ausreichenden Entfernung vom Baugrundstück so zu verlegen, dass eine Unterfahrung der auskragenden Bauteile des zulässigen Gebäudes durch Betriebsfahrzeuge der Wasserbetriebe nicht erforderlich ist. Eine planungsrechtliche Regelung ist hierfür nicht erforderlich. Die Kanalverlegung wird bilateral zwischen Bauherrn und BWB gesichert.

Zudem quert eine Trinkwasserleitung DN 125 das Baugrundstück. Diese Leitung verläuft parallel zu der außerhalb des Baugrundstücks liegenden Trinkwasserleitung DN 150. Die Trinkwasserleitung DN 125 wird im Rahmen der Baumaßnahme außer Betrieb genommen.

Weitere Stromleitungen verlaufen zwischen Baugebiet und Fernsehturm sowie südlich des Baugebietes in ausreichendem Abstand zum zukünftigen Gebäude. Dies gilt auch für die Fernwärmetrasse im Verlauf der Gontardstraße. Die Gasleitungen enden in Höhe des U-Bahnzuganges vor dem Cubix-Kino. Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorhandenen Leitungen und Trassen - unter Berücksichtigung der Verlegung des o.g. Mischwasserkanals - zukünftig keine Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks entsteht und dass alle zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien im unmittelbaren Umfeld des Baugebiets vorhanden sind.

2.3 Eigentumssituation

Das zur Bebauung vorgesehene, 3.078 m² große Baugrundstück besteht aus den Flurstücken 484, 485, 486 und 487 der Flur 919. Es befindet sich überwiegend in Privateigentum. Teilflächen bzw. Flächenanteile befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.4.1 Ziele der Raumordnung

Die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aus den aktuellen landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, (GVBl. S. 629) und
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182)

Der Bebauungsplan-Entwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen möglich ist.

Nach der Festlegungskarte 2 des LEP B-B liegt das Plangebiet zudem in einem städtischen Kernbereich (Gebiet/Umfeld Alexanderplatz/Spittelmarkt), innerhalb derer gemäß Grundsatz 4.8 LEP B-B großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt werden sollen. Der Standort ist somit aus landesplanerischer Sicht integriert, die Zielfestlegungen aus Ziel 4.7 (Z) Abs. 1-3 LEP B-B (Konzentrationsgebot, raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot) stehen der Festsetzung eines Kerngebietes zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels ebenfalls nicht entgegen.

Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt auch die Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 des LEPro 2007 (vorrangige Siedlungsentwicklung raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche; Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Reaktivierung von Siedlungsflächen;

verkehrssparende Siedlungsstrukturen; Stärkung innerstädtischen Einzelhandels und großflächigen Einzelhandels in den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung).

2.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbar angrenzende Umgebung folgende Aussagen:

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb sind als gemischte Bauflächen M1 dargestellt. Für diese Flächen ist eine hohe Nutzungsintensität mit überwiegendem Kerngebietscharakter vorgesehen; eine Wohnnutzung kann festgesetzt werden. Entlang der Hauptverkehrsstraßen rund um den Alexanderplatz ist zusätzlich schematisch das Symbol für Einzelhandelskonzentration eingetragen. Diese Darstellung umfasst auch die zum Fernsehturm hin orientierten Abschnitte der Karl-Liebknecht-Straße und der Grunerstraße. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan die an das Plangebiet angrenzenden planfestgestellten Bahnanlagen der Stadtbahn mit dem Bahnhof Alexanderplatz sowie der U-Bahn unterhalb der Rathausstraße dar. Die Flächen um den Fernsehturm sind als Grünfläche dargestellt, der Fernsehturm selbst ist mit dem Lagesymbol „Post“ im FNP dargestellt.

2.4.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. S. 3968), stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt/Umweltschutz:

Der Planbereich befindet sich im Vorranggebiet Luftreinhaltung mit den Erfordernissen

- Emissionsminderung,
- Erhaltung von Freiflächen,
- Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Für die geplanten Nutzungen im Siedlungsgebiet werden die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtungen, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme als vordringliche Maßnahmen gefordert.

Erholung und Freiraumnutzung:

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt das Plangebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dar. Folgende Ziele werden hier formuliert:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden.

Das Plangebiet ist Teil einer Fläche mit zentralen Nutzungen, die sich vom Alexanderplatz bis zum Tiergarten erstreckt. Ziel ist hier die Entwicklung und Neuanlage von repräsentativen Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität.

Landschaftsbild:

Der Geltungsbereich ist dem Innenstadtbereich zugeordnet, für den folgende Maßnahmen aufgeführt werden:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Für den Bereich westlich des Fernsehturms wird das Ziel der Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen besonders hervorgehoben.

Biotop- und Artenschutz:

Das Plangebiet zählt zum städtischen Innenstadtbereich mit folgenden Maßnahmen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Kompensation von baulicher Verdichtung,
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

Im Bebauungsplan werden die Ziele des Landschaftsprogramms durch Festsetzung von Dachbegrünung und von Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die das Potential zur Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume bei baulicher Verdichtung besitzen, berücksichtigt. Innerhalb dieser Flächen können auch landschaftsprägende Elemente wie vorhandene Baumgruppen erhalten werden.

2.4.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Der StEP Verkehr wurde nach Überarbeitung am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Neuer Zeithorizont, auf die sich die Planungen orientieren, ist das Jahr 2025.

Teilstrategie Innere Stadt

Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025

Die Karl-Liebknecht-Straße ist als örtliche Straßenverbindung der Stufe III dargestellt.

Konzept Parkraumbewirtschaftung Bestand 2010 und Planung

Das Plangebiet ist als vorhandenes Bewirtschaftungsgebiet gekennzeichnet.

Entlastungskonzept Innenstadt

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem die Entlastung von großräumigen und innerstädtischem Durchgangsverkehr vorgesehen ist.

Teilstrategie Förderung des Umweltverbundes

Straßenbahn

Die Straßenbahnverbindung von der Karl-Liebknecht-Straße – Dircksenstraße – Rathausstraße – Spandauer Straße – Mühlendamm ist in der Realisierung im Rahmen des mittleren Finanzszenarios vorgesehen.

U-Bahn

Die Umsetzung des Lückenschlusses der U-Bahnstrecke Alexanderplatz – Brandenburger Tor ist in der Realisierung im Rahmen des mittleren Finanzszenario vorgesehen.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Senat hat am 9. März 1999 den Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel und am 22. März 2005 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 beschlossen, der durch den „Stadtentwicklungsplan Zentren 3“ (StEP Zentren 3) - Senatsbeschluss vom 12. April 2011 - fortgeschrieben und ersetzt wurde. Der StEP Zentren 3 formuliert keine Zielkorridore für Verkaufsflächen für die einzelnen Zentren. Ziel des StEP Zentren 3 ist neben der Stärkung Berlins als Metropole insbesondere u.a. die Lenkung des Einzelhandels in die definierten Zentren und die Gewährleistung der Nahversorgung.

Gemäß dem Zentrenkonzept des StEP Zentren 3 ist das Plangebiet weiterhin Bestandteil des Zentrumsbereichskerns „Alexanderplatz“ im Zentrumsbereich „Historische Mitte“. Für den Zentrumsbereichskern wird städtebaulich mittlerer Handlungsbedarf und einzelhandelsrelevant geringer Handlungsbedarf gesehen. Das Plangebiet liegt als Zentrumsbereichskern im „Zentrentragenden Stadtraum mit höchster/hocher Urbanität“.

Zur Stärkung der Besonderheiten der Zentrumsbereiche City-West und Historische Mitte formuliert der StEP Zentren 3 Folgendes:

„Für Touristen und auswärtige Gäste sind vor allem die Zentrumsbereiche Historische Mitte und City West von Bedeutung. Sie genießen als „Aushängeschilder“ der Stadt besondere Priorität und konkurrieren mit den Innenstädten anderer europäischer Metropolen. Eine stetige Weiterentwicklung auf einem hohen Niveau ist daher unabdingbar. Zahlreiche realisierte und geplante Projekte belegen eine entsprechend hohe Dynamik in beiden Zentrumsbereichen.

Während es in der City West in Zukunft eher darum gehen wird, die Qualitäten des öffentlichen Raumes zu steigern und den Bestand zu modernisieren, gilt es im Bezirk Mitte die Historische Mitte und deren Teilzentren weiter zu qualifizieren und auszubauen. Dies wird zum einen durch städtebauliche Projekte, wie z. B. Schloss /Humboldtforum, erfolgen, zum anderen durch die Entwicklung der Zentrumsbereichskerne bzw. deren Ergänzungsbereiche. Dabei sollen sich Einzelhandelsnutzungen auch in Zukunft auf die vorhandenen Einzelhandelsbereiche in den drei Kernen Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz konzentrieren.“

Die Berücksichtigung des StEP Zentren 3 erfolgt durch die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung im Plangebiet und ist im Übrigen im Kapitel 3.1 dargelegt und abgewogen.

2.4.5 Planwerk Innenstadt und Planwerk Innere Stadt

Das „Planwerk Innenstadt“ wurde am 18. Mai 1999 vom Senat beschlossen (Beschluss Nr. 2197/99) und vom Berliner Abgeordnetenhaus am 27. Mai 1999 (Drucksache 13/3776) zustimmend zur Kenntnis genommen. Es ist daher als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Die Überarbeitung und Fortschreibung unter dem Titel „Planwerk Innere Stadt“ ist vom Senat von Berlin am 11. Januar 2011 als Bericht an das Abgeordnetenhaus beschlossen worden. Das Planwerk Innere Stadt übernimmt das Ergebnis des kooperativen Realisierungswettbewerbs aus dem Jahr 2009 und stellt für das Plangebiet den geplanten Baukörper einschließlich des geschwungenen Innenhofs dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der im Planwerk Innenstadt und Planwerk Innere Stadt angelegten Baustruktur.

2.4.6 Bereichsentwicklungsplanung Mitte (BEP)

Die von der BVV Mitte am 18. November 2004 beschlossene Bereichsentwicklungsplanung weist ein Baufeld etwa in der Größenordnung des Baugebietes als Mischgebiet aus, das von Fußgängerbereichen bzw. öffentlichen Platzanlagen umgeben ist. Im Südwesten schließt eine Grünfläche an.

Der Trassenverlauf der U 5 ist in der BEP Mitte ebenso dargestellt wie die vorhandenen Verkehrsanlagen der Fern- und S-Bahn.

Die BEP 2004 ist durch den sog. Fachplan Grün- und Freiflächen (BA-Beschluss vom 2. Dezember 2008, BVV-Beschluss vom 18. Juni 2009) ergänzt und teilweise auch aktualisiert worden. Nach dem genannten Fachplan ist für das Plangebiet „Öffentliche Grünanlage, Bebauung geplant/möglich“ dargestellt.

Der Bebauungsplan übernimmt die Zielstellung der Bereichsentwicklungsplanung, die aus der als möglich dargestellten Bebauung einerseits und der öffentlichen Grünfläche besteht. Letztere ist als öffentlicher Freiraum durch einen Fußgängerbereich festgesetzt und wird auf der Basis einer mit dem Bezirk Mitte abgestimmten Freiflächenplanung umgesetzt.

2.4.7 Festgesetzte Bebauungspläne/Straßenbegrenzungslinien

Bislang gibt es für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine verbindlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB. Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben bildet somit zurzeit § 34 BauGB.

Südöstlich schließt der am 1. Oktober 2007 festgesetzte Bebauungsplan I-B4ba mit Kerngebietsfestsetzungen und Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) an. Nordöstlich des Stadtbahnviaduktes mit Bahnhofsgebäude wurde am 2. April 2000 der Bebauungsplan I-B4a festgesetzt, der ebenfalls insbesondere Kerngebietsfestsetzungen sowie Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt hat.

2.4.8 Planfestgestellte Bahnanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird an seinem nordöstlichen auskragenden Bereich von der planfestgestellten Bahnanlage durch ein Brückenbauwerk der Eisenbahn und S-Bahn überquert, das Stadtbahnviadukt und Bahnhofsgebäude verbindet.

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 und den Geltungsbereich in seiner Südecke unterquert.

Die U-Bahn-Linie U 5 wurde von 1927 und 1930 gebaut. Sie verkehrt zwischen Alexanderplatz und Hönow und liegt am Alexanderplatz mit ihrer Sohle etwa 16 m unter Gelände. Die als Vorhaltetunnel für die U 5 und „U 3“ (Planungsname) gebaute Kehranlage liegt im Plangebiet und reicht bis zur Judenstraße. Zukünftig wird hier die Durchbindung der U 5 vom Hauptbahnhof bis Alexanderplatz realisiert.

Das Bebauungsplangebiet I-B4bb befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der „Änderungssperre für Grundwasserbenutzungen“ des Bauvorhabens Weiterbau U 5.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in der Gontardstraße die planfestgestellten Anlagen der Straßenbahn einschließlich Haltestellenbereich.

2.4.9 Denkmalschutz

Das Vorhaben befindet sich in einem archäologischen Verdachtsgebiet und berührt somit bodendenkmalpflegerische Belange.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Denkmale oder Ensembles/Gesamtanlagen der Berliner Denkmalliste eingetragen.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich jedoch zahlreiche eingetragene Denkmale, die einen Umgebungsschutz entfalten. Aufgezählt werden im Folgenden nur diejenigen im nächsten Umgriff des Geltungsbereiches.

Denkmalbereiche (Gesamtanlagen)

09011324 Alexanderplatz, S- und U-Bahnhof Alexanderplatz, S-Bahnhof 1878-82 von Johann Eduard Jacobsthal, Wiederaufbau 1963-64 von Hans Joachim May und Günter Andrich; U-Bahnsteig der Innenstadtlinie (U2), 1911-13, U-Bahnsteig der GN-Bahn (U8), 1928-30 von Alfred Grenander und Alfred Fehse; U-Bahnsteig der Linie E (U5), 1927-30 von Alfred Grenander, Alfred Fehse und Johannes Bousset; 8 Ansichten vom Alexanderplatz aus der Porzellanmanufaktur Meissen, 1968, im Fußgängertunnel (D) (siehe Gesamtanlage Stadtbahntrasse) Dircksenstraße

09065023, T Fernsehturm mit Fußumbauung und Freiflächen, 1965-1969; Umbauung, 1969-1972 und 1985 von Hermann Henselmann; Sendeanlage, Gaststätte, Freifläche (D) Gontardstraße, Karl-Liebknecht-Straße, Panoramastraße, Rathausstraße

Baudenkmale

09065023 Gontardstraße, Fernsehturm, 1965-69; Umbauung, 1969-72 von Walter Herzog und Herbert Aust; Freiflächen (D) Karl-Liebknecht-Straße Panoramastraße Rathausstraße

09080424 Alexanderplatz 1, Berolinahaus, 1930-32 von Peter Behrens, vereinfachte Wiederherstellung 1950 (D) Dircksenstraße 22-25

09080425 Alexanderplatz 2, Alexanderhaus, 1930-32 von Peter Behrens, Wiederherstellung 1994-95 (D) Dircksenstraße 20-21 Grunerstraße 11/15

09011264 Rathausstraße 15, Rotes Rathaus, 1861-69 von Hermann Waesemann, mit 36 Reliefs „Steinerne Chronik“, Wiederherstellung 1950-58 von Fritz Meinhardt (D) Gustav-Böß-Straße Judenstraße 1-9 Spandauer Straße 24

Die Planungsinhalte führen zu keinen Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzes der Denkmale im Umfeld.

2.4.10 Entwurf Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte hat am 18. November 2010 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Mitte als sektoralen Fachplan zur Bereichsentwicklungsplanung beschlossen. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zentrumsbereichskern Alexanderplatz, für den weder Beschränkungen hinsichtlich der Größe von anzusiedelnden Einzelhandelseinrichtungen noch hinsichtlich des Sortiments zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Einklang.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die planerische Zielstellung, den unter dem Leitbild der sozialistischen Stadt entstandenen Stadtraum mit seinen Nutzungszuweisungen zu einem verdichteten Zentrum einer Großstadtmetropole zu transformieren, geht bis in die 90er Jahre zurück. Dieser Transformationsprozess fand zunächst seinen Niederschlag im 1993 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerb, aus dem das Konzept des Büros Kollhoff/Timmermann siegreich hervorging. Das Konzept für das ca. 40 ha große Areal um den Alexanderplatz bestand im Wesentlichen:

- aus einem inneren Ring mit fünf 150 m hohen Hochhaustürmen unmittelbar am Alexanderplatz und einem äußeren Ring von weiteren fünf Hochhäusern,
- aus einer sonstigen ergänzenden Bebauung, wozu auch ein Kubus in den Abmaßen (Sockelbereich) der jetzt vorgesehenen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb gehörte,
- aus einer Neuordnung, Arrondierung und Ergänzung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Schwerpunkt dieser Planung lag dabei nördlich des Bahnhofes Alexanderplatz bzw. des Stadtbahnviaduktes.

Für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und eines darauf basierenden Senatsbeschlusses vom 7. Juni 1994 wurde zunächst im Jahre 1994 der Bebauungsplan I-B4 eingeleitet, der sich in der Folgezeit aufgrund seiner Größe und Komplexität als zu schwerfällig für die Steuerung der Neuordnung erwies.

Mit Blick auf eine zeitliche Entkoppelung der Entwicklung einzelner Quartiere erfolgte dann bereits 1998 die Teilung des Plangebiets in drei Teilbereiche: Bebauungsplan I-B4a für den Kernbereich am Alexanderplatz nördlich des Bahnviaduktes, Bebauungsplan I-B4b für das aus nur zwei Blöcken bestehende Gebiet südlich der Bahnanlagen und Bebauungsplan I-B4c für die Bereiche beidseitig der Karl-Liebknecht-Straße und nördlich der Alexanderstraße.

Das Bebauungsplanverfahren für den Geltungsbereich I-B4a wurde forciert bearbeitet und der Bebauungsplan I-B4a am 2. April 2000 festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4b wurde im Jahr 2005 zur Weiterbearbeitung in die Bebauungspläne I-B4ba und I-B4bb erneut geteilt. Der Bebauungsplan I-B4ba wurde am 1. Oktober 2007 festgesetzt. Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplans I-B4bb verzögerte sich.

Im Jahr 2009 hat die Grundstückseigentümerin einen kooperativen Realisierungswettbewerb zum „Neubau eines Geschäftshauses am Alexanderplatz“ in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachverwaltungen ausgelobt. In der Jurysitzung am 26. November 2009 ist aus den sieben eingereichten Wettbewerbsbeiträgen der Entwurf des Büros Sauerbruch Hutton für die Weiterarbeit empfohlen worden.

Ebenfalls im Jahre 2009 ist der landschaftsplanerische Wettbewerb „Sanierung der Freiflächen um den Fernsehturm zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur“ durchgeführt worden, bei dem sich das Konzept der Landschaftsarchitekten Levin - Monsigny durchsetzte und zur weiteren Grundlage der Planungsvorgaben wurde. Der Entwurf hat die Aufwertung des Gesamttraumes mit einheitlichen Gestaltungsmitteln zum Ziel. Er sieht eine zweigeteilte Gestaltung mit einem als Stadtplatz gestalteten Bereich um den Fernsehturm bis zur Gontardstraße und einem grünen Stadtgarten im südwestlich angrenzenden Bereich bis zur Spandauer Straße vor.

2. Intention der Planung

Die geplante Baumaßnahme ist – wie bereits dargelegt – nicht isoliert von anderen Planungen im Umfeld des Fernsehturmes und des Bahnhofes zu sehen. Sie ist vielmehr Bestandteil der Planungen zur Verbesserung des Ortsbildes an dieser Stelle höchster Zentralität (Konzept Kollhoff/Timmermann, Planwerk Innere Stadt, Landschaftsplanung Levin - Monsigny), die insgesamt eine Umstrukturierung und Neuorganisation der Flächen um den Fernsehturm vorsehen und damit mittelfristig eine Aufwertung bewirken können.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Sicherung einer Bebauung entsprechend dem Planwerk Innere Stadt auf der Basis des Entwurfs von Sauerbruch Hutton. Hierzu gehören nicht nur die Kubatur des Baukörpers, sondern weitere qualitätssichernde Festlegungen etwa zur Dachlandschaft einschließlich Begrünung oder zu Werbeanlagen. Ferner sollen ein Wohnanteil gesichert sowie Regelungen zum Immissionsschutz festgesetzt werden.

Der Bau eines Geschäftshauses mit Einzelhandelsnutzung und Wohnanteil dient sowohl der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen als auch der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Dem wird bei der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen.

3. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans

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

3.1 Art der baulichen Nutzung / Kerngebiet (zeichnerische Festsetzung)

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

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der zentralen Funktion des Gebietes für das Baugrundstück Kerngebiet fest. Auf einem Teilbereich des nunmehr zur Festsetzung als Kerngebiet vorgesehenen Grundstückes befand sich bis in die siebziger Jahre ein Gebäude, das ursprünglich als das erste C&A-Kaufhaus in Deutschland errichtet worden war.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan bezüglich der dort dargestellten gemischten Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration an der Rathausstraße entwickelt.

Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Auch die Unterbringung von großflächigem Einzelhandel ist hier regelmäßig zulässig.

Das Kerngebiet kragt über öffentliches Straßenland entsprechend der Nebenzeichnungen 1 und 2 aus. Das in der Nebenzeichnung Nr. 2 auskragende Kerngebiet entspricht zur besseren Verständnis der Planzeichnung dem auf diesen Ebenen tatsächlich auskragenden Geschossen und umfasst somit auch Teilflächen, die in der Nebenzeichnung Nr. 1 bereits als Kerngebiet festgesetzt sind.

Das Land Berlin hat in Entwicklung der Ziele der Raumordnung konkretisierend eine Zentrenhierarchie ausgewiesen. Der Alexanderplatz ist im StEP Zentren 3 Teil des Zentrumsbereiches „Historische Mitte“, der wiederum aus drei Zentrumsbereichskernen (Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer/Leipziger Platz) besteht.

Das Kerngebiet hat hervorragende Standortqualitäten u.a. aufgrund seiner verkehrlichen Erschließung durch den ÖV: Auch von daher sollen hier alle zentrenrelevanten Nutzungen zulässig sein. Auch das Einzelhandelskonzept des Bezirks Mitte zielt nicht auf eine Reglementierung des Einzelhandels an diesem Standort ab.

Da der Bebauungsplan durch die Baukörperausweisung eine maximal zulässige Geschossfläche von 15.550 m² ermöglicht, von der zudem mindestens 14 % für Wohnungen genutzt werden müssen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb oberirdisch maximal rd. 13.300 m² Geschossfläche für (großflächigen) Einzelhandel entstehen. Hinzu kommen unterirdische Flächen im ersten Untergeschoss. Die damit verbundene potentielle Verkaufsfläche für Einzelhandel liegt bei gut 10.000 m².

Für die Erarbeitung eines speziellen Einzelhandelsgutachtens besteht angesichts des Volumens und des Standortes kein Erfordernis. Es handelt sich bei dem Zentrumsbereichskern Alexanderplatz um einen integrierten Standort mit höchster Zentralität. Im StEP Zentren 3 liegt der Standort deshalb im „Zentrumtragenden Stadtraum höchster/hoher Urbanität“. Hier ist das landesplanerische Ziel die Erweiterung des Metropolenzentrums um weitere attraktive Handelsangebote. Dies hat seinen Niederschlag insbesondere in der Leitlinie 3 („Tourismus als Faktor der Zentrenentwicklung berücksichtigen“) und der Leitlinie 4 („Großflächigen Einzelhandel in die Zentren lenken“) gefunden. Der Bebauungsplan berücksichtigt insoweit die Ziele der Raumordnung und der Zentrenstruktur im vollen Umfang.

Auch in Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirkes besteht kein Dissens zum Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans I-B4bb. Im Rahmen der Erstellung des Konzeptes 2007/2008 ist eine Erhebung durchgeführt worden, der zufolge in diesem Zentrumsbereichskern eine Verkaufsfläche von ca. 105.000 m² ermittelt wurde und zwar inklusive Alexa, Galeria Kaufhof, Berolina Haus, Berlin Carrée, Rathaus Passagen und Saturn (allerdings noch am vorherigen Standort). 2008 bestand mithin noch ein Spielraum für die Ausschöpfung des Zielkorridors von 25.000 m². Das im gleichen Jahr eröffnete Shopping-Center „Die Mitte“ mit 17.000 m² schöpft den Korridor nicht aus. Im bezirklichen Einzelhandelskonzept, das den Zentrumsbereichskern des StEP Zentren hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung konkretisiert, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb Bestandteil des Zentrumsbereichskernes Alexanderplatz.

3.1.1 Gliederung des Kerngebietes

(textliche Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.5)

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

Da die Festsetzung nach § 7 BauNVO allein trotz der oben vorgetragenen Ausführungen nicht ausreichend ist, um das übergeordnete städtebauliche Ziel einer lebendigen Stadt mit hoher Funktionsvielfalt und differenziertem Nutzungsspektrum zu sichern, sind ergänzende Festsetzungen erforderlich. Diese Überlegungen, die bereits dem städtebaulichen Wettbewerb 1993 zugrunde gelegt wurden, begründen das Erfordernis einer Gliederung des Kerngebietes u.a. insbesondere zur Sicherung eines Wohnanteils.

3.1.1.1 Nutzung im ersten Vollgeschoss

(textliche Festsetzung Nr. 1.1)

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

Das Baugebiet übernimmt zukünftig die Funktion eines Verbindungsglieds zwischen Fernsehturm, Bahnhofsgebäude, Cubix-Kino und Rathauspassagen. Als solches muss sichergestellt sein, dass der Baukörper nicht als abweisender Riegel auf den öffentlichen Raum wirkt. Dies ist insbesondere für die Nutzungen im Erdgeschoss von besonderer Bedeutung, da diese aus der Fußgängerperspektive am stärksten wahrgenommen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 stellt planungsrechtlich sicher, dass im Erdgeschoss (= erstes Vollgeschoss) des geplanten Gebäudes publikumsintensive Nutzungen wie z.B. Einzelhandelsbetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt werden. Sie tragen dazu bei, dass für den Fußgänger attraktive Anziehungspunkte entstehen, die den öffentlichen Raum bereichern und zu einer lebendigen Mischnutzung führen. Durch die textliche Festsetzung

werden im Wesentlichen die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen im ersten Vollgeschoss gesichert.

Vergnügungsstätten sind auch im ersten Vollgeschoss nur als Ausnahme zugelassen, da mit ihnen potentiell ein hoher Störgrad anderer Nutzungen verbunden sein kann (siehe Kapitel 3.1.1.4).

Treppenhäuser und andere Flächen, die der Erschließung der Nutzung in den oberen Geschossen dienen sowie für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes zwingend erforderlich sind wie etwa eine Rauchmelderzentrale, sind ebenfalls im ersten Vollgeschoss zulässig, da die Funktionalität des Gesamtkomplexes gewährleistet sein muss. Dies ist in der textlichen Festsetzung klarstellend geregelt. Allerdings darf ihr Umfang nicht die beabsichtigte lebendige Mischung beeinträchtigen.

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

3.1.1.2 Planungsrechtliche Sicherung eines Wohnanteiles

(textliche Festsetzung Nr. 1.2)

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

Zur Entwicklung eines urbanen Zentrums wird dem innerstädtischen Wohnen, das der Verödung der Innenstädte entgegen wirkt, eine hohe Bedeutung beigemessen. Mit dem Erhalt und dem Bau von Wohnungen sollen Einwohner in der Stadt gehalten und eine Belebung des Zentrums auch an Wochenenden und nach Ladenschluss erreicht bzw. einer Verödung des Gebietes entgegengewirkt werden. Mit der Errichtung von Wohnungen im Plangebiet wird auch seine Verbindungsfunktion zum Wohnen in den Rathauspassagen gestützt.

Um sicherzustellen, dass bei Verwirklichung des Vorhabens zwingend Wohnungen gebaut werden, muss eine verbindliche Regelung getroffen werden. Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 auf der Grundlage des § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Die Sicherung eines verbindlichen Wohnanteils war seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens I-B4 im Jahre 1994 eine Planungsvorgabe. Sie wurde auch im Wettbewerb 2009 als Vorgabe – wenn auch nicht mehr in der damaligen Größenordnung – aufrechterhalten und im zugrundeliegenden Entwurf berücksichtigt. Der Entwurf erbrachte den Nachweis, dass bereits eine deutliche Wahrnehmbarkeit des Wohnens mit der erforderlichen Nutzungsmischung erreicht werden kann, wenn Wohnungen oberhalb des dritten Vollgeschosses (in den beiden obersten Vollgeschossen), an zwei Gebäudeseiten untergebracht werden. Durch die Auskragung über dem öffentlichen Straßenland können die Wohnungen eine deutliche Präsenz nach außen entfalten, was bei zurückspringen Geschossen nicht der Fall wäre. Dieser Effekt konnte im Wettbewerb mit 14 % der Geschossfläche nachgewiesen werden und kann als besonderer städtebaulicher Grund in die Abwägung eingestellt werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 regelt zum einen, dass 14 % der zulässigen Geschossfläche nur für Wohnungen zu verwenden sind. Eindeutig dem Wohnen dienende Flächen (Erschließungsflächen, Serviceräume etc.) in anderen als den für Wohnungen genutzten Geschossen, die in die Geschossfläche eingehen, sind auf den Flächenanteil für Wohnungen anzurechnen.

Die textliche Festsetzung regelt zum andern, dass diese Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des dritten Vollgeschosses zulässig sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen nach § 7 Abs. 3 BauNVO bleibt von dieser Regelung unberührt.

Es ist allerdings einzuräumen, dass für Wohnungen in einem hochverdichteten innerstädtischen Bereich nicht die Bedingungen eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden können. Der Störgrad bestimmt sich durch die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen. Im Plangebiet besteht zudem eine erhebliche Vorbelastung durch den Schienenverkehrslärm (siehe Punkt I.2.2.4 der Begründung). Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist es aufgrund der ermittelten Schallpegel erforderlich, dass der Bebauungsplan Vorsorge durch die Festsetzung von Lärmschutzgrundrissen trifft (textliche Festsetzung Nr. 4.3). Diese können oberhalb des

dritten Vollgeschosses realisiert werden, da der Bebauungsplan für das vierte und fünfte Vollgeschoss einen Innenhof festsetzt und damit die Voraussetzungen für die Realisierung von Grundrissen schafft, die eine zweiseitige Orientierung ermöglichen.

In den darunter liegenden Geschossen ist dies nicht gewährleistet, weswegen Wohnungen dort nicht (allgemein) zugelassen werden sollen. Auch sollen die stark publikumsintensiven Nutzungen, insbesondere der Einzelhandel in den unteren Geschossen angeordnet werden können, während die Wohnungen bevorzugt in den oberen Geschossen untergebracht werden sollen. Die Nutzungen in den unteren Geschossen prägen besonders stark das unmittelbare Umfeld, so dass bei einer Anordnung der kerngebietstypischen Nutzungen in den unteren Geschossen und der Wohnungen in den oberen Geschossen dem Gebietscharakter des Kerngebietes durch diese Anordnung der Nutzungen am besten entsprochen wird.

Schließlich setzen die Festsetzungen in der vorgesehenen Weise das Ergebnis des kooperativen Realisierungswettbewerbs um (vgl. Kap. II.3.2.1). Demnach besteht der Baukörper aus drei gegeneinander verschobenen Ebenen, die jeweils unterschiedlichen Nutzungen vorbehalten sein sollen, welche mit den unterschiedlichen Gestaltungen korrespondieren, bzw. diese in der architektonischen Sprache nach außen hin dokumentieren. Da die Kubatur des Gebäudes eng mit der Nutzung im Inneren verknüpft ist, besteht auch diesbezüglich keine Beliebigkeit hinsichtlich der Anordnung von Wohnungen im Plangebiet. Schließlich ist die Wohnnutzung auch in der Zulässigkeit von Werbeanlagen entsprechend dem abgestimmten Werbekonzept berücksichtigt, die sich in der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 niederschlägt.

Aus den vorgenannten Gründen soll der festgesetzte Wohnanteil oberhalb des 3. Vollgeschosses nachgewiesen werden.

Ausnahmsweise können Wohnungen jedoch gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch darunter zugelassen werden. In diesem Fall ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen bzw. sicherzustellen, dass die gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden und dass der Gebietscharakter des Kerngebietes gewahrt bleibt.

Das Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Kerngebieten rund um den Alexanderplatz im Geltungsbereich des gesamten ursprünglichen Plangebietes I-B4 als ein zusammenhängendes Baugebiet zu betrachten. Innerhalb dieses weiträumigen Kerngebietes erfolgt die Festsetzung des zwingenden Wohnanteils nur für bestimmte Teilflächen. So ist unter anderem für die Baufelder D1, D5, D6 und D7 im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a sowie für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ba kein zwingender Wohnanteil festgesetzt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt insofern gewahrt. Im Vergleich zu anderen Teilflächen des Kerngebietes eignet sich das hier überplante Grundstück für eine teilweise Wohnnutzung besonders gut, da es erstens nicht zusätzlich vom Straßenverkehr belastet ist, zweitens benachbart in den Rathauspassagen bereits eine Wohnnutzung vorhanden ist, so dass nicht isoliert wenige Wohnungen entstehen, die alleine kein ausreichendes Gewicht hätten, um die gewünschten positiven Effekte der Wohnnutzung in der Innenstadt zu erzielen, und drittens sich das Grundstück nicht im engeren Kernbereich unmittelbar am Alexanderplatz befindet, wo den kerngebietstypischen Nutzungen wie z.B. dem großflächigem Einzelhandel (u.a. Galeria Kaufhof, C&A) Vorrang vor der Wohnnutzung eingeräumt wird. Hinsichtlich der Wahrung der Gebietstypik ist ferner festzuhalten, dass Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb auf einem deutlich untergeordneten Geschossflächenanteil begrenzt bleiben, so dass ausgeschlossen ist, dass die Gebietstypik „kippen“ könnte.

Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zulässig. Diese Wohnungen prägen aber nicht den Charakter eines Gebietes, da sie nur Einzelfälle betreffen. Eine spezielle Regelung für diese Wohnungen kann im Hinblick auf §15 BauNVO unterbleiben.

Wohnfolgeeinrichtungen

Die mit der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnungen verbundene Prüfung von erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen ist im vorliegenden Fall entbehrlich, da die geplante Anzahl nur bei einer Größenordnung von etwa 15 Wohnungen liegen wird. Der Bezirk Mitte hatte nach der Wende einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang mit einer entsprechenden Reduzierung der Anzahl von Kindern zu verzeichnen und deshalb eine Reihe von sozialen Infrastruktureinrichtungen geschlossen, darunter auch Kindertagesstätten und Grundschulen.

Seit 2005 steigen die Kinderzahlen jedoch wieder im mehrstelligen Bereich. Dies erfordert eine stetige Kapazitätserweiterung von Kindertagesstättenplätzen auch im Umfeld des Plangebiets. Der Bezirk trägt dem durch Erweiterungen vorhandener Einrichtungen und Umbau anderer Gebäude im Eigentum des Bezirks (z.B. ehemaliges Jugendfreizeitheim) Rechnung.

Im Bezirk Mitte herrscht generell eine Unterversorgung an öffentlichen Grundschulen aufgrund zunehmender Schülerzahlen. Der Bezirk trägt dem durch Reaktivierung aufgegebenen Standorte Rechnung, so dass zeitnah ausreichend Grundschulplätze bereit gestellt werden können.

Das direkte Umfeld des Plangebiets ist mit öffentlichen Spielplätzen bislang unzureichend versorgt. Im Zuge der Umgestaltung der Freiflächen um den Fernsehturm sind jedoch ein Jugendspielbereich und ein Beachvolleyballfeld geplant, die insgesamt zu einer Verbesserung der Versorgungssituation beitragen und angesichts des besonderen Marktsegments der hier angebotenen Wohnungen als ausreichend gelten kann.

Des Weiteren sollen die Freiflächen des angrenzenden Rathausforums neu gestaltet werden. Damit wird auch eine erhöhte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesichert, die sich unmittelbar positiv auf das Wohnen im Plangebiet auswirkt.

Die im Zuge der Errichtung von Wohnungen erforderlichen privaten Einrichtungen bleiben von dieser Abwägung unberührt. Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze und Freiflächen hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Hierfür können auch Flächen von Dachterrassen genutzt werden.

3.1.1.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]
(textliche Festsetzung Nr. 1.3)

Mit Blick auf eine bessere Verträglichkeit der Wohnnutzung im Kerngebiet und auch zur Attraktivitätssteigerung dieser Nutzung in diesem Gebiet wurde eine Regelung aufgenommen, die Vergnügungsstätten anstelle der allgemeinen Zulässigkeit nur ausnahmsweise zulässt. Damit soll ein potentieller gebäudeinterner Konflikt zwischen der allgemein zulässigen Wohnnutzung oberhalb des 3. Vollgeschosses und der oftmals mit Störungen einhergehenden Vergnügungsstättennutzung vermieden werden. Da erst bei Vorlage eines Bauantrages erkennbar ist, um welche Art von Vergnügungsstätte es sich handelt, welchen Umfang sie haben soll und ihre genaue Lage im Gebäude feststeht, kann die Bauaufsichtsbehörde entscheiden, inwieweit ein Konfliktpotential vorliegt. Der Ausnahmetatbestand ist somit ein geeignetes Mittel zur Abstimmung der Nutzungen aufeinander.

Zudem ist als besonderer städtebaulicher Grund zu werten, dass mit dem gegenüberliegenden Multiplexkino Vergnügungsstätten vor Ort bereits stark präsent sind und vermieden werden soll, dass sich das Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb weiter in diese Richtung einseitig entwickelt bzw. dass die gewünschte Nutzungsvielfalt beeinträchtigt werden könnte. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes ist gewahrt, da Vergnügungsstätten im Geltungsbereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind und in anderen Teilen des Kerngebietes rund um den Alexanderplatz, die bei der Abwägung der Wahrung der Gebietstypik herangezogen werden können, ohne Einschränkung zulässig sind oder bereits realisiert worden sind.

3.1.1.4 Ausschluss von Tankstellen

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]
(textliche Festsetzung Nr. 1.4)

Der Ausschluss von Tankstellen ist in diesem Baugebiet aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen geboten. Weiterer Zielverkehr, den Tankstellen hervorrufen, kann wegen des umgebenden Fußgängerbereichs im Plangebiet nicht abgewickelt werden. Zudem stehen sowohl das Freiraumkonzept der Landschaftsarchitekten Levin - Monsigny, das eine Qualitätsverbesserung der Freiflächen zum Ziel hat, als auch die hohe Publikumsfrequenz des Fußgängerverkehrs durch den Fernsehturm, den Regional- und S-Bahnhof Alexanderplatz sowie die Anlagen der Straßenbahn einer Tankstellennutzung diametral entgegen. Auch die mit einem Tankstellenbetrieb verbundenen zusätzlichen Immissionsbelastungen sind mit der angestrebten hohen Aufenthaltsqualität im Plangebiet nicht vereinbar.

Schließlich widersprechen Tankstellen aufgrund ihrer flächenhaften Ausdehnung der angestrebten und gebotenen städtebaulichen und architektonischen Struktur und Gestaltung insbesondere auf dem begrenzten Baugrundstück.

3.1.1.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbe-betrieben

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO]
(textliche Festsetzung Nr. 1.5)

Diese textliche Festsetzung ermöglicht es, im konkreten Baugenehmigungsverfahren aus städtebaulichen oder Immissionsschutzgründen einzelne, mit dem Charakter des hochwertigen Gebäudekomplexes und seines zukünftigen Umfeldes nicht zu vereinbarende Gewerbebetriebe auszuschließen. Betriebe, die sich nicht in die geplante Eigenart des Gebietes einfügen oder zu Belästigungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen innerhalb eines Fußgängerbereichs, insbesondere aber auch der vorhandenen Wohnungen in den nahe gelegenen Rathauspassagen sowie der im Plangebiet festgesetzten Wohnungen (z. B. durch erhöhtes Kraftfahrzeug- oder Lastkraftfahrzeugaufkommen), führen, sollen nicht zulässig sein, auch wenn sie ansonsten üblicherweise in einem Kerngebiet untergebracht werden könnten. Die Ausnahmeregelung ermöglicht aber, auch Betriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zuzulassen, so dass diese einschränkende Regelung der Wahrung der Zweckbestimmung nicht entgegensteht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 sowie Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin (BauOBln)]

- (zeichnerische Festsetzung)

3.2.1 Zugrunde liegendes städtebauliches Konzept/besondere städtebauliche Rechtfertigung der Bebauungsstruktur

Die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb geht auf den 1993 prämierten Entwurf des Büros Kollhoff/Timmermann zurück. Dieser sah auf dem zur Festsetzung als Kerngebiet vorgesehenen Grundstück einen Kubus als baulichen Solitär und städtebauliches Pendant zum Bestandsgebäude an der Panoramastraße vor. Damit sollte der Stadtraum eine bauliche Fassung erhalten und eine eindeutige städtebauliche Situation hergestellt werden. Es werden klare Strukturen angestrebt, weil diese beispielsweise die Orientierung im öffentlichen Raum verbessern, ein Sicherheitsgefühl vermitteln und verhindern, dass Angsträume entstehen oder fortbestehen. Dies kann gerade im direkten Bahnhofsumfeld von Bedeutung sein.

Auch in der Preisgerichtssitzung des kooperativen Realisierungswettbewerbs wurde die Bedeutung des Baukörpers als eigenständiger Baustein in der Komposition der heterogenen Baukörper und mit dem Rathausforum hervorgehoben.

Aufgrund der Lage des Grundstücks unter dem Fernsehturm und der Einsehbarkeit von oben auch von der XII geschossigen Nachbarbebauung der Rathauspassagen spielte die Ausformulierung der Dachlandschaft als „fünfte Fassade“ eine nicht unwesentliche Rolle.

Als freistehender Solitär präsentiert er sich zukünftig mit seinen Außenwänden, die allseitig als Fassaden ausgebildet sind, sowie den gestalteten Dachaufbauten zum umgebenden öffentlichen Raum.

Dem im November 2009 preisgekrönten Entwurf von Sauerbruch Hutton liegt folgende Entwurfskonzeption zugrunde:

„Der vorliegende Entwurf schlägt ein einfaches Gebäudevolumen vor, das sich in drei Untervolumen gliedert, die wie große Kisten übereinander gestapelt scheinen. Ein transparenter Sockel lädt den Passanten in die Verkaufsflächen im EG, Unter- und Obergeschoss ein. Darüber ruht wie ein Stapel Warenkartons eine Zone, die Verkaufsflächen enthält. Das oberste Volumen wird ganz mit Glas verkleidet. Diese gestapelten Volumen sind gegeneinander versetzt, sodass der gesamte Baukörper in drei Abschnitte mit angenehmen Proportionen gegliedert wird. Zusätzlich wird auf dem Dach oberhalb des V. Vollgeschosses ein Volumen aufgestellt, das zur Einhausung der Technikzentralen vorgesehen ist und sich an der Formsprache des geschwungenen Innenhofes orientiert. Die Höhe des Gebäudes beträgt maximal 26,70 m über Gehweg. Das Gebäude soll in dem sehr heterogenen Umfeld des Alexanderplatzes insgesamt einen eher ruhigen, eleganten Eindruck vermitteln.“

Es soll ein nachhaltiges Gebäude entstehen. Deshalb wird ein besonderes Augenmerk auf eine energiesparende technische Ausstattung gerichtet, die mangels Rechtsgrundlage nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Eine DGNB- oder BREEAM-Zertifizierung wird angestrebt.

3.2.2 Erweiterte Baukörperfestsetzung/Baugrenzen

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO]
(zeichnerische Festsetzung)

Im Kerngebiet wird das zulässige Maß der Nutzung als erweiterte Baukörperausweisung bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Oberkante der Gebäude als Höchstmaße sowie der maximal zulässigen Geschossfläche als erweiterte Baukörperfestsetzung ausgewiesen. In der Hauptzeichnung entspricht die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen und umfasst in diesem Fall das gesamte Baugrundstück. Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe (vgl. Kapitel II.3.2.5) werden die überbaubaren Flächen und ihre zulässige Ausnutzung durch das Volumen der Baukörper rechtlich eindeutig bestimmt (sogenannte erweiterte Baukörperfestsetzung). Die so durch die Planzeichnung (Hauptzeichnung und zwei Nebenzeichnungen) konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO. Gegenüber der flächenmäßigen Ausweisung bzw. der Festsetzung von Baufenstern schränkt die erweiterte Baukörperausweisung durch allseitige Festsetzung der Baugrenzen und Festsetzung der zulässigen Geschossfläche von 15.550 m² den Rahmen für eine Realisierung von Baumaßnahmen ein. Der Festsetzung der Baugrenzen liegt zwar eine städtebauliche Figur zugrunde, die jedoch gegenüber der tatsächlichen Gebäudeplanung noch einen gewissen Spielraum ermöglicht. Die detaillierte Bebauungsstruktur bleibt somit – im Rahmen der Festsetzungen sowie sonstiger rechtlichen Erfordernisse – der weiteren Entwurfsentwicklung überlassen.

Die in der Hauptzeichnung durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche ist auch uneingeschränkt unterbaubar. Vorgesehen ist die Errichtung von maximal zwei Tiefgeschossen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das entwurfliche Konzept von Sauerbruch Hutton, indem er die gegeneinander verschobenen Ebenen und Auskragungen über dem öffentlichen Straßenland sowohl im II. bis III. Vollgeschoss als auch im IV. bis V. Vollgeschoss nachvollzieht und zulässig macht.

Für das zweite Vollgeschoss ist in der Nebenzeichnung 1 bestimmt, dass es erst oberhalb von 4,0 m über Gehweg zulässig ist. Die Festsetzung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass die Auskragungen des zweiten Vollgeschosses über dem Fußgängerbereich eine ausreichend großzügige Höhe über Gehweg aufweisen, die der Lage und Funktion des Baukörpers angemessen ist. Ein für den Nutzer unangenehmer „Duckeffekt“ beim Durchqueren der Auskragung ist zu vermeiden.

Durch die erweiterte Baukörperfestsetzung werden zudem die Baugrenzen des Innenhofes festgesetzt. Der Innenhof in den beiden obersten Geschossen ist integraler Bestandteil des Gesamtentwurfes. Dies hat auch im Planwerk Innere Stadt seinen Niederschlag gefunden, das den Baukörper mit geschwungenen Innenhof als abgestimmte Planung darstellt. Er ist ein wesentliches Element des hier in exponierter städtebaulicher Situation gewünschten Städtebaus und der Ausprägung eines unverwechselbaren Solitärs. Dieser bezieht seinen Reiz aus dem Zusammenspiel zwischen den harten Kanten der auskragenden Obergeschosse einerseits und den freien Formen zum Hof hin. Diese Formensprache, die von oben, d.h. vor allem vom Fernsehturm oder von den Obergeschossen der Rathauspassagen, auch nach außen hin wahrnehmbar ist, soll als Besonderheit des vorliegenden Entwurfes planungsrechtlich gesichert werden.

Planungsrechtlich zulässig sind auf dem Baugrundstück sowohl Einzelhandelsnutzungen als auch Wohnungen und Büronutzungen. Während Verkaufsräume gemäß § 48 Abs. 3 BauO Bln ohne Fenster zulässig sind, sind Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büros ausreichend zu belüften und mit Tageslicht zu beleuchten. Aufgrund der Grundstücksabmessungen (ca. 55 x 54 Meter) ist für das vierte und fünfte Vollgeschoss ein Innenhof erforderlich, um für die Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büros, die nach dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbs in diesen Geschossen vorgesehen sind, die Anforderungen der BauO Berlin bezüglich Tageslichtversorgung und natürlicher Belüftung mit der geplanten Gebäudegeometrie erfüllen zu können. Gerade hinsichtlich der Wohnungen, die durch die textliche Festsetzung 1.2 oberhalb des dritten Vollgeschosses zu errichten sind, basiert die Abwägung auch darauf, dass angesichts der erheblichen Größe des Baukörpers mit einer Kantenlänge von gut 50 x 50 m ein Innenhof im IV. und V Vollgeschoss vorhanden sein muss (vgl. Kap. II.3.1.1.2). Insbesondere für die Realisierung von Lärmschutzgrundrissen (vgl. Kap.II.3.4.3) muss für Wohnungen die zur Gontardstraße und zur Rathausstraße orientiert sind, die Möglichkeit gegeben sein, einen Teil der Aufenthaltsräume zum Innenhof zu orientieren.

Aufgrund von funktionellen Raumanordnungen ist ein Baukörper vorgesehen, bei dem der Innenhof über Rundungen eine Fassadenlänge erhält, die geeignet ist, um die Belüftung und Tageslichtversorgung der Aufenthaltsräume sicherzustellen. Bei einem Verzicht auf die Rundungen würde sich die Fassadenlänge verkürzen, der Anteil der Außenwandfläche pro Wohnung und damit die Voraussetzungen für eine gute Belichtung und Belüftung der Wohnungen sowie für die Realisierung von Lärmschutzgrundrissen würde sich verringern.

Die dem Innenhof zugewandte Baugrenze des fünften Vollgeschosses springt um 2,0 m hinter die darunterliegende Baugrenze zurück, was nach den gegenwärtig angenommenen Geschosshöhen einem Winkel von 60° entspricht.

In § 6 Abs. 5 BauOBl sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Soweit sich durch die Baukörperausweisung bzw. andere ausdrückliche Festsetzungen im Bebauungsplan geringere Abstandflächen ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauOBl damit sein Bewenden, das heißt, dass der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefe gegeben ist. Dies ist vorliegend insbesondere durch die Baugrenzen zur Festsetzung der Innenhofsituation der Fall.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans I-B4bb setzen sich nach § 6 Abs. 8 BauOBl durch ausdrückliche Festsetzungen mittels erweiterter Baukörperfestsetzung über die Abstandsflächenregelungen des § 6 BauOBl hinweg. Dies bedarf jedoch der besonderen städtebaulichen Rechtfertigung unter Berücksichtigung besonderer örtlicher Verhältnisse und der besonderen planerischen und baulichen Situation. Das hier gegenständliche Baugrundstück hebt sich von anderen Grundstücken in Berlin schon durch seine äußerst zentrale Lage ab. Es ist Bestandteil der im Kapitel II.1 beschriebenen Planungen zur Umgestaltung des Alexanderplatzes, denen aufgrund der Bedeutung des Alexanderplatzes als Kernbereich der City-Ost eine besondere gesamtstädtische Bedeutung zukommt. Darüber hinaus resultieren die Besonderheiten des Baugrundstückes daraus, dass das künftige Gebäude ein nach allen Seiten frei gestellter „Baustein“ innerhalb des Rathausforums ist, das gleichzeitig die Straßenräume der Gontardstraße und der Rathausstraße fassen und ein Pendant zur Eckbebauung Gontardstraße/Panoramastraße darstellen soll. Diesen differenzierten Anforderungen, die das neue Gebäude erfüllen muss, wird das im Kapitel II.3.2.1 beschriebene Konzept von Sauerbruch Hutton am besten gerecht und wurde deswegen im kooperativen Realisierungswettbewerb zur Umsetzung empfohlen. Es soll daher durch die Baukörperfestsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die Umsetzung des Entwurfes erfordert auch die im folgenden Kapitel detailliert dargestellten Abweichung von den Abstandsflächenregelungen, um das Gebäude in der erwünschten Kubatur und der damit verbundenen städtebaulichen Qualität realisieren zu können.

3.2.3 Darstellung und Würdigung der Abstandsflächen

Die Umsetzung des im Kapitel II.3.2.1 dargelegten städtebaulichen Konzeptes hat insbesondere in den Innenhofbereichen eine Verringerung der Mindestabstandsflächen von 0,4 H zur Folge. Zum Bahnhofsgebäude des Bahnhofs Alexanderplatz hin geht die Abstandsfläche über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche hinaus. Bei der Abwägung hat der Plangeber die von § 6 BauOBl geschützten Rechtsgüter als Belang zu berücksichtigen. Die Belange der Eigentümer und Bewohner sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln. Demzufolge müssen die in den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele, wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände nunmehr im Rahmen der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren abgewogen und bewältigt werden.

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

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen in der Regel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, so dass nur dann ein zusätzlicher Abwägungsbedarf entsteht, wenn punktuell konkrete Beeinträchtigungen festgestellt werden. Umgekehrt spricht bei Unterschreitung der

bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eine Vermutung dafür, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gegeben sind, wenn nicht im Einzelfall aufgrund besonderer Umstände das Gegenteil gezeigt werden kann.

Abstandsflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Die Abstandsflächen von 0,4 H, die sich nach den Maßfaktoren des § 6 Abs. 5 BauOBln ergeben würden, werden an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Außenwänden in der Regel eingehalten. Dies trifft auch in der Rathausstraße gegenüber den Rathauspassagen zu. Bei einer Oberkante von 26,70 m und 0,4 H wäre mit 10,68 m eine Überschreitung der Straßenmitte durch den Baukörper nicht gegeben, auch wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zum Tragen kämen. Zudem können die Anforderungen des § 6 Abs. 3 BauOBln (Überdeckungsverbot) eingehalten werden. Tatsächlich finden sie jedoch keine Anwendung, da der Bebauungsplan von § 6 Abs. 8 BauOBln Gebrauch macht.

Dies gilt auch für die Ausprägung der Nordostseite des Baukörpers, dessen Abstandsfläche die Straßenmitte der Gontardstraße auf einer Länge von etwa 40 m keilförmig bis maximal 4,40 m überschreiten würde. Hier befindet sich gegenüber liegend das Bahnhofsgebäude des Bahnhofs Alexanderplatz. Aufgrund der geringen Gebäudehöhe des Sockelbaus Bahnhofsgebäude von annähernd 16 m und dem runden Bahnhofsdach, das sich nicht auf Abstandsflächen auswirken würde, würde es auch in der Gontardstraße zu keinen Überdeckungen von Abstandsflächen kommen. Von Änderungen ist aufgrund des Denkmalschutzes des Bahnhofs nicht auszugehen. Nachbarschützende Belange werden nicht tangiert, da es sich beim Bahnhofsgebäude um eine öffentliche Nutzung handelt, die keine Empfindlichkeiten etwa hinsichtlich zu wahrer Sozialabstände mit sich bringt. Bei den eigentlichen Bahnhofsnutzungen (Bahnsteig, Zugänge etc.) handelt es sich nicht um Aufenthaltsräume, die für einen dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, so dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gegeben ist. Lediglich im Erdgeschoss des Bahnhofs sind einige Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe vorhanden, die als Aufenthaltsraum (dauerhafter Arbeitsplatz) einzustufen sind. Hier ist zu berücksichtigen, dass Verkaufsräume sowie Schank- und Speisewirtschaften nach § 48 Abs. 3 BauO Bln sogar ganz ohne Fenster realisiert werden dürfen. Eine Versorgung mit Tageslicht wird durch diese gegenüber dem Abstandsflächenrecht speziellere Regelung bei diesen Nutzungen als nicht erforderlich bewertet. Selbst wenn es durch den Neubau zu einer zusätzlichen Verschattung für die vorhandenen Läden und Gastronomiebetriebe kommt, so verbleibt doch eine natürliche Belichtung, die nach den landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften für diese Nutzung nicht einmal vorgeschrieben ist. Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Arbeitsverhältnisse werden somit durch die Abstandsflächenunterschreitung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Die in der Regel durch die DB-Immobilien-gesellschaft geforderten Abstände für jegliche Bebauung von 10 m aus technologischen Eisenbahnbetriebsgründen und 20 m zur nächsten Gleisachse wurden berücksichtigt, da der Abstand zwischen der Auskragung und dem Bahnhofsgebäude allein etwa 18 m und zur Gleisachse über 22 m.

Belange des Brandschutzes sind von der Abstandsflächenverkürzung nicht betroffen, da der aus Brandschutzgründen erforderliche Mindestabstand von 5 m, der nach § 30 BauOBln zwischen Gebäuden ohne Brandwände erforderlich ist, durchgängig eingehalten wird.

Interne Überdeckungen

Die Abstandsflächen werden des Weiteren auch im Bereich des Innenhofes (innere Baugrenzen der Nebenzeichnung 2) unterschritten bzw. planungsrechtlich auf Basis der Ermächtigung des § 6 Abs. 8 BauOBln verkürzt. Eine genaue Ermittlung der Abstandsflächen ist vermessungstechnisch durch einen öffentlich bestellten Vermesser vorgenommen und in einem Abstandsflächendiagramm dargestellt worden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die nach Bauordnung ermittelten Abstandsflächenüberlappungen zwar rechtlich ergeben, die visualisierten Überdeckungen aber tatsächlich so nicht wirksam werden. Unterhalb des vierten Vollgeschosses treten keine inneren Abstandsflächenüberlappungen auf, da hier das Baufeld vollflächig überbaut wird, d.h. dass es unterhalb des Daches des dritten Vollgeschosses keine gebäudeinternen Außenwände geben wird.

Die für das vierte und fünfte Vollgeschoss ermittelten Abstandsflächenüberdeckungen, die durch einen Öffentlich bestellten Vermesser in einem Abstandsflächendiagramm dargestellt worden sind, weiten sich zu den sich verengenden Baugrenzen in den vier „Ecksituationen“ fächerartig auf und erstrecken sich auch auf Gebäudeteile. Vorgesehen sind im gegenwärtigen Vorhaben in den beiden obersten Geschossen Wohnungen und Büros. Die deutlichen Überdeckungen können jedoch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie folgt relativiert werden:

- Für die inneren Baugrenzen des vierten und fünften Vollgeschosses führt gerade die Höhenlage oberhalb des dritten Vollgeschosses – der „Innenhof“ liegt im 4. und 5. Vollgeschoss – dazu, dass die Voraussetzungen für eine gute Belichtung und Belüftung gegeben sind.
Formal sind die Abstandsflächen nach der Gebäudehöhe über Gelände zu berechnen. Es handelt sich hier allerdings nicht um freistehende Außenwände auf Bodenniveau, sondern um Bauteile, die ausschließlich oberhalb des dritten Vollgeschosses liegen. Tatsächlich unterscheidet sich die Situation für diese Geschosse daher nicht von einem zweigeschossigen Gebäude, bei dem der Innenhof dem Geländeniveau entsprechen würde. Würde man die Abstandsflächen nach der Wandhöhe über dem Niveau des Innenhofs (Decke des dritten Vollgeschosses) und nicht über dem Geländeniveau berechnen, ergäben sich bei üblichen Geschosshöhen für Büro- und Wohnnutzungen keine Abstandsflächenüberlappungen für die beiden betroffenen Vollgeschosse.
Die Tatsache, dass unterhalb des Innenhofes weitere Vollgeschosse vorhanden sind, führt zwar dazu, dass rechnerisch Abstandsflächenüberlappungen entstehen. Dies hat aber keine Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den beiden betroffenen Geschossen.
- Es handelt sich nicht um einen engen Hofschacht, sondern um eine etwa 630 m² große Freifläche im Innern der beiden obersten Geschosse, die durch die zusätzliche Rückstaffelung im V. Vollgeschoss über gute Voraussetzung für die Belichtung und Belüftung verfügt, auch wenn sie sich in den Ecksituationen stark verjüngt. Der Luftaustausch in der Höhenlage des 4. und 5. Vollgeschosses ist aufgrund der größeren Luftgeschwindigkeiten bei zunehmender Höhe günstiger als in Bodennähe. Ergänzend ist anzumerken, dass durch Grundrissgestaltung zudem erreicht werden kann – und dies entspricht so der Projektplanung – dass Querlüftungen der Wohnungen oder sonstiger Nutzungen möglich sind. Letztendlich ist das Belüften aber extrem nutzerabhängig. In Bezug auf die Belichtung kann ebenfalls in die Abwägung eingestellt werden, dass gerade die geschwungene Form des Innenhofs und die damit verbundene lange innere Fassade es ermöglicht, dass die Wohnungen über eine zweiseitige Orientierung verfügen und die Aufenthaltsräume günstige Belichtungsverhältnisse aufweisen. In den Eckbereichen des Innenhofs, wo die stärksten Abstandsflächenüberlappungen stattfinden, können untergeordnete Räume wie Küchen (die gemäß § 49 BauO Bln fensterlos bei wirksamer Lüftung geplant werden können), Eingänge bzw. Flure, mechanisch belüftete WC-Räume und Teeküchen, Serverräume und Lagerräume untergebracht werden. Dies ist im Übrigen so auch in der derzeitigen Projektplanung vorgesehen und weist damit auf eine entsprechende Nutzungsmöglichkeit hin.

- Das Gebäude steht frei und ist so gut wie unbeeinflusst durch eine umgebende Bebauung und hieraus resultierender Verschattung oder Beeinträchtigung der Belichtung oder Belüftung. Die Verringerung der Abstandsflächentiefe im Innenhof wird daher hier durch die planungsrechtliche Sicherung der Freiflächen um das Gebäude herum ausgeglichen. Der Schlagschatten des Fernsehturms wandert, da er sich genau westlich des Vorhabens befindet, erst in den späten Nachmittagstunden über das zukünftige Gebäude und stellt keine erhebliche Beeinflussung dar. Damit ergibt sich eine sehr gute Ausgangslage für die Besonnung des solitären Baukörpers. Dies trifft auch für die Wohnungen zu, die zudem gerade in den Eckbereichen über eine zweiseitige Belichtungsmöglichkeit verfügen.

Bei der Grundrissgestaltung der Neubebauung sind Sozialabstände zu berücksichtigen, etwa durch die Zuordnung je einer Wohnung um die spitz zulaufenden Innenhofflächen. Die Berücksichtigung der Sozialabstände kann auch bei der Verwendung architektonischer und sonstiger Gestaltungselemente zum Tragen kommen, z. B. durch die Verwendung von lichtdurchlässigen aber nicht durchsichtigen Materialien oder Sichtschutzelementen. Wegen mangelnder Rechtsgrundlage ist dies aber nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die brandschutztechnischen Anforderungen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet werden.

Die Dachaufbauten für technische Einrichtungen wirken sich trotz Einhausung nicht auf die Abstandsflächen aus, da sie nur zurückversetzt hinter die Baugrenze unter Einhaltung eines Winkels von 60° zulässig sind.

Im Übrigen sind die Belange, die im folgenden Kapitel in die Abwägung hinsichtlich der Überschreitung der Obergrenze der BauNVO eingestellt werden, auch Gegenstand der Abwägung zu der Nichteinhaltung der Abstandsflächen, sollen aber nur einmal dargelegt werden, um Dopplungen zu vermeiden.

3.2.4 Überschreitung des Nutzungsmaßes nach BauNVO

Das Baugrundstück ist durch die Festsetzung von Baugrenzen vollständig überbaubar und kann vollständig unterbaut werden. Vorgesehen ist der Bau von maximal zwei Untergeschossen. Eine gesonderte Regelung ist hierfür städtebaulich nicht erforderlich. Die zulässige GRZ beträgt 1,0.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Geschossfläche (GF) von 15.500 m² festgesetzt. Darin sind auch die nicht auf dem Baugrundstück befindlichen, weil über öffentlichem Straßenland auskragenden Geschossflächen in einer Größe von 1.160 m² enthalten, so dass nur 14.340 m² Geschossfläche auf dem Baugrundstück realisiert werden. Hieraus ergibt sich bei der Größe des Baugrundstücks von 3.078 m² eine Geschossflächenzahl von 4,7. Mit einer Geschossflächenzahl von 4,7 wird die zulässige Obergrenze des § 17 Abs.1 BauNVO von 3,0 für die zulässige GFZ um 1,7 überschritten.

Würde man die Geschossflächen, die über dem öffentlichen Straßenland auskragen, in die Berechnung der Geschossflächenzahl einfließen lassen, würde sich in Relation zum Baugrundstück eine GFZ von 5,0 und eine Überschreitung von 2,0 ergeben. In der Kommentierung werden unterschiedliche Rechtsauffassungen vertreten, ob diese auskragenden Gebäudeteile in die Nutzungsmaßberechnung einzubeziehen sind. Im Folgenden wird insofern der höhere Wert (GFZ von 5,0) in die Abwägung eingestellt.

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

Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden (Nr. 2), und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (Nr. 3).

Erforderlichkeit der Überschreitung und besondere städtebauliche Gründe

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO setzt eine städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik voraus, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Es muss sich um eine städtebauliche Ausnahmesituation handeln, reguläre städtebauliche Gründe in einer Standardsituation reichen nicht aus. Die Überschreitung muss aus dem Charakter oder aus besonderen Umständen des neu überplanten Gebietes objektiv begründbar sein, die Gründe müssen ein gewisses Gewicht besitzen und nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sein. Ein besonderer städtebaulicher Grund ist insbesondere dann anzuerkennen, wenn eine besondere, qualifizierte planerische Lösung bzw. eine städtebauliche Idee umgesetzt und dabei stadtgestalterische Gesichtspunkte in einer städtebaulich herausgehobenen Situation berücksichtigt werden sollen.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt:

- Das städtebauliche Ziel für die Gesamtentwicklung um den Alexanderplatz wurde zunächst durch den am 7. Juni 1994 gefassten Senatsbeschluss zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Areals um den Alexanderplatz bestätigt. Eine erneute Bestätigung dieser städtebaulichen Zielvorgabe erfolgte durch die Übernahme des Konzeptes in das „Planwerk Innenstadt“ als informeller Planung, das am 18. Mai 1999 vom Senat beschlossen (Beschluss Nr. 2197/99) und vom Berliner Abgeordnetenhaus am 27. Mai 1999 (Drucksache 13/3776) zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist. Diese Zielvorgaben finden sich auch im Planwerk Innere Stadt Berlin 2010 wieder, das am 11. Januar 2011 durch den Senat beschlossen worden ist. Damit hat das Land Berlin eindeutig und nachhaltig über einen langen Zeitraum seinen politischen Willen zur Aufrechterhaltung der Zielvorgaben aus dem Jahre 1993 artikuliert.
- Der im Jahre 2009 durchgeführte kooperative Realisierungswettbewerb, aus dem der Entwurf von Sauerbruch Hutton hervorgegangen war, ist eine erneute Bestätigung des Planungsgrundzuges.
- Der Entwurf aus dem Jahr 1993 vom Büro Kollhoff/Timmermann für das ca. 40 ha große Areal um den Alexanderplatz bestand im Wesentlichen aus einem inneren Ring mit fünf 150 m hohen Hochhaustürmen unmittelbar am Alexanderplatz und einem äußeren Ring von weiteren fünf Hochhäusern – jeweils mit einer Sockelbebauung – sowie aus einer sonstigen ergänzenden Bebauung. Dazu gehörte auch ein freistehender Solitär als städtebauliches Pendant zum bestehenden Altbau nördlich der Panoramastraße im Geltungsbereich des nunmehrigen Bebauungsplans I-B4bb. Mithin strebt das Land Berlin eine massive Nachverdichtung im Zentrum der Großstadt an die sich grundlegend von den weiträumigen aufgelösten Stadtstrukturen des sozialistischen Städtebaus unterscheidet. In dieser außerordentlichen Nachverdichtung manifestiert sich für das Land Berlin die Entwicklung zu einer Metropole der Zukunft. Die Schaffung eines verdichteten Zentrums steht somit für den Willen der Großstadt, sich auch in Zukunft mit anderen Großstädten messen zu können.
- Die Überschreitung der Obergrenze ist aber nicht nur vor dem Hintergrund der zukünftig potentiellen Hochhausagglomeration abzuwägen, sondern auch im Zusammenhang mit der bestehenden zerstreuten und zum Teil auch sehr kompakten Umgebungsbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft wie den Rathauspassagen und dem Cubix- Kinocenter, aber auch der Bebauung nördlich der Panoramastraße. Nur mit einer gewissen eigenen Massivität kann ein neuer Baukörper gegen diese bereits bestehenden sehr hohen Dichten überhaupt

bestehen.

- Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage, die für die OK 26,7 m über Gehweg beträgt, jedoch auch die ausnahmsweise Überschreitung durch Dachaufbauten (TF 2.1) berücksichtigen muss und damit 30,5 m ermöglicht, orientiert sich dabei auch an der Höhe der Blockrandbebauungen rund um den Alexanderplatz für die einheitlich eine Traufhöhe bzw. Oberkante von 30,5 m über Gehweg im Rahmenkonzept vereinbart wurde.
- Hinzu kommt noch die direkte Nachbarschaft zum Fernsehturm mit seiner Sockelbebauung, die es erfordert, dass sich der zukünftige Baukörper nicht wie eine Ergänzung der Sockelbebauung des Fernsehturmes präsentieren darf, sondern als markanter Solitär sich von dieser Sockelbebauung in der Höhe deutlich abhebt. Mit einer Dreigeschossigkeit könnte dieses Ziel beispielsweise nicht erreicht werden.
- Die hohe Verdichtung steht auch im direkten Zusammenhang mit den angestrebten Funktionen als Handelszentrum und Kristallisationspunkt des Tourismus entsprechend der Lage des Plangebietes im Zentrums Kern der Großstadt. Gerade in Verbindung mit der gewünschten nutzungsstrukturellen Attraktivität des Ortes (im Wesentlichen z. B. durch Einzelhandel und Gastronomie) ist eine vollflächige Überbaubarkeit für die ersten Vollgeschosse erforderlich. Bei einer GFZ von 3,0 wären aber nur drei Vollgeschosse möglich, wenn das Grundstück vollständig überbaut wird. Diese geschlossene und durchgängige Fläche ist aber gerade für die gewünschten Nutzungen z.B. des Einzelhandels erforderlich.
- Des Weiteren ist in die Abwägung einzustellen, dass der Baukörper als freistehender Solitär ausformuliert werden soll. Ein solcher städtebaulicher Solitär umgeben von öffentlichen Flächen, wie er dem Bebauungsplan I-B4bb zugrunde liegt, ist nicht unter Einhaltung der Obergrenze von GFZ 3,0 umsetzbar. Das städtebaulich gewünschte Umgebensein des Baukörpers von freien Platzflächen bewirkt eine Reduzierung des Baugrundstücks auf den Baukörper und damit ein erhöhtes Maß der Nutzung. Diese Platzflächen sollen eindeutig einen öffentlichen Charakter haben und durch die Öffentlichkeit uneingeschränkt genutzt werden können. Sie können folglich nicht als Grundstücksfläche dem Kerngebiet zugeordnet werden, um das Nutzungsmaß auszugleichen.
- Insbesondere ermöglicht die Konzentration des privaten Baufeldes auf die überbaubare Grundstücksfläche die Umsetzung der Landschaftsplanung von Levin - Monsigny und die damit verbundenen Aufwertung des gesamten Stadtraumes um den Fernsehturm. Private Freiflächen, etwa in der Form von größeren Vorgärten sind mit diesem landschaftsplanerischen Konzept nicht vereinbar, da es eine das Gebäude umgebende Pflasterung mit Plattenbelag, den Erhalt von Bäumen und die Neuanpflanzung von Bäumen vorsieht.
- Die städtebauliche Ausnahmesituation begründet sich schließlich auch aus der Lage des Plangebietes im direkten Umfeld des Bahnhofes Alexanderplatz und die damit verbundene außergewöhnlich gute Anbindung des Gebietes an den ÖV, die das Baugebiet im Interesse der Innenentwicklung für eine verdichtete Bebauung prädestiniert. Es handelt sich nicht nur im Vergleich mit anderen Standorten in Berlin um einen der besterschlossenen Standorte.

Insgesamt begründet die Summierung der o.g. besonderen städtebaulichen Gründe ein so hohes Maß an öffentlichem Interesse an der Verwirklichung des dargelegten Planungsziels, dass dafür die Abweichung von der Regelfestsetzung in Anspruch genommen wird. Die

geplante Maßnahme ist ohne die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht zu ermöglichen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Ausführungen zu den Auswirkungen der verdichteten Bebauung sind im vorangegangenen Kapitel II.3.2.3 erfolgt, auf die hier zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden kann. Sie sind gleichwohl auch im Zusammenhang mit der Abwägung zur Überschreitung des Nutzungsmaßes Gegenstand der Abwägung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO möglich ist, weil die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Ausgleichende Umstände

- Die aus städtebaulichen Gründen erforderliche hohe bauliche Dichte im Baugebiet wird relativiert, da es von weiträumigen öffentlichen Platzflächen und Grünanlagen umgeben ist, was sich positiv hinsichtlich der Belichtung und Belüftung auswirkt.
- Das zukünftige Gebäude steht frei im Raum und kann von allen Seiten belichtet, belüftet und besonnt werden. Es verfügt damit im Vergleich zu den üblichen Innenstadtlagen über außergewöhnlich gute Belichtungs- und Belüftungsqualitäten.
- Die angrenzenden öffentlichen Grünanlagen des Rathausforums, die sich bis zum Marx-Engels-Forum erstrecken, wirken als Umstand ausgleichend. Diese Grünflächen haben einen Erholungswert sowohl für die zukünftigen Benutzer/Bewohner des Plangebietes darunter viele Touristen sowie für die ansässige Bevölkerung. Im Zuge der geplanten Neugestaltung der Freiflächen wird eine erhöhte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen, die sich ebenfalls positiv auf die Bewohner bzw. Benutzer auswirkt. Die Planung ist abgeschlossen und die Finanzierung gesichert.
- Die Voraussetzung für die Nutzung der sich in direkter Nachbarschaft befindlichen Versorgungseinrichtung für Fernwärme ist möglich und kann zu einer Reduzierung örtlicher Emissionen beitragen.

Ausgleichende Maßnahmen

- Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und die Festsetzung einer nur sehr geringen Anzahl von nur 35 Stellplätzen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Eine Störung der Aufenthaltsqualität sowie eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Stellplätze soll angesichts der hohen baulichen Verdichtung gemindert werden. Zudem trägt die Regelung zur Verträglichkeit der zulässigen Stellplätze bei, indem Immissionen durch Kfz an der Oberfläche reduziert werden.
- Die Festsetzung von Dachbegrünung ermöglicht folgende ausgleichende Wirkungen:

Der Energie- und Wärmebedarf des Gebäudes wird durch die Erd-/ Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert.
Das in der Substratschicht gespeicherte Niederschlagswasser wird wieder im Gebiet verdunstet. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-)Lebensraum von Vögeln.
Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen.
- Ergänzend mindert ein Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe die durch die Bebauung entstehenden Auswirkungen auf die Lufthygiene.
- Schließlich ist ein energiesparendes, emissionsreduzierendes Versorgungskonzept vorgesehen, darunter die Nutzung von Solarenergie, allerdings nicht als Gegenstand der Festsetzung.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

- Alle vorgehend aufgeführten Maßnahmen dienen der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Gerade der im Folgenden beschriebene Standortvorteil durch die exzellente öffentliche Erschließung vermeidet zusätzliche Emissionen durch Kfz-Verkehr. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird ein ehemaliges Baugrundstück aktiviert und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Für die zu fällenden Bäume, die Teil einer gewidmeten Grünanlage sind, wird das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirkes vom Grundstückseigentümer und Bauherren einen Ausgleich für die Fällungen fordern; sofern die Grünanlage zuvor eingezogen wird, müssen die zu fällenden Bäume nach Baumschutzverordnung ausgeglichen werden. Im nicht wahrscheinlichen Fall, dass die Grünanlage vor Fällgenehmigung noch nicht eingezogen sein sollte, ist nach Grünanlagengesetz zu entschädigen. Im Übrigen vgl. Kapitel III. 2 der Begründung.

Die Bedürfnisse des Verkehrs

- Die zusätzlichen verkehrlichen Belastungen, die im Allgemeinen aus einer hohen baulichen Dichte folgen, werden im Plangebiet deutlich begrenzt. Die äußerst günstige Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV und den ÖV am Alexanderplatz, wie er an kaum einem anderen Standort im Land Berlin oder sogar in der Bundesrepublik vorhanden ist, ermöglichen eine der Baudichte und Nutzung angemessenen Erschließung. Das öffentliche Nahverkehrssystem wird zudem noch weiter ausgebaut (U 5 und Straßenbahn).
- Die Begrenzung der zulässigen Anzahl von Tiefgaragenplätzen auf nur 35 Stellplätze garantiert die störungsfreie Abwicklung des Individualverkehrs.
- Im Zusammenwirken mit dem ÖPNV-Angebot werden sowohl die Verkehrsnotwendigkeiten befriedigt als auch die verkehrsbedingten, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt reduziert und eine flächensparende Verkehrsbedienung vorgesehen. Kfz-bedingter Straßenverkehrslärm spielt im unmittelbaren Umfeld des Kerngebietes nur eine sehr untergeordnete Rolle. Auf die Vorbelastung durch den

Schienenverkehr (Bahn, S-Bahn und Straßenbahn) kann durch passive Schallschutzmaßnahmen reagiert werden.

- Der Fahrradverkehr wird auch in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Das Plangebiet ist diesbezüglich bestens erschlossen, nicht nur durch die Lage an den übergeordneten Fahrradrouten RR 7 und RR 8.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden hier umfassend und im besonderen Maße befriedigt.

Entgegenstehende öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen könnten (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sind nicht erkennbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt treten nicht auf und die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Auch die Belange des Denkmalschutzes werden nicht nachteilig berührt. Hingegen wirken sich die Zielstellung des Bebauungsplans mit der Realisierung des erhöhten Nutzungsmaßes positiv auf die Belange der Wirtschaft aus. Dies gilt nicht nur für den Einzelhandel im engeren Sinne, sondern beispielsweise auch für die Tourismusindustrie.

3.2.5 Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 und §§18 und 20 BauNVO]

(zeichnerische Festsetzung)

Für das Gebäude wird die zulässige Höhe durch eine maximale Oberkante von 26,70 m über Gehweg festgelegt, die die Höhe der Attika mit einschließt. Diese Oberkante überschreitet das Wettbewerbsergebnis um etwa 1,3 m, um die lichte Höhe einzelner Geschosse großzügiger gestalten zu können. Die Anzahl von fünf zulässigen Vollgeschossen entspricht dem Wettbewerbsergebnis.

Städtebauliches Ziel ist es, den Solitärbau mit einer solchen Höhe zu ermöglichen, die einerseits zwischen den in der Höhe sehr unterschiedlichen Umgebungsbauten – den Fernsehturm mit seinen 368 m ausgenommen – vermittelt und die andererseits ausreichend Präsenz zeigt, um gegenüber dem Umfeld die gewünschte städtebauliche Wirkung zu entfalten. Die festgesetzte Oberkante liegt oberhalb der Höhe des Bahnhofsgebäudes Alexanderplatz und der Sockelbebauung des Fernsehturmes, die u.a. aufgrund ihrer Sonderfunktionen alleine nicht Maßstab setzend sind. Die festgesetzte Höhe liegt deutlich unterhalb der Höhe der Rathauspassagenbebauung mit ihren XII Vollgeschossen und zudem über 3,0 m unterhalb der Höhe des gegenüberliegenden Cubix- Multiplexkinos. Zusammen mit den gegenüber den Baugrenzen zurückspringenden zulässigen Dachaufbauten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 erreicht der zukünftige Baukörper dessen Höhe. Damit ist insgesamt eine differenzierte Höhenentwicklung vorgesehen, die zwischen den verschiedenen Gebäudehöhen der Umgebung vermittelt.

Durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse unter Verzicht auf ein Mindestmaß soll die Möglichkeit überhoher Geschosse, die sich über zwei oder drei Ebenen erstrecken, gegeben sein. Auf § 21 Abs. 4 BauNVO wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verpflichtung zur Kontrollrechnung nach § 21 Abs. 4 BauNVO gilt nur für Gebäude, die mindestens ein Geschoss von mehr als 3,5 m Höhe haben. Da im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) festgesetzt wird, trifft die entsprechende Regelung, dass eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen GFZ beträgt, nicht überschritten werden darf, im vorliegenden Fall nicht zu.

3.2.6 Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten

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

(textliche Festsetzung Nr. 2.1)

Oberhalb der zulässigen Oberkante von 26,70 m über Gehweg werden Dachaufbauten als Ausnahme zulässig gemacht, da sie für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind. Die Grundflächen der Dachaufbauten dürfen in der Summe nicht mehr als 1.200 m² in Anspruch nehmen und ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen (wie z.B. von Aufzugsanlagen und Kühlanlagen) dienen. Damit sind Aufenthaltsräume in den Dachaufbauten ausgeschlossen. Zudem müssen die Dachaufbauten einschließlich ihrer Einhausung hinter die Baugrenzen in einem Winkel von 60° zurücktreten. Damit sollen sie sowohl im öffentlichen Raum optisch weniger wahrgenommen zu werden, als auch durch das Zurückspringen hinter die „innere Baugrenze“ die Belichtungssituation des Innenhofes möglichst wenig einschränken.

Es handelt sich im Hinblick auf Gestaltungsanforderungen um einen besonders sensiblen Bereich, da das Gebäude extrem exponiert liegt, d.h. von allen Seiten, von oben und zwar nicht nur vom Fernsehturm, sondern auch von den Rathauspassagen und zum Teil aus großer Entfernung gesehen werden kann. Nicht zu vernachlässigen ist der angrenzende Bahnviadukt, der täglich von tausenden Reisenden und S-Bahnnutzern frequentiert wird und von dem aus eine enge Blickbeziehung zum zukünftigen Gebäude besteht. Insgesamt handelt es sich um eine gänzlich untypische Situation für eine Innenstadtlage, die eine planungsrechtliche Regelung zur Gestaltung der Dachaufbauten erfordert. Entsprechend sieht die textliche Festsetzung Nr. 2.1 eine vollständige Einhausung der Dachaufbauten vor.

Die in der textlichen Festsetzung 2.1 enthaltenen Anforderungen hinsichtlich Anordnung, Größe und Gestaltung der Dachaufbauten sind an diesem Standort als Mindestanforderung zwingend einzuhalten und werden deswegen planungsrechtlich festgeschrieben. Darüber hinaus ist entsprechend dem Wettbewerbsergebnis eine „amöbenartige“ Ausformung der Dachaufbauten erwünscht. Dies wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt und kann in dieser Form sicher gestellt werden.

3.2.7 Überschreitung der Gebäudeoberkante durch sonstige technische Aufbauten

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO

(textliche Festsetzungen Nr. 2.2)

Oberhalb der festgesetzten Oberkante sind neben den Dachaufbauten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 nur technische Einrichtungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 zulässig, da diese ebenfalls für die Funktionsfähigkeit eines Gebäudes zwingend erforderlich sind. Es handelt sich z.B. um Schornsteine oder Ansaug- und Abluftrohre, die ausnahmsweise ermöglicht werden. Der Ausnahmetatbestand soll aber nur für solche Technikeinrichtungen gelten, die nicht im Technikgeschoss untergebracht werden können. Kühlaggregate oder Aufzugsüberfahrten gehören z.B. nicht dazu. Die technischen Aufbauten müssen in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenzen zurücktreten, damit sie nicht unmittelbar auf den öffentlichen Raum und den Innenhof des Gebäudes wirken können.

3.3 Verkehr und Erschließung

Auf die herausragend gute Ausgangslage für die Erschließung des Plangebietes mit Einrichtungen des ÖPNV und des ÖV ist bereits im Kapitel I.2.2.3 eingegangen worden. Sie ist ein zentraler Abwägungstatbestand insbesondere hinsichtlich der Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs und der hinreichenden Erschließung.

Eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete verkehrliche Untersuchung hat bestätigt, dass der durch das Bauvorhaben entstehende Verkehr verträglich abgewickelt werden kann. Sowohl der durch die vorgesehenen 35 Tiefgaragenstellplätze für Bewohner und Beschäftigte bedingte Pkw-Verkehr als auch das ermittelte Aufkommen im Liefer- und Wirtschaftsverkehr von rund 15 Fahrzeugen / Tag können über die Gontardstraße abgewickelt werden. Sie sind auch mit der besonderen Sensibilität, die der Vorplatz des Fernsehturms durch das sehr hohe Fußgängerverkehrsaufkommen aufweist, kompatibel. Mögliche Konflikte sollen darüber hinaus durch Einschränkungen der zulässigen Anlieferungszeiten außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans weiter minimiert werden.

Der abfließende Erschließungsverkehr wird über den Zufahrtsweg zwischen dem geplanten Baukörper und dem Fernsehturm und die Gontardstraße in die Karl-Liebknecht-Straße geleitet. Am Knotenpunkt der Karl-Liebknecht-Straße mit der Gontardstraße können – laut Gutachten – die rechtsabbiegenden Fahrzeuge in die Karl-Liebknecht-Straße abbiegen, und zwar im Schatten der gleichzeitig freigegebenen Ampelphase für die die Karl-Liebknecht-Straße querenden Fußgänger.

3.3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

(zeichnerische Festsetzung)

Fußgängerbereich

Im Plangebiet befinden sich Teilflächen des Bereichs um den Fernsehturm, die entsprechend dem 2009 prämierten Konzept des Büros Levin – Monsigny als Stadtplatz mit offenen steinernen Flächen und integrierten Baumstandorten umgestaltet werden sollen. Die Rathausstraße soll mit Alleebläumen gestaltet werden.

Die Festsetzung der Freiflächen als Fußgängerbereich berücksichtigt dieses Konzept im Bebauungsplan: Allgemeiner öffentlicher Individualverkehr mit Kfz soll hier aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen sein, um die angestrebte Aufenthaltsqualität herstellen zu können. Sie entspricht auch der tatsächlichen Nutzung, da der Bereich durch Bahnhof, Fernsehturm und Straßenbahnhaltestelle eine extrem hohe Fußgängerfrequenz aufweist und zukünftig weiter aufweisen wird.

Die Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - steht dem lokalen Erschließungsbedarf für Anlieger und Anlieferung nicht entgegen. Dieser kann auch über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abgewickelt werden. Gegebenenfalls werden entsprechende verkehrsbehördliche Anordnungen erforderlich. Die Zufahrt zur Tiefgarage und zur gebäudeinternen Anlieferzone ist in der Nordwestfassade des Baukörpers vorgesehen, das ist jedoch nur indirekt Gegenstand der Festsetzung, da für das Kerngebiet für drei Seiten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden.

Die äußere Erschließung des Baugrundstücks kann ausschließlich über die Gontardstraße erfolgen. Die Rathausstraße steht für den Erschließungsverkehr nicht zur Verfügung, weil hier zukünftig eine neue Straßenbahnlinie (vgl. Hinweis Nr. 1) verlaufen wird, die ihre Haltestelle unmittelbar vor dem Gebäude haben wird. Der Verlauf einer Straßenbahntrasse durch einen Fußgängerbereich ist mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich vereinbar. Dies entspricht der gegenwärtigen Situation auf dem Alexanderplatz.

Die im Kapitel I.2.2.3 näher beschriebenen übergeordneten Fahrradrouten werden auch in Zukunft durch die Rathausstraße geführt. Die Festsetzung eines Fußgängerbereiches steht damit nicht im Konflikt.

Der zur Festsetzung als Fußgängerbereich vorgesehene Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist gegenwärtig noch als öffentliche Grünfläche gewidmet.

Auf den bestehenden Festpunkt des Rückhalteseiles innerhalb des Fußgängerbereiches wurde bereits im Kapitel 1.2.2.2 hingewiesen. Das Rückhalteseil muss bei Reinigungs- und Wartungsarbeiten des Fernsehturmes aktiviert werden und für den Betreiber des Fernsehturmes, der Deutschen Funkturm GmbH, zugänglich sein. Auch dies steht der Festsetzung als Fußgängerbereich nicht entgegen, auch wenn etwa drei bis maximal 10 Mal pro Jahr ein Abschnitt des Fußgängerbereiches kurzfristig für die Allgemeinheit gesperrt werden muss. Der Festpunkt geht auf statische Berechnungen für das Bauwerk aus dem Jahr 1967 zurück.

3.3.2 Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Begrenzung der Anzahl der Stellplätze

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

(textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Eine Störung der Aufenthaltsqualität steht dem Ziel, diesen prominenten Standort durch ein qualitativ hochwertiges Gebäude und attraktive Freiflächen aufzuwerten, entgegen. Zudem würden Stellplätze hinsichtlich der mit ihnen verbundenen verkehrlichen Belastung sowie der Emissionen ein Konfliktpotential mit dem Fußgängerbereich darstellen, der dieses Baugrundstück vollkommen umschließt.

Die verkehrliche Untersuchung ist zum Ergebnis gekommen, dass eine geringe Anzahl von Tiefgaragenplätzen im Kerngebiet zugelassen werden kann, ohne zu Konflikten bei der Bewältigung des Ziel- und Quellverkehrs zu führen, was bei einer Anzahl von etwa 35 gegeben ist. Die festgesetzte Anzahl von 35 Tiefgaragenplätzen ist somit mit einer Erschließung von der Gontardstraße her unproblematisch.

Das städtebauliche Erfordernis für die Begrenzung der Stellplätze geht über die möglichen Stellplätze des Entwurfs der Stellplatzobergrenzen-Verordnung (StellobVO Bln, Entwurf) (ca. 136 Stellplätze) erheblich hinaus, da selbst dieses bereits begrenzte Stellplatzangebot noch unverträglich zum Charakter des Gebietes zwischen dem Bahnhof Alexanderplatz und dem Fernsehturm ist. Die geplante Stellplatzobergrenzen-Verordnung erstreckt sich über den gesamten Innenstadtbereich innerhalb des S-Bahnringes und nimmt keine Differenzierungen vor. Im vorliegenden Fall ergeben sich die verkehrliche Empfindlichkeit und die daraus resultierende besonders dringliche Erforderlichkeit zur Einschränkung von Ziel- und Quellverkehr aus folgenden Umständen:

- die ungestörte Zugänglichkeit des stark frequentierten Bahnhofsgebäudes und des Fernsehturmes, die gewährleistet bleiben muss,
- der Stadtbahnviadukt mit seiner Stützenkonstruktion, das von Straßenbahnen unterfahren wird und nicht zusätzlich durch allgemeinen öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr belastet werden soll,
- die vorhandene Straßenbahntrasse mehrerer Straßenbahnlinien mit ebenfalls stark frequentierten Haltestellen in der Gontardstraße,
- die geplante Straßenbahntrasse in der Rathausstraße mit Haltestellenbereich
- und die gewünschte Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Flächen, die das Baugrundstück umfassen.

Angesichts der hervorragenden Erschließung des Grundstücks durch öffentliche Verkehrsmittel stellt die Einschränkung keine unzulässige Beschränkung der Verfügbarkeit über das Privateigentum dar. Da sich das Baugrundstück künftig im Eigentum eines Unternehmens befinden wird, ist die Begrenzung der Zahl der im Bebauungsplanbereich zulässigen Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO vollziehbar.

Von der textlichen Festsetzung 3.1 bleibt das bauordnungsrechtliche Erfordernis zum Nachweis von Fahrradabstellplätzen unberührt, das heißt, dass diese auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Auch ist die Freiraumplanung für den umgebenden Bereich zu berücksichtigen.

3.3.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB]
(**zeichnerische Festsetzung**)

Die Festsetzung verfolgt mehrere Ziele. So soll aus städtebaulichen Gründen eine geschlossene Fassadengestaltung gewährleistet werden, indem an drei Seiten des Baukörpers Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen sind. Damit sollen störende Öffnungen durch Zufahrtsbereiche in den Fassaden, die ihre Gestaltung beeinträchtigen würden, verhindert werden. Zudem sollen Konflikte zwischen Kfz-Verkehr und Fußgängern vermieden werden. Dies gilt insbesondere für die zur Rathausstraße und zum südlich anschließenden Forumsbereich orientierten Seiten. Hier soll beispielsweise von Kfz-Verkehr unbeeinträchtigtes Flanieren vor Schaufenstern oder gastronomische Nutzungen auf den Freiflächen möglich sein. Ferner steht die Straßenbahnhaltestelle in der Gontardstraße einer unmittelbaren Zufahrt von dort an die Nordostseite des Gebäudes entgegen sowie künftig die geplante Straßenbahnhaltestelle in der Rathausstraße einer Zufahrt von der Südostseite her. Von daher verbleibt eine Erschließung nur von Nordwesten her kommend über die Gontardstraße und den Zufahrtsweg zwischen dem geplanten Baukörper und dem Fernsehturm. Die verkehrliche Untersuchung hatte die mögliche Abwickelbarkeit des Erschließungsverkehrs über diesen Straßenraum nachgewiesen.

Nach Prüfung verschiedener Varianten für die Lage der Tiefgaragenzufahrt insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung von Schleppkurven im Zufahrtsbereich von der Gontardstraße her, konnte eine Variante gefunden werden, nach der die vorhandenen zwei Bäume auf dem Zufahrtsbereich zum Fernsehturm erhalten werden können. Die gestalterische Einfügung der Zufahrt zum Gebäude hin in die Freiflächenplanung Levin – Monsignys ist außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gewährleistet.

Mit der Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt an drei der vier Seiten des Baugebietes ist bereits aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen eine weitreichende Einschränkung einer Zufahrtsmöglichkeit des Gebäudes erfolgt. Eine weitere Einschränkung und konkrete Verortung der Zufahrt im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Der Schutz der Bäume wird über städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.3.4 Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vornimmt.

3.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

3.4.1 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

- [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB]
- (**textliche Festsetzung Nr. 4.1**)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z. B. geschlossenen Hofsituationen, besonders rauem topographischen Profil, niedrigen Quellhöhen) und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen. Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

3.4.2 Passiver Erschütterungsschutz

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
(textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Um im Kerngebiet, das unmittelbar an die planfestgestellten Anlagen der U-Bahn in der Rathausstraße angrenzt, eine Bebauung unter Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen, sind Maßnahmen erforderlich, die die von den heutigen Bahnnutzungen der U-Bahn ausgehenden Erschütterungen und den damit verbundenen sekundär abgestrahlten Luftschall eindämmen. Auf Grund der komplexen Ausbreitungsverhältnisse von Erschütterungen bzw. Schwingungen und des daraus entstehenden sekundären Luftschalls kann es auch bei gemessenen bzw. abgeschätzten bahnbezogenen Emissionswerten durch Verstärkungserscheinungen (z.B. durch Resonanzen) zu Störungen empfindlicher Nutzungen kommen.

Da Maßnahmen an den Schienenwegen im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden können, muss eine Vorsorgemaßnahme in Verbindung mit der Errichtung der Hochbauten geregelt werden. Die wirkungsvollste Maßnahme ist die schwingungstechnische Entkoppelung der Gründung der Hochbauten von den Bahnanlagen sowie vom Baugrund in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen.

Die Vermeidung von Erschütterungen kann auch entscheidend durch die Gebäudekonstruktion gemindert werden. Im Bebauungsplanverfahren kann aber 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 werden. Aufgrund der Vorbelastung der von den Bahnanlagen tangierten Grundstücke ist eine Vorsorgeregelung im Bebauungsplan jedoch unabdingbar, um den Schutz der Nutzungen zu gewährleisten, da die bauordnungsrechtlichen Handlungsmöglichkeiten für diesen besonderen Fall nicht hinreichen. Die Bezugnahme auf die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 quantifiziert die geforderte Wirksamkeit der Vorkehrung und macht die Festsetzung grundsätzlich technisch überprüfbar und vollziehbar. Diese Festsetzung wird allerdings erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens – bei Kenntnis der o. a. Bedingungen – anwendbar.

Die Durchführung von erschütterungsdämmenden Maßnahmen ist voraussichtlich für einen Bereich von 20 m um den U-Bahn-Tunnel erforderlich. Zu diesem Ergebnis ist eine im Jahre 1995 durchgeführte Untersuchung mit konkreten Messungen an vorhandenen U-Bahnstrecken im Rahmen der Planung zum Alexanderplatz gekommen und begründet das Erfordernis der Regelung entlang der Rathausstraße.

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

3.4.3 Lärmschutzgrundrisse

- [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- **(textliche Festsetzung Nr. 4.3)**

Im Plangebiet besteht eine erhebliche Vorbelastung durch den Schienenverkehrslärm, der sich immissionsseitig besonders auf die Gontardstraße und die Rathausstraße auswirkt. Die Belastungen aus dem Straßenverkehr können demgegenüber vernachlässigt werden. Hinzu kommen die Lärmemissionen des Straßenbahnbetriebes insbesondere durch die Linienführung in einer 90°-Kurve und die Haltestellen.

Die Ergebnisse der in Kapitel I.2.2.4 beschriebenen Akustikuntersuchung haben hohe Lärmimmissionen für die Gontardstraße von 57-61 dB(A) nachts und für die Rathausstraße von 56-59 dB(A) nachts nachgewiesen. Damit werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) nachts und insbesondere die für Wohnnutzungen vertretbaren Maße deutlich überschritten. Die Anforderungen der DIN 4109 sind an den zu den genannten Straßen hin orientierten Fassaden jedoch nicht ausreichend, um in den Wohnungen eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten.

Planerisches Ziel ist aber eine Vermeidung der Verödung der Innenstadt und daher eine verbindliche Sicherung eines Wohnanteils. Unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung und des Gutachtens werden daher Wohnungen nur zulässig, wenn die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 eingehalten werden, da die Anforderungen der DIN 4109 nicht ausreichend sind.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse trifft daher der Bebauungsplan Vorsorge durch die Festsetzung von Lärmschutzgrundrissen. Demnach dürfen Wohnungen mit notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zur Gontardstraße und zur Rathausstraße nur errichtet werden, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer von dieser belasteten Straßen abgewandten Seite ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küchen sind, zu einer von den belasteten Flächen abgewandten Seite ausgerichtet sein.

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

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

Die Festsetzung kann umgesetzt werden, da der Bebauungsplan oberhalb des dritten Vollgeschosses einen Innenhof festsetzt, zu dem sich Aufenthaltsräume hin orientieren können. Der Bauherr hat die Wahl, entweder Wohnungen mit Lärmschutzgrundrissen umzusetzen, oder zu den nicht stark belasteten Fassadenseiten in Richtung Fernsehturm und Forum (Nordwesten und Südwesten) hin auszurichten, wo keine Lärmschutzgrundrisse erforderlich sind. Der Bebauungsplan eröffnet die Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des dritten Vollgeschosses zu allen vier Fassadenseiten hin. Durch die textliche Festsetzung zur Bildung von Lärmschutzgrundrissen in Verbindung mit dem festgesetzten Innenhof können die gesunden

Wohnverhältnisse gewahrt werden, auch wenn Wohnungen im Bereich der belasteten Fassadenseiten realisiert werden.

Weiterhin sind die konkreten resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile der einzelnen Fassaden im Akustikgutachten ermittelt worden. Im Zuge des Neubaus werden diese passiven Schallschutzmaßnahmen durch Einbau von Schallschutzfenstern bzw. durch die Ausprägung der Fassadenbauteile umgesetzt. Zur Sicherstellung dieser Anforderungen sind jedoch keine planungsrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan erforderlich. Die Anforderungen der DIN 4109 gelten nach der Einführung als technische Baubestimmungen i.V. mit der Berliner Lärmkarte (September 2007) als rechtlich verbindlich durch den Bauherrn einzuhaltende Mindestanforderung an den baulichen Schallschutz. Durch den passiven Schallschutz werden mit dem mittleren Innenpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts Werte erreicht, die Kommunikations- und/oder Schlafstörungen vermeiden. Planungsrechtlich besteht diesbezüglich kein weiteres Handlungserfordernis.

3.5 Dachbegrünung

- [Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a BauGB]
- **(textliche Festsetzung Nr. 5)**

Mit der geplanten Festsetzung zur Dachbegrünung entspricht der Bebauungsplan den empfohlenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms (LaPro94) für den Innenstadtbereich. Dachflächen sind zu begrünen, weil begrünte Dächer Lebensraum oder Teillebensraum für Flora und Fauna sind und mikroklimatisch und mesoklimatisch positive Auswirkungen haben.

Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich eine Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt. Mit der festgesetzten Dachbegrünung wird eine ausreichende Rückhaltung bis zur vorhandenen Einleitbeschränkung von max. 32 L/s erreicht.

Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen.

Schließlich wirkt sie sich auch positiv auf die Aufenthaltsqualität der Menschen aus, die im Gebäude wohnen oder arbeiten. Im Bebauungsplan wurde deshalb eine differenzierte Festsetzung getroffen. Die Dachbegrünung ist eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Sie ist durch die Verpflichtung zum Bau von Flachdächern (textliche Festsetzung Nr. 5) in Kombination mit der Begrünungsverpflichtung planungsrechtlich gesichert

Oberhalb des III. Vollgeschosses ist der Innenhof (Dachfläche des festgesetzten III. Vollgeschosses) intensiv zu begrünen. Die intensive Dachbegrünung begründet auch die Höhe der Substratschicht von 50 cm. Sie entspricht in dieser Höhenlage der Dachflächennutzung als Erholungsraum für die umgebenden Wohnungen. Hier könnte auch der bauordnungsrechtlich ggf. erforderliche Kleinkindspielbereich untergebracht werden. Die Verpflichtung zur Begrünung umfasst nur einen Teil der Dachflächen des III. Vollgeschosses. Damit können z.B. Beleuchtungsflächen, Wege, Terrassen und ein Kleinkindspielplatz angelegt werden, ohne dass diese Flächen begrünt werden müssen. Auch die außerhalb des Innenhofs gelegenen Dachflächen der Auskragungen oberhalb des dritten Vollgeschosses, die teilweise von den Auskragungen des vierten und fünften Vollgeschosses überragt werden, können dadurch ohne Begrünung hergestellt werden. Angesichts geschlossener Fassadenfronten wäre bei diesen Flächen eine Wartung der Begrünung nicht zumutbar, da nicht zu bewerkstelligen. Insgesamt dürfen die nicht begrüneten Dachflächen aber nicht mehr als 50 % der Dachflächen des dritten Vollgeschosses in Anspruch nehmen.

Oberhalb des fünften Vollgeschosses sind dann alle Dachflächen, also auch diejenigen der Dachaufbauten für die ökologisch wertvollere extensive Dachbegrünung vorgesehen. Der Anteil der nicht zwingend zu begrünenden Dachflächen beträgt hier nur 30 %, da nur wenige Elemente, wie konstruktive Gebäudebestandteile, Schornsteine und Lüftungsrohre sowie Wege für die Wartung einer Begrünung entgegenstehen. Die Dachbegrünung wird durch die hier geplante Errichtung von Solaranlagen und Photovoltaikanlagen (die aber nicht Gegenstand der Festsetzung sind) kaum eingeschränkt, da eine Begrünung im Grundsatz auch unterhalb dieser stattfinden kann. Insgesamt sind 70 % der Dachflächen oberhalb des fünften Vollgeschosses zu begrünen. Auch diese Dachbegrünung ist zudem als eine ausgleichende Maßnahme im Sinne der Nutzungsmaßüberschreitung nach § 17 BauNVO in die Abwägung eingestellt worden. Hinsichtlich der Dachlandschaft als „fünfter Fassade“ kommt der Dachbegrünung zudem auch gestalterisch eine besondere Bedeutung zu.

3.6 Gestaltungsregelungen

- [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 12 AGBauGB]
- **(textliche Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2)**

Im großstädtischen Zentrum um den Alexanderplatz soll sich das pulsierende Leben einer Großstadt und Metropole widerspiegeln können, was sich auch in Werbeanlagen manifestieren kann und soll. Im Allgemeinen führen Werbeanlagen nicht zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes. Sie können sogar identitätsstiftend für einen bestimmten Ort gerade in einer Metropole wirken (siehe z.B. Mercedesstern auf dem Europacenter). Die im nächsten Kapitel näher beschriebene Exposition des Baukörpers bietet jedoch potentiell einen Anreiz, dass das Gebäude als „Werbeträger“ missbraucht werden könnte, zumal für die Öffentlichkeit (z.B. viele Touristen) vom hoch frequentierten Stadtbahnviadukt aus eine direkte Sichtbeziehung besteht.

Die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten des Entwurfes von Sauerbruch Hutton, wie sie Grundlage der Wettbewerbsentscheidung waren, dürfen durch Werbeanlagen nicht konterkariert werden. Es gibt beispielsweise Werbeanlagen, die geradezu einen aggressiven und dominanten Charakter haben, da sie die Umgebung überstrahlen und durch ihre Bewegtheit permanente Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Solche Eigenschaften werden vom Plangeber insbesondere in solchen Medien, wie z.B. in Werbeanlagen als Screens und LED-Laufbändern gesehen. Diese Lichtmissionen sind unzumutbar und sollen als schädliche Umwelteinwirkung verhindert werden. Sie sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 an Fassaden nicht zulässig. Mit dieser Regelung wird zugleich auch der bestehenden Wohnnutzung in den Rathauspassagen, die nicht durch aggressive und dominante Werbeträger wie etwa durch Lichtmissionen beeinträchtigt werden soll, Rechnung getragen.

Aber auch sonstige Werbeanlagen können einen negativen Einfluss auf das Stadtbild entfalten. Zur Steuerung dieses städtebaulichen Belangs wurde eine Gestaltungsregelung in der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 in den Bebauungsplan aufgenommen, der zufolge Werbeanlagen im Kerngebiet nur entsprechend einem abgestimmten Kanon nach außen hin wirksam werden dürfen. Werbung soll im Kerngebiet grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Um für das Baugenehmigungsverfahren klare Vorgaben und Planungssicherheit zu haben, ist in Abstimmung zwischen dem Land Berlin und dem künftigen Bauherren ein Konzept erarbeitet worden, das die Art und den Umfang der zulässigen (Werbe-) Anlagen definiert. Dieses Konzept wurde der textlichen Festsetzung zugrunde gelegt. Ergänzend wird der städtebauliche Vertrag Regelungen zur Konkretisierung der Gestaltungsvorgaben für die Werbeanlagen enthalten.

Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass sich die Festsetzung auch hier nur auf die Werbeanlagen mit einer Außenwirkung bezieht, da nur solche bodenrechtliche Spannungen hervorrufen könnten.

Der Plangeber hält eine solche Regelung aus mehreren Gründen für besonders erforderlich, da in der Abwägung der Entwicklung des Stadtbildes an dieser zentralen Stelle der Gesamtstadt ein besonders hoher Stellenwert beigemessen wird.

- Werbeanlagen im Plangebiet können sich durch die zentrale Lage Ortsbild prägend auswirken. Das Plangebiet ist anders zu beurteilen als der eigentliche Alexanderplatz nördlich des Bahnviaduktes, da sich hier die solitäre Lage des zukünftigen Baukörpers besonders stark auswirkt. Es handelt sich zudem um einen städtischen Übergangsbereich zum angrenzenden Forum mit seinen Erholungsflächen und Erholungsfunktion.
- Aufgrund der großen Sichtbarkeit und Fernwirkung, die das Gebäude als freistehender Solitär entfaltet und seiner städtebaulichen Bedeutung für die Arrondierung der Bebauung um den Alexanderplatz soll Werbung nur zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch der Architektur unterordnet bzw. sich in diese integriert.

4. Hinweis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Verlauf der Rathausstraße der Bau einer Straßenbahn vorgesehen, die gemäß Betriebskonzept - Straßenbahn - auch in einem Bogen an die bestehende Trasse in der Gontardstraße angeschlossen werden soll. Die Straßenbahnverbindung ist Bestandteil des Straßenbahnausbauprogramms. Ein Antrag auf Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens nach Personenbeförderungsgesetz unter der Federführung der BVG ist jedoch nicht gestellt worden, da das Verfahren voraussichtlich erst im Jahre 2013 eingeleitet werden wird. Gegenwärtig werden vorbereitende Planungen durchgeführt. Frühester Baubeginn ist das Jahr 2015.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan löst keine Betroffenheit im Sinne des § 180 BauGB aus.

Mit der Baumaßnahme wird die Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden sein. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind 14 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Dadurch entsteht ein ergänzendes Angebot für Wohnen in zentraler innerstädtische Lage, das aber keine Auswirkungen auf die ansässige Wohnbevölkerung im Umfeld haben wird.

Hinsichtlich der unterschiedlichen Auswirkungen des Vorhabens auf Frauen und Männer ist nicht zu erwarten, dass die unterschiedlichen Bedürfnisse, Lebenslagen und Interessen beider Geschlechter durch die Realisierung des Vorhabens zu einer Benachteiligung des einen oder anderen Geschlechts führen oder bestehende Benachteiligungen verfestigen.

Die Auswirkungen der Planung auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Kapitel II.3.2.3 der Begründung dargelegt. Nachteilige Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung wurden nicht festgestellt.

Dem Verlust der zum Teil übernutzten Grünanlage steht gegenüber, dass Belästigungen und nächtliche Störungen aus diesem Bereich der Parkanlage in Zukunft entfallen und das Sicherheitsempfinden und die soziale Kontrolle im Stadtraum zunehmen werden.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist. Nach § 13a Abs. 4 BauGB gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplans.

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Welche Umweltbelange potentiell betroffen sind, wurde bereits aufgrund des beabsichtigten Vorhabens im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG zum Bebauungsplan I-B4bb ermittelt:

Demnach kommt es durch die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, lediglich beim Schutzgut Vegetation ist bei Realisierung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhabens mit einem Verlust von voraussichtlich 45 Bäumen zu rechnen. Solange die Bäume Bestandteil einer gewidmeten Grün- und Erholungsanlage sind, wird das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Mitte für die Fällungen einen angemessenen Ausgleich nach dem Grünanlagengesetz verlangen. Dies wäre jedoch ein Ausnahmefall. Wahrscheinlicher ist, dass die Fällungen nach einer Einziehung der Fläche als Grünanlage erfolgen und ein Ausgleich nach der Baumschutzverordnung zu leisten sein wird. Die Umweltbelange stehen somit in der Abwägung aller Belange den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Im Einzelnen werden die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nachfolgend wiedergegeben, soweit sie sich nicht auf die Beschreibung des Bestandes beziehen und in das Kapitel I.2.2.5 dieser Begründung eingeflossen sind.

Wasser

Benutzungen von Oberflächengewässern oder des Grundwassers werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Da sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet befinden, waren vor allem die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu untersuchen. Wichtige Aspekte hierbei sind vor allem die Grundwasserneubildung und die Grundwassergefährdung durch Schadstoffeinträge. Der Bebauungsplan trifft keine Regelung zur Begrenzung der Untergeschosse. Das Gebäude soll maximal zwei Untergeschosse erhalten mit einer Unterkante der Bodenplatte von maximal 10,45 m. Es würde sich dann innerhalb des Grundwasserleiters befinden.

Für die Benutzung des Grundwassers bei der Gründung, bei einer Wasserhaltungsmaßnahme sowie für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser wird eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen sein. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern des Fachplanungsrechtes. Im Rahmen der wasserbehördlichen Genehmigung zur Grundwasserbenutzung können durch die zuständigen Fachbehörden Auflagen erteilt werden, um nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszuschließen. Die von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz gegebenen Hinweise sind zu berücksichtigen.

Durch die Versiegelung ist auch die Grundwasserneubildung betroffen. Da zwischen Spree und Fernsehturm aber großflächig zusammenhängende Freiflächen erhalten bleiben und da die Grundwasserneubildung im Plangebiet durch die vorhandenen Auffüllschichten nicht ungestört ist, wird sie insgesamt durch das ermöglichte Vorhaben nicht erheblich beeinflusst.

Zudem ist aus Sicht des Grundwasserschutzes die Versiegelung auch erwünscht, denn die schadstoffbelasteten Aufschüttungen werden dann nicht mehr von Sickerwasser durchströmt, so dass eine Verlagerung bzw. Versickerung von Schadstoffen in das Grundwasser hinein verhindert wird.

Eine Grundwasserbeprobung hat eine Überschreitung des Geringfügigkeitschwellenwertes (GFS) der Berliner Liste 2005 ergeben. Dies hat voraussichtlich keine Auswirkung auf eine Ableitung von Restwasser in einen Regenwasserkanal.

Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht eine vollständige Über- und Unterbauung der 3.078 m² großen Grundstücksfläche. Zusätzlich wird das durch den Bebauungsplan ermöglichte Gebäude oberhalb des dritten Vollgeschosses über das nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehende Flurstück 358 auskragen. Nebenanlagen oder oberirdische Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorgesehen. Die an das Gebäude angrenzenden öffentlichen Flächen sollen als Fußgängerbereich entsprechend dem landschaftsplanerischen Entwurf von Levin Monsigny gestaltet werden und können ggf. vollflächig versiegelt werden.

Mit der Realisierung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhabens ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet verbunden. Der damit verbundene Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ist jedoch angesichts der Vornutzung des Grundstücks und der Tatsache, dass es sich nicht um natürlich gewachsene Böden, sondern um Auffüllungen handelt, nicht erheblich.

Es liegt zwar ein Altlastenverdacht vor, doch ist das im Februar 2009 fertig gestellte Gutachten zur Beurteilung der Kontaminationen und des Baugrundes zu dem Ergebnis gekommen, dass mit Ausnahme einer einzigen Probe, die im Rahmen von Bohrungen ermittelt wurden, sich in Bezug auf die geplante Nutzung im Vergleich mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung kein Hinweis auf eine sanierungsrelevante Kontamination des Bodens ergeben hat. Bei der genannten Ausnahme einer Bauschuttprobe ist teerhaltiges Material vorhanden und der Gehalt an Benzo(a)pyren der Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten. Da die Probe jedoch im oberflächennahen Bereich liegt, ist sichergestellt, dass sie bei Bauarbeiten auf dem Grundstück ausgehoben wird.

Im Übrigen ist ein großer Teil der anstehenden Auffüllung bei Aushub als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen, so dass insgesamt gewährleistet ist, dass Kontaminationen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Vegetation/Baumbestand

Für die Errichtung des geplanten Gebäudes müssen die auf dem Baugrundstück befindlichen Bäume gefällt werden. Für den entfallenden Baumbestand ist nach Maßgabe der Baumschutzverordnung bzw. auf der Grundlage des Grünanlagengesetzes adäquater Ersatz zu leisten. Als Bemessungsgrundlage für die Ausgleichszahlung kann die Baumschutzverordnung nur herangezogen werden, wenn die Fläche nicht mehr dem Grünanlagengesetz unterliegt.

Nach dem jetzigen Erkenntnisstand handelt es sich um etwa 45 Bäume, die gefällt werden müssen. Genehmigungsbehörde ist das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Mitte.

Biotope und Arten

Durch den Bebauungsplan werden nach den vorhandenen Erkenntnissen keine Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet. Nach Artikel I der Vogelschutz-Richtlinie zu den besonders geschützten Tierarten zu zählende europäische Vogelarten werden nicht an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten gestört. Für Brutvögel, die an Gehölzstrukturen gebunden sind und die keine enge Bindung an ihre

angestammten Nistplatzbereiche haben, bleiben in der näheren Umgebung des Plangebietes zahlreiche Bäume erhalten, so dass die ökologische Funktion potentiell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und nicht mit einer Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen dieser Arten zu rechnen ist.

Die Verbote und Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) – wie auch die des § 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) – sind auch bei Maßnahmen, die auf der Grundlage eines Bebauungsplans durchgeführt werden, zu beachten und einzuhalten. Hierzu gehört beispielsweise das Verbot „wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten...“.

Durch die zulässige bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz oder nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz geschützten Biotope beeinträchtigt.

Klima und Luft

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen steht keine Beeinträchtigung großräumiger Belüftungsbahnen zu befürchten, da die umgebenden Baukörper aufgrund ihrer Lage und Größe (Höhe) bereits großräumige Belüftungsbahnen so weit eingeschränkt haben, dass demgegenüber das geplante Gebäude mit seinen fünf Vollgeschossen untergeordnet ist und sich nicht auswirkt.

Es werden durch den Verlust der Laubbäume kleinklimatische Auswirkungen erwartet (z.B. Verlust der Kühleerzeugung), die jedoch durch die festgesetzte Dachbegrünung zumindest teilweise ausgeglichen werden kann.

Hinsichtlich der Lufthygiene weist das Gebiet keine Auffälligkeiten auf, da die Luft laut Umweltatlas (Karten 03.12.02.4 „NO_x-Gesamtemissionen 2005“ und 03.12.05.4 „SO₂-Gesamtemissionen 2005“) im Plangebiet nur mäßig mit Schadstoffen belastet ist. Die Belastung der Luft mit Stickoxiden liegt bei 56,9 t/km²/Jahr und wird hauptsächlich durch den Verkehr verursacht, der jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Fußgängerbereich sehr stark reduziert ist. Insgesamt kann die Situation als günstig eingeschätzt werden.

Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen, Unfallrisiko

Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Projekt weist eine innenstadttypische Mischnutzung aus Einzelhandel, Büros und Wohnen auf. Produzierendes Gewerbe wird nicht zugelassen. Insbesondere durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung und in geringerem Umfang durch Gastronomie wird gegenüber dem Ist-Zustand ein nennenswertes Aufkommen an Abfällen (z.B. Verpackungsmaterial) zu verzeichnen sein. Es bestehen aber keine Auffälligkeiten in Bezug auf die Anforderungen an die Entsorgung des anfallenden Mülls. Das zukünftige Gebäude ist allseitig von öffentlichen Flächen umgeben, so dass eine Lagerung von Abfällen im Freien nicht stattfinden kann und darf. Die gebäudeinterne Organisation der Entsorgung des Abfalls führt dazu, dass hiervon keine Belästigungen für das Umfeld – ausgenommen durch Müllfahrzeuge – ausgehen.

Eine Umweltverschmutzung geht von den im Kerngebiet zulässigen Nutzungen nicht aus. Alle verwendeten Materialien sowie die angewendete Haustechnik unterliegen bei einem Neubau den gesetzlichen Anforderungen und entsprechen dem Stand der Technik. Das zukünftige Gebäude steht frei im öffentlichen Raum, umgeben von Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Fußgängerbereichen. Eine direkte Nachbarschaft zu einer sensiblen Nutzung besteht nicht.

Es werden keine Stoffe oder Technologien verwendet, die mit einem Unfallrisiko behaftet sind, das über dem allgemeinen und alltäglichen Risiko liegt. Besonderheiten sind angesichts der geplanten Nutzungen nicht erkennbar.

Anlagenbedingte Lärmemissionen (Gewerbelärm) sind bei dem zulässigen und vorgesehenen Nutzungsmix nicht zu erwarten. Da der Bebauungsplan eine vollständige Überbauung des Baugrundstücks ermöglicht, wird die Anlieferung gemäß Projektplanung größtenteils gebäudeintern stattfinden, so dass laute Umschlag- und Verladegeräusche vermieden werden. Die Tatsache, dass sich im geplanten Gebäude auch Wohnungen befinden werden, bewirkt, dass alle gebäudeinternen Abläufe mit einer Wohnnutzung kompatibel sein müssen. Entsprechende Anforderungen können im Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden. Weiter entfernt gelegene Nutzungen werden demzufolge noch weniger beeinflusst.

Einzelhandelsnutzungen weisen – verglichen mit anderen Nutzungen – ein besonders hohes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen auf. Im vorliegenden Fall setzt das Vorhaben allerdings vorrangig auf die vorhandene hervorragende Erschließung durch den ÖPNV und ÖV. Verkehrsbedingte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Ziel- und Quellverkehre werden vor Ort vermieden, da für die Einzelhandelsnutzung keine Stellplätze vorgesehen werden. Es verbleibt der ver- und entsorgungsbezogene Verkehr (Lieferverkehr, Müllentsorgung etc.), der über die Gontardstraße abgewickelt wird. Erhebliche Belästigungen gehen hiervon nicht aus, zumal an der Gontardstraße keine Wohnnutzungen vorhanden sind.

Mit der Bauphase werden Belästigungen – insbesondere Schallemissionen durch die Bautätigkeit und durch Baustellenverkehre – einhergehen. Dies trifft insbesondere für die Bewohner und Bewohnerinnen der Rathauspassage zu. Der Baustellenverkehr kann aufgrund des Straßenbahnbetriebes und der vorhandenen Oberleitungen nicht über die Gontardstraße abgewickelt werden. Er muss deshalb von der Grunerstraße kommend über die Judenstraße und die Rathausstraße geführt werden. Es wird aber keine Abrissphase geben, die bekanntermaßen mit erheblichen Lärmemissionen oder Luftbelastungen verbunden sein kann. Für den Betrieb des Cubix-Multiplexkinos stellt die Bautätigkeit keine Einschränkung der ausgeübten Nutzung dar. Bahnhofsbetrieb und Zugänglichkeit des Fernsehturms werden nicht beeinträchtigt, da die Verkehre nicht über die Gontardstraße geführt werden und der Baulärm für beide Nutzungen unschädlich ist. Für die in der Rathauspassage befindliche Wohnnutzung können Belästigungen durch zeitliche Einschränkung auf die üblichen Tagestunden und Werktage eingeschränkt werden. Im laufenden Baugeschehen kann das Ordnungsamt eingreifen. Es handelt sich um eine ganz normale Baustelle.

Ortsbild und Landschaft

Die geplante Baumaßnahme ist nicht isoliert von anderen Planungen im Umfeld des Fernsehturmes und des Bahnhofes zu sehen. Sie ist vielmehr Bestandteil der Planungen zur Verbesserung des Ortsbildes an dieser Stelle höchster Zentralität (Planwerk Innere Stadt, Landschaftsplanung Levin Monsigny), die insgesamt eine Umstrukturierung und Neuorganisation der Flächen um den Fernsehturm vorsehen und damit mittelfristig eine Aufwertung bewirken werden.

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

- Im Bundesanzeiger gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete: Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet.
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes: Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes: Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Land Berlin nicht vorhanden.
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes: Die genannten Schutzgebiete und Reservate sind von der Planung nicht betroffen.
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 26a Berliner Naturschutzgesetz geschützten Biotope.
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes: Das Plangebiet ist nicht Teil eines Wasserschutzgebietes gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzten Heilquellenschutzgebietes sowie eines Überschwemmungsgebietes gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes.
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind: Nach Kenntnis des Amtes für Umwelt und Natur werden die Vorschriften der Europäischen Gemeinschaften mit den Richtlinien des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Umweltqualitätsnormen zur Lufthygiene und zum Lärmschutz am Standort eingehalten.
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes: Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Metropole Berlins. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) legt die Metropole Berlin als zentralen Ort höchster Stufe fest. Bei den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen (Einzelhandel, Büro, Wohnen) handelt es sich um typische innerstädtische Funktionen, die im Einklang mit den in § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes genannten Grundsätzen stehen.
- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind: In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich der S- und U-Bahnhof Alexanderplatz sowie der Fernsehturm mit Fußumbauung und Freiflächen, die jeweils als Denkmalbereich (Gesamtanlage) in der Denkmalliste Berlin eingetragen sind. Ein baulicher Zusammenhang mit der geplanten Bebauung besteht nicht. Darüber hinaus berührt das Vorhaben bodendenkmalpflegerische Belange, da sich das Grundstück in einem archäologischen Verdachtsgebiet befindet. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes abzustimmen. Durch archäologische Rettungsmaßnahmen können die Belange der Bodendenkmalpflege gewahrt werden.

Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die ökologische Empfindlichkeit des Planungsgebietes ist gering. Die Auswirkungen sind weder schwer noch komplex.

Die Anlieferung findet größtenteils gebäudeintern statt, so dass laute Umschlag- und Verladegeräusche vermieden werden.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet verbunden, das Baugrundstück wird vollständig überbaut werden. Der damit verbundene Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ist jedoch angesichts der Vornutzung des

Grundstücks und der Tatsache, dass es sich nicht um natürlich gewachsene Böden, sondern um Auffüllungen handelt, nicht erheblich. Sollten sich Altlasten im Boden befinden, so werden diese mit dem Aushub kontrolliert entsorgt, so dass sich positive Auswirkungen für Boden und Grundwasser ergeben.

Durch die Versiegelung ist auch die Grundwasserneubildung betroffen. Da zwischen Spree und Fernsehturm aber großflächig zusammenhängende Freiflächen erhalten bleiben und da die Grundwasserneubildung im Plangebiet durch die vorhandenen Auffüllschichten nicht ungestört ist, wird sie insgesamt durch das Vorhaben nicht erheblich beeinflusst.

Da keine geschützten Arten und Biotope in diesem stark frequentierten Abschnitt der Grünanlage vorhanden sind, gehen mit dem Projekt auch keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Arten und Biotope einher.

Für den entfallenen Baumbestand ist nach Maßgabe der Baumschutzverordnung oder auf Basis des Grünanlagengesetzes adäquater Ersatz zu leisten.

Negative Auswirkungen auf die Denkmale sind mit der Umsetzung der Planung nicht verbunden. Das geplante Gebäude ist ein Solitär, das die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen im Umfeld nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen steht keine Beeinträchtigung großräumiger Belüftungsbahnen zu befürchten, da die umgebenden Baukörper eine solche aufgrund ihrer Lage, Größe (Höhe) verhindern und das geplante Gebäude demgegenüber mit seinen fünf Vollgeschossen untergeordnet ist.

Es werden durch den Verlust der Laubbäume kleinklimatische Auswirkungen erwartet (z.B. Verlust der Kühleerzeugung), die jedoch durch Dachbegrünungsmaßnahmen zumindest teilweise ausgeglichen werden kann.

Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit Ausnahme der vorgenannten Auswirkungen und des erzeugten Lieferverkehrs ist die Wahrscheinlichkeit sonstiger Auswirkungen sehr gering.

Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen werden durch die Bauphase Belästigungen verbunden sein. Es wird aber keine Abrissphase geben, die bekanntermaßen mit erheblichen Lärmemissionen oder Luftbelastungen verbunden sein kann. Für den Betrieb des Cubix-Multiplexkinos stellt die Bautätigkeit keine Einschränkung der ausgeübten Nutzung dar. Bahnhofsbetrieb und Zugänglichkeit des Fernsehturms werden nicht beeinträchtigt, da die Verkehre nicht über die Gontardstraße geführt werden und der Baulärm für beide Nutzungen unschädlich ist. Für die in der Rathauspassage befindliche Wohnnutzung können Belästigungen durch zeitliche Einschränkung auf die üblichen Tagestunden und Werkstage eingeschränkt werden. Im laufenden Baugeschehen kann das Ordnungsamt eingreifen. Es handelt sich um eine ganz normale Baustelle.

Lichtemissionen

Mit der Umsetzung der Planung wird es voraussichtlich zu Lichtemissionen kommen. Etwaige Auswirkungen durch zu erwartende Lichtemissionen können, da diese stark gebäude- bzw. einzelfallbezogen sind, nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern – im Sinne einer Abschichtung – im Baugenehmigungsverfahren behandelt werden, so dass etwaige Konflikte auf dieser Ebene gelöst werden können.

Zusammenfassende Bewertung

Es handelt sich um die Wiedernutzung eines Grundstücks in zentralster Innenstadtlage der Metropole Berlin. Das Vorhaben unterscheidet sich aufgrund der Größe, Höhe und angestrebter Nutzungen nicht von innenstadttypischen Vorhaben im Umfeld und in sonstigen Innenstadtlagen.

Es handelt sich ferner nicht um einen ökologisch besonders sensiblen Bereich. Der Verlust des Baumbestandes ist nach Baumschutzverordnung bzw. auf der Grundlage des Grünanlagengesetzes auszugleichen.

Durch die Mitnutzung der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur und Vermeidung von Anreizen für Kfz-Ziel- und -quellverkehre stellt das Projekt einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung und Annäherung an den angestrebten Modal-Split von 20 % motorisiertem Individualverkehr und 80 % öffentlichem Personenverkehr dar.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

3. Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen im Umfeld des Plangebietes und auf deren Umgebungsschutz. Die Belange des Denkmalschutzes sind diesbezüglich gewahrt.

Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes abzustimmen und das betreffende Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich rechtlichen Verträgen vereinbart werden, so dass seine diesbezüglichen Belange ebenfalls gewahrt werden.

4. Sonstige Auswirkungen

Die Realisierung der Planung wird zur Folge haben, dass der vorhandene Mischwasserkanal (Ei-Kanal) der Berliner Wasserbetriebe verlegt werden muss. Gegenwärtig finden hierzu Abstimmungen mit den BWB statt. Die Planung der Umverlegung wurde seitens des Bauherren beauftragt. Grundsätzliche Einwände gegen die Verlegung bestehen auf Seiten der Berliner Wasserbetriebe nicht. Vor Schaffung des Baurechtes muss der Vertrag zwischen dem Bauherrn und den Wasserbetrieben abgeschlossen sein. Die Maßnahme mit allen Folgekosten ist vom privaten Grundstückseigentümer zu finanzieren. Hierzu gehört auch die Herstellung der Befahrbarkeit der zukünftigen Platzfläche im für die BWB erforderlichen Umfang herzustellen.

Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 125 geht im Bereich des Baugrundstücks mit allen Rechten und Pflichten in das Eigentum des Grundstückseigentümers über und kann im Rahmen des Baugrubenbaus zu seinen Lasten ausgebaut werden.

In Bezug auf den Festpunkt für das Rückhalteseil in räumlicher Nähe zur (Glas-) Fassade des zukünftigen Gebäudes ist zur Konfliktbereinigung ein technischer Lösungsweg aufgezeigt worden. Zur Sicherung wurde eine privatrechtliche Regelung zwischen Bauherren und Deutschen Funkturm GmbH abgeschlossen, um Konflikte zwischen der Gebäudenutzung und dem Betrieb des Fernsehturms hinsichtlich der Wartung auszuschließen. Der Vertrag musste vor Beschluss des Abgeordnetenhauses vorliegen, da auch gewährleistet sein muss, dass der Festsetzung des Bebauungsplans keine Einschränkung entgegensteht.

Bei den genannten Wartungsarbeiten ist zeitlich begrenzt eine Fläche im erforderlichen Umfang zu sperren, um die öffentliche Sicherheit zu gewährleisten. Hierzu bedarf es aber keiner weiteren Regelungen, weil die Verpflichtung zum Absperren Bestandteil der Betriebserlaubnis ist.

Zur Vermeidung von Setzungen an baulichen Anlagen bzw. zur Gewährleistung der Standsicherheit der baulichen Anlagen im Umfeld des Baufeldes insbesondere des Fernsehturms und der Bahnanlagen werden Beweissicherungsmaßnahmen erforderlich. Bei den Bahnanlagen ist beispielsweise nur eine maximale Setzung des Gleiskörpers von 5 mm zulässig. Die notwendigen Maßnahmen sind durch den Bauherren zu finanzieren. Alle Maßnahmen sind in Abstimmung mit den Nachbarn festzulegen. Im Rahmen der Baugenehmigung und einer ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung können Auflagen erteilt werden.

5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Durch den Verkauf der landeseigenen Flurstücke 484, 487 in der Gemarkung 110001 Mitte durch den Liegenschaftsfond werden Einnahmen in Höhe von 1.161.504,- Euro erzielt. Ausgaben entstehen dem Land Berlin nicht.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

IV. Verfahren

1. 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 Bebauungsplans berücksichtigt worden.

2. Aufstellungsbeschluss 1994

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 Nr. 41 für Berlin vom 26. August 1994 auf S. 2697 bekannt gemacht.

3. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung 1995

In seinem Beschluss vom 31. Januar 1995 stellte der Senat im Einvernehmen mit dem Rat der Bürgermeister fest, dass das Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 4c AGBauGB, dem jetzigen § 9 AGBauGB ist. Das Bebauungsplanverfahren wurde seitdem in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) weitergeführt.

4. Änderung der Planungssystematik 1996

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

5. Zweite frühzeitige Bürgerbeteiligung 1997

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. An der Erörterungsveranstaltung am 11. Januar 1997 nahmen etwa 500 Besucher teil. Insgesamt gingen 230 Stellungnahmen zum Bebauungsplan I-B4 ein.

Das Ergebnis des Verfahrensschrittes ist im weiteren Verfahren berücksichtigt worden.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 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. 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.

Das Gros der Stellungnahmen bezog sich allgemein auf das geplante hohe Bauvolumen insgesamt, vor allem im Bereich nördlich der Stadtbahn und hier insbesondere auf die geplante Hochhausbebauung außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-B4bb und das damit verbundene Verkehrsaufkommen, die Bedarfe an sozialer Infrastruktur sowie auf das mit der städtebaulichen Neuordnung verbundene Erfordernis zur Umverlegung der technischen Infrastruktur.

Konkret den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb betrafen die folgenden Anregungen, die hier nur kurz zusammengefasst werden:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie

Stellungnahme:

Die Abgrenzung des Baufeldes sollte sich am historischen Verlauf der Littenstraße orientieren oder aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, um abzuwarten, wie sich die Planung um den Fernsehturm entwickelt.

Abwägung:

Bei der Ausweisung des Blockes wurde bereits Rücksicht auf den historischen Stadtgrundriss genommen. Der historische Verlauf der Littenstraße wird nur unwesentlich beeinträchtigt; eine Beeinträchtigung der visuell wahrnehmbaren Verlängerung der Littenstraße stellt vor allem ein Gebäudeteil der Rathauspassagen dar, das auch nach dem Planwerk Innenstadt erhalten bleiben soll. Die Einordnung des solitären Baukörpers nimmt auf den Hauptzugang zum Fernsehturm sowie auf die Bebauung Panoramastraße 1 Bezug.

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII

Stellungnahme:

Die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sollte in „Stadtplatz“ geändert werden, um die Einordnung der Fahrradrouten zu ermöglichen.

Abwägung:

Eine Fahrradroute widerspricht nicht der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Eine Notwendigkeit, die Zweckbestimmung zu ändern, besteht nicht.

Der Polizeipräsident in Berlin

Stellungnahme:

Eine Belieferung des Blockes über die Rathausstraße sei problematisch, da diese als Fußgängerzone vorgesehen sei.

Abwägung:

Die 1997 getroffene Abwägung ist mittlerweile obsolet, da die Anlieferung nunmehr über die Gontardstraße vorgesehen ist.

Oberfinanzdirektion Berlin

Stellungnahme:

Bei der Verteilung der Wohnnutzung sollten eigentumsbezogen etwa gleiche Quoten erreicht werden.

Abwägung:

Im Plangebiet ist eine Mischnutzung vorgesehen. Entsprechend der konkreten stadträumlichen Situation wird für die einzelnen Baugebiete ein unterschiedlicher Wohnanteil festgesetzt. Die Festsetzung folgt städtebaulichen Aspekten, Eigentumsverhältnisse spielen eine untergeordnete Rolle.

Bezirksamt Prenzlauer Berg von Berlin, Abt. Bauen, Wohnen, Umwelt

Stellungnahme:

Die starke Konzentration der Bebauung mit Hochhäusern erfordere die Freihalten der angrenzenden großen zusammenhängenden Flächen bis zur Spree vor weiterer Verdichtung.

Abwägung:

Die baulichen und freiraumplanerischen Veränderungen werden das bestehende Stadt- und Landschaftsbild grundlegend positiv verändern. Der wachsende Bedarf an öffentlichen Freiflächen kann innerhalb des Plangebietes nicht gedeckt werden. Daher kommt den Grünflächen und Freiräumen im Umfeld des Bebauungsplans eine besondere Bedeutung zu. Die geforderte Freihaltung der Freiflächen zwischen Alexanderplatz und Spree stellt aus freiraumplanerischer Sicht eine wichtige Zielsetzung dar, kann aber im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht erfolgen.

Deutsche Telekom AG; Bezirksamt Mitte von Berlin, Umweltamt

Stellungnahme:

Bezüglich des Fernsehturmes wird auf die Fest- und Umlenkpunkte für die Rückhalteseile des Kranes sowie auf die Tankanlage für Dieselmotoren 44 m südöstlich des Mittelpunktes des Turmes hingewiesen.

Abwägung:

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich lediglich ein Festpunkt für das Rückhalteseil innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Im Zuge der baulichen Entwicklung des Blockes C2 (Block im jetzigen Geltungsbereich I-B4bb) muss dies berücksichtigt werden.

Deutsche Bahn AG

Stellungnahme:

Grundstücke, über die die Deutsche Bahn AG gem. Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt sei, dienen im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck. Die entsprechenden baulichen Anlagen gem. Artikel 5 § 18 ENeuOG seien als planfestgestellte Anlagen zu verstehen.

Abwägung:

Die Verfügungsberechtigung der Deutschen Bahn AG über die Grundstücke, für die die Bundesrepublik Deutschland Bundesbahnvermögen, die Bundesrepublik Deutschland Sondervermögen "Deutsche Bundesbahn", die Deutsche Reichsbahn oder ein Rechtsvorgänger eingetragen ist, ist bekannt (§ 22 ENeuOG). Aus der Verfügungsberechtigung kann nicht

geschlossen werden, dass es sich um unmittelbar und ausschließlich bahnnotwendige und somit als planfestgestellt einzustufende Anlagen handelt. Dieser Schluss wäre frühestens dann möglich, wenn ein Übergabebescheid oder ein Zuordnungsbescheid vorliegt (vgl. Artikel 1 §§ 20-23 ENeuOG). Die Stellungnahme ist ohne Auswirkung auf den Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Baumaßnahmen dürfen einen Abstand von 20,0 m zur benachbarten Gleisachse nicht unterschreiten. In Abhängigkeit von der Höhe des Bauwerkes könne sich dieser Abstand vergrößern.

Abwägung:

Es sind keine Baumaßnahmen in einem Abstand von weniger als 20,0 m zur benachbarten Gleisachse vorgesehen. Welche Abhängigkeit zur Höhe des Bauwerkes besteht, ist aus der Stellungnahme nicht erkennbar. Da für alle vorgesehenen Bauwerke im Entwurf des Bebauungsplans die künftige Oberkante angegeben war, und diese nicht ausdrücklich von der Deutschen Bahn AG problematisiert wurde, ist davon auszugehen, dass bei unveränderter zulässiger Gebäudehöhe keine Bedenken bestehen.

Stellungnahme:

Es sei zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandflächen auf Eisenbahnflächen komme. Die Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände sei grundsätzlich auszuschließen.

Abwägung:

Nach § 6 Abs. 14 der Bauordnung für Berlin (a.F.) (nunmehr Abs. 8) können sich durch ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach § 6 Abs. 5 BauOBl. ergeben. Von dieser Regelungsmöglichkeit ist im Plangebiet auch in der Nähe von Bahnanlagen Gebrauch gemacht worden. Es erfolgt keine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände.

Eisenbahnbundesamt

Stellungnahme:

Der Bestandschutz der Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG sei zu beachten.

Abwägung:

Der Bestandsschutz der Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG ist allein schon durch die Planfeststellung gegeben.

7. Änderung des Aufstellungsbeschlusses 1997

Mit Senatsbeschluss vom 15. Juli 1997 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit auch das Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung um die Verbindungsstraße zwischen Alexanderstraße und Dircksenstraße (Flurstück 53) sowie angrenzende Teilflächen und Teilflächen im Bereich der Rathausstraße im Einvernehmen mit dem Rat der Bürgermeister vom 22. Mai 1997 erweitert.

8. Umstellung der Rechtsgrundlage

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.

9. Teilungsbeschluss 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. Der Bebauungsplan I-B4a, der den städtebaulich wichtigsten Bereich umfasst, wurde vorrangig weiter bearbeitet und am 2. April 2000 festgesetzt.

10. Erneute Änderung des Geltungsbereiches 2002

Da die Grunerstraße im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Bereich zwischen Molkenmarkt und dem Stadtbahn-Viadukt insgesamt betrachtet und planungsrechtlich behandelt werden sollte, wurde eine Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-B4b um den Abschnitt der Grunerstraße erforderlich, um das Verfahren des Bebauungsplans I-B4b von diesen Entwicklungen abkoppeln zu können. Ergänzend erfolgten kleinere Randkorrekturen. Die entsprechende Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde im Amtsblatt für Berlin vom 8. Januar 2002 auf Seite 12 bekannt gemacht.

11. Öffentliche Auslegung 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 ausgelegt.

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

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.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Bürgerinnen wurden thematisch zusammengefasst. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B4b sind sie nur die Stellungnahmen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ba betrafen, einer abschließenden Abwägung bei Festsetzung des Bebauungsplans zugeführt worden.

Die Stellungnahmen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb (damalige Bezeichnung: Block C 2) betrafen, werden dem heutigen Erkenntnis- und Abstimmungsstand entsprechend wie folgt abgewogen:

1. Städtebauliches Konzept

Anregung:

Die kritische Rekonstruktion des früheren Stadtgebietes diene in erster Linie der Wiedergewinnung von Bauland und dessen gewinnbringenden Verkaufs.

Abwägung:

Die mit dem gezielten Zurückführen des Öffentlichen Raums auf das für die Innenstadt funktionsgerechte Maß entstehende Möglichkeit, Einnahmequellen für das Land Berlin zu erschließen, ist ein grundsätzlich positiver Effekt, aber nicht Ziel der kritischen Rekonstruktion.

Anregung:

Die Kubatur des geplanten Blocks widerspräche der städtebaulichen Struktur des Gebietes, das im Wesentlichen durch die Dominante des Fernsehturms bestimmt sei. Die durch die skulptural zu nennende Architektur der 1960er/70er Jahre erzeugte raumplastische Wirkung werde durch den unmittelbar anschließenden Block zerstört. Hierin geschehe eine passive Zerstörung von grundlegenden Aspekten der Nachkriegsmoderne. Es werde ein für diese und zukünftige Planungen intensiverer Umgang mit dem Bestehenden gefordert und der Vorwurf eines befremdlich fortwährenden Rückbaus der Stadt zu einem romantisch-verklärtem Wunschbild des 19. Jahrhunderts erhoben. Hierdurch werde das mit der Stadt zwischenzeitlich Geschehene übergangen und die Chance eines Berlins von Morgen potentiell durch mittelmäßige Städtebaureparaturen verspielt.

Abwägung:

Der städtebauliche Entwurf entspricht dem Senatsbeschluss vom 7. Juni 1994 zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Alexanderplatzes. Er leistet einen wesentlichen Beitrag zur Wiedergewinnung klarer städtebaulicher Strukturen und Orientierung im Stadtraum. Der wenig gefasste Raum um den Fernsehturm erfährt eine klare Begrenzung, wie diese auch auf der nordwestlichen Seite durch den bestehenden Block an der Panoramastraße Bedenken hinsichtlich des Denkmalschutzes sind von den zuständigen Behörden nicht vorgetragen worden.

Anregung:

Durch die geplanten Baukörper entstünde eine sehr starke Verdichtung des Gebietes.

Abwägung:

Die Verdichtung des Stadtraumes in dieser zentralen Lage mit bester Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel ist eines der Ziele der Planung. Trotz der hohen Nutzungsmaße bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt (vgl. Kap. II.3.2 dieser Begründung). Die umweltrelevanten Belange und die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter wurden berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Anregung:

Ein Baukörper mit gleicher Oberkante wie beim Kino (30,50 m) wäre aus stadträumlichen Gründen besser.

Abwägung:

Der Bebauungsplan setzt jetzt eine Oberkante von 26,70 m über Gehweg fest und lässt zusätzlich eine Überschreitung durch – eingehauste – Dachaufbauten mit einer Höhe von bis zu 3,8 m zu, d.h. die mögliche Gesamthöhe des Gebäudes einschließlich Dachaufbauten liegt nunmehr bei 30,50 m. Der Anregung wurde damit entsprochen.

Anregung:

Die damaligen vom Investorenvertreter beauftragten Architekten gaben Hinweise zum Planungskonzept mit Stand 2. Januar 2002 und den resultierenden erforderlichen Nutzungsmaßen.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist obsolet. Die Vorhabenplanung wurde auf der Grundlage des kooperativen Realisierungswettbewerbes aus dem Jahr 2009 zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet.

2. Art der Nutzung

Anregung:

Der Mindestwohnflächenanteil von 2.800 m² von 19.000 m² werde als zu gering erachtet.

Abwägung:

Die Geschossfläche und der Wohnanteil wurden im weiteren Verfahren Gegenstand des im Jahr 2009 durchgeführten kooperativen Realisierungswettbewerbes. Im Ergebnis setzt der Bebauungsplan nunmehr eine Geschossfläche von 15.500 m² und einen Wohnanteil von mindestens 14 % der zulässigen Geschossfläche fest. Dieser Anteil ist ausreichend, um die

gewünschten positiven Effekte der Wohnnutzung zu erzielen. Auf die Abwägung im Kapitel II.3.1.1.2 dieser Begründung wird verwiesen.

Anregung:

Das geplante Kaufhaus solle entfallen, da durch die bevorstehende Erweiterung des Kaufhofs und der vielen umliegenden Geschäfte genügend Möglichkeiten zum Einkauf geboten würden.

Abwägung:

Es handelt sich nicht um ein Kaufhaus im herkömmlichen Sinne. Für den Block wird der besonderen historischen Situation entsprechend (ehemaliges C&A-Kaufhaus) wieder eine Einzelhandelsnutzung ermöglicht, ohne dass der Bebauungsplan eine zwingende Festlegung auf eine reine Einzelhandelsnutzung vorgibt. Tatsächlich ist mit der Festsetzung eines Kerngebietes eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen und Büros vorgesehen.

3. Verkehr

Anregungen:

Die Rathausstraße solle autofrei bleiben, da städtisches Leben keinen Autoverkehr um jeden Preis erfordere. Eine Stadt werde nur durch unterschiedlich gestaltete Freiräume interessant und erträglich. Die geplante Einführung der Tram in die Rathausstraße bedeute bereits einen wesentlichen Einschnitt in die jetzige Fußgängerzone. Eine hohe Aufenthaltsqualität könne durch die Wiederherstellung der jetzt heruntergekommenen Rathauspassagen und eine Gestaltung mit Bäumen und z.B. Blumenrabatten wiedergewonnen werden.

Die Rathausstraße sollte zwecks Erhaltung der Fußgängerbereiche als nicht-öffentliche Straße ausgewiesen werden.

Abwägung:

Den Anregungen wurde im weiteren Verfahren entsprochen, die Rathausstraße wird nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – festgesetzt.

Anregung:

Die Fahrradrouten solle unbedingt eindeutig, von den Fußgängern isoliert gestaltet werden, weil häufig ihre Nutzung von den Radfahrern missachtet und die Fußgänger durch disziplinslose Radfahrer gefährdet werden. Die Veloroute solle also entweder auf die nördliche Seite der Tramstrasse gelegt oder durch z.B. Bepflanzung vom Gehweg getrennt werden.

Abwägung:

Die Führung der Fahrradroute ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie ist aber durch Markierung zwischenzeitlich hergestellt worden.

Anregungen:

Der geplante Straßenbahnbau in der Rathausstraße sei nicht erforderlich. Die Strecke sei bereits gut erschlossen. Es würden unnötig hohe Kosten verursacht werden.

Die geplante Einführung der Tram in die Rathausstraße bedeute einen wesentlichen Einschnitt in die jetzige Fußgängerzone, müsse aber akzeptiert werden, da eine Anbindung des Rathauses um das Nikolaiviertel gewünscht und durch die Tram am Besten darzustellen sei. Zahlreiche Beispiele anderer Städte zeigen, dass städtisches Leben in Fußgängerzonen mit Straßenbahnen funktioniere, z.B. München, Karlsruhe, Freiburg, Nürnberg, Kassel, Erfurt, Bremen u.a.

Die geplante Straßenbahn in der Rathausstraße führe zu Lärmbelastungen für die Bewohner der Rathauspassagen, die schon vom Straßenverkehrslärm der Grunerstraße betroffen seien.

Abwägung:

Die Führung der Straßenbahn ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sondern eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens.

Anregung:

Die Vorhaltung von 1 Tiefgaragenplatz je 2 Wohnungen (140 m²) sollte nochmals überprüft werden, da zur heutigen Ausstattung eines Haushaltes ein Auto gehöre. Eine künstliche

Verknappung der Tiefgaragen-Stellplätze würde zum Vollparken der Straßen und einer ewigen Parkplatzsuche führen, die nicht zur gehobenen Wohnkultur gehöre.

Abwägung:

Der Bebauungsplan begrenzt die absolute Zahl von Stellplätzen auf maximal 35. Diese Zahl entspricht den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens, wonach der aus 35 Stellplätzen resultierende Ziel- und Quellverkehr über die Gontardstraße abgewickelt werden kann. Eine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht nach der Berliner Bauordnung nicht. Die Begrenzung auf 35 Stellplätze stellt angesichts der hervorragenden ÖPNV-Anbindung keine unangemessene Beschränkung des Investors dar, da von einem sehr hohen Anteil an ÖPNV-Nutzern – vor allem bei den kerngebietstypischen Nutzungen wie Büro und Einzelhandel – ausgegangen werden kann. Es liegt im Ermessen des Bauherren, ob er die Stellplätze der Wohnnutzung zuordnet oder nicht. Es besteht auch die Möglichkeit ggf. Stellplätze in der benachbarten nicht ausgelasteten Parkgarage in den Rathauspassagen an der Grunerstraße anzumieten.

4. Grün und Umwelt

Anregung:

Die Grünfläche zwischen Bahnhof Alexanderplatz und Spree sei zu wertvoll für die Erholung der Menschen, als dass diese dafür beseitigt werden dürfe. Es sollten keine weiteren Bäume mehr gefällt werden.

Die Grünfläche zwischen Bahnhof Alexanderplatz und Spree sei zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche um das neue Kino sei z.Zt. eine große, zugige und im Sommer bei starker Sonnenintensität für Fußgänger unangenehme Fläche.

Eine Großstadt brauche öffentliche Räume, in denen sich ihre Bewohner im täglichen Leben frei von Lärm und Abgasen in ruhiger Atmosphäre und z.B. unter grünen Bäumen bewegen könnten, um Kraft für ihre täglichen Pflichten zu schöpfen.

Abwägung:

Es findet keine großflächige Beseitigung von Grünflächen statt, auch wenn zum Zwecke der Umsetzung des städtebaulichen Neuordnungskonzeptes eine Reduzierung der Grünfläche hingenommen wird. Es verbleibt aber eine große zusammenhängende innerstädtische Grünfläche im Umfeld des Fernsehturms. Die geplante Baumaßnahme ist nicht isoliert von anderen Planungen im Umfeld des Fernsehturmes und des Bahnhofes zu sehen. Sie ist vielmehr Bestandteil der Planungen zur Verbesserung des Ortsbildes an dieser Stelle höchster Zentralität (Planwerk Innere Stadt, Landschaftsplanung Levin Monsigny), die insgesamt eine Umstrukturierung und Neuorganisation der Flächen um den Fernsehturm vorsehen und damit mittelfristig eine Aufwertung bewirken werden. Die Qualität und Nutzbarkeit der verbleibenden Freiflächen werden erhöht.

Anregung:

Punks mit Hunden dürften auf der Grünfläche zwischen Bahnhof Alexanderplatz und Spree nicht mehr zugelassen werden, weil sich einerseits für viele Menschen dadurch die Aufenthaltsqualität verschlechtert und andererseits die Grünanlagen zerstört werden würden. Ungepflegte Grünanlagen seien kein Anziehungspunkt.

Abwägung:

Es ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, über die Zugänglichkeit von öffentlichen Freiflächen für einzelne Personengruppen zu entscheiden. Dies trifft auch für den Pflegezustand einer Anlage zu. Ebenso kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht beurteilt werden, inwieweit von dieser Personengruppe überhaupt nachhaltige Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität oder Beschädigungen hervorgerufen werden.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange betrafen folgende Aspekte:

Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:

Der Mischwasserkanal DN 450 an der Westseite des Gebäudes C2 könne aus hydraulischer Sicht entfallen. Anlagen der BWB dürften grundsätzlich nicht überbaut werden. Die Anlagen, die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes zu liegen kämen und nicht aufgrund der Neubebauung umgelegt werden, müssten zu gegebener Zeit leitungsrechtlich gesichert werden. Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen müssten mit den Berliner Wasserbetrieben rechtzeitig abgestimmt werden, daher sollten sich die Investoren mit den BWB mindestens 10 Monate vor den erforderlichen Baufeldfreimachungen in Verbindung setzen.

Abwägung:

Die Berliner Wasserbetriebe wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung im Jahr 2010 erneut beteiligt. In diesem Rahmen erfolgte eine Abstimmung der notwendigen Leitungsumverlegungen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I F

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan enthalte eine Festsetzung zur Pflanzung von Straßenbäumen. Im Vorgriff auf diese geplante Festsetzung sei in der Vorplanung für die Rathausstraße die Pflanzung einer dreireihigen Allee angedacht. Nach Prüfung der Situation vor Ort werde diese Absicht von der zuständigen Fachbehörde, als dem zuständigen Referat für die Planung des Straßenbegleitgrüns, nicht mitgetragen. Man sehe hier eine normale Straßenbaumbepflanzung mit je einer Reihe Bäume einheitlicher Art je Straßenseite vor. Der besonderen stadträumlichen Situation solle durch die Anordnung lockerer Baumgruppen unterschiedlicher Arten in dem platzartig aufgeweiteten Gehwegbereich auf der Südostseite der Straße gerecht werden. Dabei werde die Anzahl von insgesamt 25 Bäumen geringfügig unterschritten. Dies könne durch die Pflanzung größerer Qualitäten (StU mind. 25/30 cm) ausgeglichen werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist mittlerweile überholt. Eine Festsetzung von Baumpflanzungen im Straßenland ist nicht mehr vorgesehen.

Bezirksamt Mitte, Abt. Stadtentwicklung, FB Stadtplanung; Bezirksamt Mitte, Amt für Umwelt und Natur; Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme:

Entsprechend ihrer Funktion sollten im Geltungsbereich die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ dargestellt werden. Die Darstellung als reguläre Verkehrsfläche entspreche nicht der zukünftigen Funktion der Rathaus- und Gontardstraße, da lediglich die neue Baufläche C 2 angedient werden solle. Die Erschließung der geplanten und vorhandenen Baukörper könnten mit entsprechender Beschilderung und Gestaltung auch verkehrsrechtlich über einen Fußgängerbereich abgewickelt werden.

Der Zusammenhang von Kfz-Verkehrsstraße und dem gewollten „Charakter städtischer Straßen“ sei nicht nachvollziehbar. Die bereits vorhandenen starken Fußgängerströme gäben der Straße durchaus einen städtischen Charakter. Dieser könnte aber durch die geplante Kfz-Asphaltfahrbahn leicht verloren gehen.

Durch die Ausweisung der Rathausstraße als Straßenverkehrsfläche werde die bestehende Verbindung zur öffentlichen Grün- und Erholungsfläche unterbrochen, der dadurch in das Gebiet gezogene Kfz-Verkehr führe, abgesehen von der zusätzlichen Belastung des Wohnens, zu einer Beeinträchtigung der öffentlichen Grünanlage; insbesondere deren Wert für die Erholung werde dadurch nachhaltig gemindert.

Abwägung:

Der Anregung ist durch Änderung der Planung entsprochen worden.

Bezirksamt Mitte, Amt für Umwelt und Natur

Stellungnahme:

Die Ausweisung einer Baufläche (MK, C 2) auf den Flächen der derzeitigen öffentlichen Grünanlage entspreche den im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs (Alexanderplatz) verfolgten Zielen des Landes Berlin.

Es bestünden Bedenken gegen den ersatzlosen Wegfall dieser Teilfläche der öffentlichen Grünanlage. Neben dem im Bebauungsplan zu führenden Nachweis über den Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung gehe es außerdem noch darum, dass bei der Überbauung bestehender öffentlicher Grünanlagen der Gesichtspunkt der Erholungsnutzung zu berücksichtigen sei.

Da bei der Wiederherstellung städtebaulicher Strukturen des Innenstadtkerns für den Ersatz öffentlicher Freiflächen kein Flächenpotential innerhalb des näheren Umfeldes bestünde, käme aus Sicht der Landschaftsplanung eine qualitative Aufwertung vorhandener Anlagen in Betracht. Soweit dieser Überlegung in der Abwägung gefolgt werde, werde um eine für den zukünftigen Bauherren verbindliche Regelung gebeten.

Abwägung:

Das Bebauungsplanverfahren wird nunmehr im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB fortgeführt, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung mehr. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet verbleibt ein ausreichendes Grün- und Freiflächenpotential durch die übrigen Flächen rund um den Fernsehturm. Eine qualitative Aufwertung der vorhandenen Anlagen wird auf der Grundlage der Landschaftsplanung von Levin – Monsigny künftig erfolgen, in die das Bezirksamt Mitte eingebunden worden ist. Die Forderung, dass Verbesserungen an bestehenden Grünanlagen Berlins durch eine verbindliche Regelung von den künftigen Bauherren erfolgen sollen, wurde im weiteren Verfahren vom Bezirksamt Mitte nicht aufrecht erhalten.

Bezirksamt Mitte, Amt für Umwelt und Natur; Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme:

Bedenken bestünden gegen die Ausdehnung der westlich des MK C 2 gelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – in westliche Richtung (22 m).

Der Eingriff in die öffentliche Grünanlage solle so gering wie möglich ausgestaltet werden. Vermeidbare Eingriffe seien nicht zulässig. Die Ausweisung eines 22 m breiten Fußgängerbereichs westlich der Fläche C 2 stelle einen offensichtlich vermeidbaren Eingriff dar, da der Fußgängerbereich nördlich der Fläche C 2 bei gleicher Gebäudehöhe nur mit einer Breite von 6 m ausgewiesen werde.

Die Darstellung im Bebauungsplanentwurf sei daher entsprechend zu ändern, um den Eingriff zu minimieren. Dies entspräche auch der im Rahmen der umfangreichen Untersuchungen getroffenen Feststellung, dass diese Grünanlage von gesamtstädtischer Bedeutung für die bauliche Verdichtung im Bebauungsplangebiet I-B4 als Ausgleichsraum zu erhalten sei.

Abwägung:

Der Eingriffstatbestand ist nicht mehr gegeben. Die Forderungen wurden im weiteren Verfahren durch das zuständige Amt nicht aufrecht erhalten und sind überholt, da der Bezirk in das Auswahlverfahren zur Gestaltung der Freiflächen beteiligt war. Es handelt sich zukünftig im Umfeld des Fernsehturms um eine innerstädtisch gestaltete Gesamtanlage zur Umsetzung der Landschaftsplanung des Büros Levin – Monsigny. Die öffentliche Fläche wird unterschiedliche Teilräume umfassen, die teils stärker begrünt sind oder teils „städtischer“ ausgeprägt werden. Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung steht der Widmung als Grünanlage nicht entgegen.

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme:

Eine Festsetzung der Höchstzahl der Stellplätze werde begrüßt. Nach Kenntnis eines neueren Gutachtens zur Anzahl und Nutzung privater Stellplätze im Altbezirk Mitte (Auftraggeber Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII A / Auftragnehmer TU Berlin) solle sogar noch eine geringere Höchstzahl angestrebt werden.

Abwägung:

Die jetzige Obergrenze von 35 Stellplätzen beruht auf den Ergebnissen einer Untersuchung zur Abwicklung des Verkehrs über die Gontardstraße. Der Anregung wurde entsprochen.

Berliner Verkehrsbetriebe

Stellungnahme:

In den Plänen der BVG seien die Straßenbahngleisanlagen dargestellt. Entsprechend der Baubeschreibung würden keine in Betrieb befindlichen Straßenbahngleisanlagen berührt. Aus Sicht der Straßenbahnplanung müsse die BVG sich die Option auf nachträgliche Einrichtung der fehlenden Gleisverbindung zwischen der Gontardstraße und der Rathausstraße offenhalten. Unter Zugrundelegung des erforderlichen Radius werde das Gebäude an dieser Stelle vom Gleis nur knapp verfehlt. Es werde deshalb gefordert, dass das Gebäude dort eine Arkadierung bzw. eine Ausrundung erhalte, damit ausreichend Platz für den Gehweg bleibe.

Abwägung:

Die BVG wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung im Jahr 2010 erneut beteiligt, zusätzlich erfolgten bilaterale Abstimmungen zwischen dem künftigen Bauherren und der BVG. Die Baugrenze hält einen ausreichenden Abstand zu dem geplanten Gleisbogen der in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse ein. Der Stellungnahme ist entsprochen worden.

IHK Berlin

Stellungnahme:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestünden keine Bedenken. Allerdings würden die Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und Baumpflanzungen im Fußgängerbereich) für entbehrlich gehalten, weil sie nur eine Selbstbindung der Verwaltung beinhalten. Wenn diese Baumpflanzungen Teil der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sein sollten, könnten sie auch in den beabsichtigten städtebaulichen Verträgen geregelt werden. Eine textliche Festlegung wäre dann ebenfalls entbehrlich.

Abwägung:

Die genannten Festsetzungen sind im weiteren Verfahren entfallen.

12. Teilung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-B4b im Dezember 2005 und weitere Änderungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb haben sich zwischenzeitlich geänderte Planungsziele ergeben, auch wenn der Grundzug der Planung – die Bebauung des Baufeldes C2 – beibehalten wird. Die Änderungen sind bedingt u.a. durch den 2009 durchgeführten kooperativen Realisierungswettbewerb für den „Neubau eines Geschäftshauses am Alexanderplatz“ und der ebenfalls 2009 entwickelten Freiraumplanung von Levin - Monsigny. Beide Verfahren wurden unter der Beteiligung des Bezirks Mitte durchgeführt. Ferner hat sich die reale Situation durch die Gesamtentwicklung am Alexanderplatz durch die auf der Grundlage des festgesetzten Bebauungsplans I-B4a erfolgte Bebauung, die Fertigstellung der Platzfläche Alexanderplatz und den Umbau der Gontardstraße durch Einbau der Straßenbahnanlagen einschließlich der Straßenbahnhaltestellen, gegenüber 2002 stark verändert.

Da das Verfahren für den ausschließlich auf den Bereich des Blockes C 2 und die Rathausstraße begrenzten Bebauungsplans aufgrund der damals fehlenden Realisierungschancen nicht weitergeführt werden konnte, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B4b mit Beschluss vom 5. Dezember 2005 in die Bebauungspläne I-B4ba und I-B4bb geteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb entspricht den heutigen Grenzen des Plangebietes. Der Beschluss über die Teilung des räumlichen Geltungsbereiches 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, sollte es seinerzeit nach § 244 Abs. 1 BauGB nach den geänderten Vorschriften zu Ende geführt werden, d.h. nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004. Inzwischen wird es nach der geänderten Vorschrift, d.h. nach der am zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509) zu Ende geführt. Das beschleunigte

Verfahren gemäß § 13a BauGB ist seit dem am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte möglich.

13. Änderungsbeschluss: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Verfahren für den Bebauungsplan I-B4bb soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB erforderlichen Voraussetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan in allen Punkten vollständig erfüllt, wie nachfolgend dargelegt:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiederbebauung einer bis in die siebziger Jahre mit einem gründerzeitlichen Geschäftshaus bebauten Fläche im innersten Kernstadtbereich Berlins und der damit verbundenen Nachverdichtung im Zentrum. Er überplant eine Fläche, die vollständig an öffentlichen Verkehrsflächen liegt und somit erschlossen ist. Es handelt sich folglich aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Siedlungszusammenhang um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung der Bebauung mit Vorgaben zur zulässigen Nutzungsstruktur geschaffen werden. Es erfüllt damit die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da es der Nachverdichtung innerstädtisch gelegener Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.
2. Der Bebauungsplan I-B4bb ermöglicht eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 3.000 m². Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
3. Die Prüfung bezüglich der potentiellen kumulativen Wirkung des Bebauungsplans I-B4bb im Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen (hier dem Bebauungsplan I-B4a-3) hat ergeben, dass im vorliegenden Fall keine kumulative Wirkung entfaltet wird. Die zulässige Grundfläche liegt auch in der Addition beider Grundflächen erheblich unter der Bemessungsgrenze des § 13a Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Es besteht zwar durch das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplans I-B4 ein räumlicher Zusammenhang zwischen den Bebauungsplänen I-B4a-3 und I-B4bb. Ein enger sachlicher Zusammenhang zwischen den Verfahren besteht jedoch nicht. Der zeitliche Zusammenhang ist nachrangig und zufällig. Sachlich begründet der Bebauungsplan I-B4-3 ein anderes Vorhaben, das nicht im Zusammenhang mit dem des Bebauungsplans I-B4bb steht. Kumulierende Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden. Die diesbezüglichen Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegen vor.
4. In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist insoweit zu ermitteln, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer UVP-Pflicht unterliegt. Da der Bebauungsplan ein Einzelhandelsvorhaben im Innenbereich mit einer zulässigen Geschossfläche für Einzelhandelsnutzungen von mehr als 5.000 m² ermöglicht, war gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 der Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen. Diese Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Somit ist eine weitere Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB erfüllt, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden kann.

5. Aufgrund der geringen Fläche, der zentralen Lage am stark frequentierten Alexanderplatz und der geplanten Nutzung gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Rahmen der vorgenannten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist auch ermittelt worden, dass die Schutzgebiete nach den Punkten 2.6.1 bis 2.6.7 der Anlage 2 BauGB von der Planung ebenfalls nicht berührt werden. Somit besteht auch nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB kein Hinderungsgrund, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebieten besteht nicht.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) abgesehen werden und eine angemessene Frist zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gewählt werden. Des Weiteren sind im beschleunigten Verfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die bebauungsplanbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht. Die Absätze 1 bis 3 des § 13a BauGB gelten auch für die Änderung eines Bebauungsplans.

Der Beschluss der Senatsverwaltung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, ist ortsüblich bekannt gemacht worden (ABl. Nr. 24/18.06.2010 S. 927).

Die Änderung der Planung erfordert eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

14. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 20. Juli 2010 sind insgesamt 28 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23. August 2010 aufgefordert worden. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigelegt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran ging von insgesamt 26 Stellen eine Stellungnahme ein. Vier Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben.

Abwägung der planungsrelevanten Stellungnahmen im Einzelnen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I B

Die Stellungnahme bestätigt die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP und die Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen, darunter dem StEP Zentren, der Aussagen über die Entwicklung der Einzelhandelsflächen beinhaltet. Da keine Einschränkungen der Einzelhandelsnutzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gefordert werden, kann das Verfahren ohne zusätzliche Regelungen fortgeführt werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. I E und Abt. II A -

Die Stellungnahmen stützen die Planung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. VII B -

Stellungnahme:

Die Plandarstellung weise eine „in Aussicht genommene Straßenbahn“ in der Rathausstraße aus und sei insofern korrekt, jedoch sei die gemäß Betriebskonzept Straßenbahn erforderliche Eckverbindung Gontardstraße / Rathausstraße-Süd nicht dargestellt. Da dieser Gleisbogen in größerem Maße als die Trasse selbst in Zielkonflikt mit dem Gebäude bzw. seiner Randnutzung gerate, sei dieser mit einem Halbmesser von $R = 30 \text{ m}$ ebenfalls als „in Aussicht genommene Straßenbahn“ nachzutragen.

Abwägung:

Die Planzeichnung wird um den in Aussicht genommenen Gleisbogen der Straßenbahn ergänzt.

Stellungnahme:

In der Begründung sollten folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Bei der Beschreibung der im Umfeld befindlichen öffentlichen Verkehrsmittel sollte auf konkrete Linienbezeichnungen verzichtet werden. In der Reihenfolge seien im Sinne einer Rangfolge Regionalbahn, S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus zu betrachten.
- In den Aussagen zum StEP Verkehr sei ein Hinweis auf die derzeitige Überarbeitung des StEP Verkehrs (Zeithorizont 2025) zu ergänzen. Darüber hinaus solle der Text zum Entlastungskonzept Innenstadt 2015 geändert werden. Da sich unmittelbar im Bebauungsplangebiet keine Straßenverkehrsflächen befänden, werde folgende Formulierung vorgeschlagen: „Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem die Entlastung von großräumigem und innerstädtischem Durchgangsverkehr vorgesehen ist.“
- Unter Punkt 2.4.7 fehlten in der Auflistung der planfestgestellten Bahnanlagen die oberirdischen Anlagen der Straßenbahn.
- Bei der Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans sei unter Punkt 3.3.1 (Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung) darauf einzugehen, dass auch die unter 2.2.3 beschriebene Radverkehrsbeziehung in der Rathausstraße mit den dort verlaufenden Fahrradrouten weiterhin aufrechterhalten wird.

Abwägung:

Die angeregten Änderungen/ Ergänzungen werden in die Begründung übernommen.

Stellungnahme:

Die in der Begründung erwähnte Verkehrsuntersuchung sei innerhalb der Abteilung VII im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens mit herangezogen worden, da nur durch die darin enthaltenen Details eine umfassende Bewertung der im Bebauungsplan enthaltenen Aussagen aus verkehrlicher Sicht möglich gewesen sei. Es sei daher zu prüfen, ob die Verkehrsuntersuchung ein offizieller Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen wird. Gleichzeitig gäbe es zum Bericht dieser verkehrlichen Untersuchung noch anzumerken, dass in Kap. 4.2 „Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel“ in Tabelle 2 Bezug auf den Nahverkehrsplan NVP 2000-2004, der inzwischen überholt sei, genommen wurde. Da der aktuelle NVP 2010-2014 noch nicht beschlossen sei, habe zumindest der NVP 2006-2009 hinterlegt werden müssen; insofern seien die dem (alten) NVP entnommenen Werte auf ihre Gültigkeit zu überprüfen.

Abwägung:

Der Anregung, die aus dem Nahverkehrsplan 2000-2004 entnommenen Werte zu überprüfen, wurde entsprochen.

Der Nahverkehrsplan 2006-2009 verzichtet im Gegensatz zu dem zitierten NVP 2000-2004 auf eine Differenzierung der Grenzwerte für die Fußwegentfernung zur Haltestelle zwischen den einzelnen Verkehrsmitteln. Für Bereiche hoher Siedlungsdichte, zu denen das Plangebiet zählt, wird als gültiger Zielwert eine Entfernung von 300 m (Qualitätsstufe 1), als Toleranzwert bei wirtschaftlichen und geographischen Zwängen ein Grenzwert von 400 m (Qualitätsstufe 2) angesetzt. Die entscheidende Aussage des Verkehrsgutachtens, dass der Standort des Bauvorhabens einen ausgezeichneten Zugang zu allen anliegenden öffentlichen Verkehrsmitteln aufweist, gilt jedoch auch bei Zugrundelegen der Annahmen des NVP 2006-2009 unverändert. Von daher besteht kein weiterer Überarbeitungsbedarf.

Die Verkehrsstudie (Bau eines Geschäfts-, Büro- und Wohngebäudes in Berlin Mitte - Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen durch den Bau einer Tiefgarage vom 13. Juli 2010) wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Einsicht bereitgestellt werden.

Die Stellungnahme führt zu einer Ergänzung der Planzeichnung und zu Korrekturen und Ergänzungen in der Begründung. Das Abwägungsgerüst und die Planungsinhalte sind von der Stellungnahme nicht betroffen. Bedenken waren der Stellungnahme nicht zu entnehmen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. X F -

Stellungnahme:

Folgende Fachbereiche der Abteilung X seien beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden: X F 3, X OI, X OS, X OW, X PS A, X PS E, X PW, X PI A, X PI E. Von den Beteiligten lägen keine Hinweise oder Einwendungen vor.

Abwägung:

Es besteht kein Handlungsbedarf im Rahmen der Abwägung.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestünden keine Einwände.

Hinweis

Für die Neubebauung der im Planmaterial dargestellten Fläche seien erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen, d.h. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, z.B. für das Errichten von Trögen für grundwasserschonende Bauweisen und die Förderung von Grundwasser im Rahmen der Bauausführung (Grundwasserförderungen, Lenzen, Restwasserhaltungen) benannt.

Für die Errichtung von mehr als einem Tiefgeschoss, z.B. für Tiefgaragen, werde die Bauausführung in Trogbauweise notwendig werden, um mit der seitens der Wasserbehörde zu fordernden Dichtheit von 1,5 l/s x 1.000 m² 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 erfolgten die Beteiligungen Dritter und die Erteilung von Bedingungen und Auflagen für die Grundwasserbenutzungen.

Im wasserbehördlichen Verfahren sei dann zu prüfen, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen haben werden. Durch den Einfluss von Wasserhaltungen auf die Grundwasserfließgeschwindigkeit und -richtung würden die bekannten Grundwasserverunreinigungen am Berlinahaus, der Schillingstraße und in der Magazinstraße (Quelle und Sekundärschaden) beeinflusst, da seit dem Ende der Wasserhaltungen „Alexa“ und Alexanderstraße eine von der zuständigen Altlastenbehörde, dem Amt für Umwelt und Natur Mitte, überwachte Wasserhaltung in Betrieb sei, die das Abströmen von LCKW-Verunreinigungen mit dem natürlichen Grundwasserstrom verhindere. Die aktuellen Erkenntnisse zur Altlastensituation und die in Vorbereitung befindliche Sanierung von LCKW-Verunreinigungen im Bereich Schilling- und Magazinstraße seien zu berücksichtigen.

Bei der Zulassung baubedingter Grundwasserförderungen würden seitens der Wasserbehörde auch die erteilten Erlaubnisse für Grundwasserbenutzungen berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sei die Förderung von Grundwasser über Brunnen auf dem Alexanderplatz für die Kühlung des Hotels „Park Inn“ im Zeitraum von Mai bis Oktober eines jeden Jahres relevant, auch bezüglich der Altlastensituation.

Unter bestimmten Voraussetzungen könnten wasserbehördliche Zulassungen nur erteilt werden, wenn umfangreiche Überwachungen durchgeführt, Abwehrmaßnahmen vorbereitet oder vorgehalten bzw. durchgeführt werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben aber auf den Bebauungsplan keine Auswirkung, da sie keine planungsrechtlichen Belange berühren. Die Hinweise wurden zur frühzeitigen Information an den Grundstückseigentümer weiter geleitet, der spezielle Fachplaner für die Baugrubenplanung hinzugezogen hat. Inzwischen sind erste Abstimmungen mit den Fachbehörden sowie den Betreibern der umliegenden Bahnanlagen (BVG und DB Services Immobilien) erfolgt u.a. hinsichtlich erforderlicher Beweissicherungsmaßnahmen.

Die genannten Belange können im Rahmen des wasserbehördlichen Genehmigungsverfahrens sicher gestellt werden bzw. wurden bereits in der Planung der Baugrube berücksichtigt. Vorgesehen sind maximal zwei Untergeschosse.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen

Stellungnahme:

Aus handelsstruktureller Sicht werde begrüßt, dass mit dem o.g. Bebauungsplanverfahren die Reorganisation alter Nutzungsstrukturen „Geschäftshaus“ in diesem historischen Kernbereich ermöglicht werde. Gegen die im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Festsetzungen, insbesondere 1.1 bestünden aus handelsstruktureller Sicht keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist eine ausdrückliche Bestätigung der Zielsetzung des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Finanzen I D-VV

Stellungnahme:

An fachlichen Interessen seien aufgrund der Zuständigkeit für

1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken.
2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat): Keine Bedenken.

Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen hier nicht vor.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planungsabsicht.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan-Entwurf sei an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Standort sei aus landesplanerischer Sicht integriert, die Zielfestlegungen aus Ziel 4.7 (Z) Abs. 1-3 LEP B-B (Konzentrationsgebot, raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot) stünden der Festsetzung eines Kerngebietes zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels ebenfalls nicht entgegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtige auch die Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 des LEPro 2007 (vorrangige Siedlungsentwicklung raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche; Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Reaktivierung von Siedlungsflächen; verkehrssparende Siedlungsstrukturen; Stärkung innerstädtischen Einzelhandels und großflächigen Einzelhandels in den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung).

Hinweis: Die Begründung zum Bebauungsplan enthalte bisher keinerlei Angaben zu den aktuellen landesplanerischen Vorgaben. Diese sollten unter Punkt I.2.4 ergänzt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Übereinstimmung der Planung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Zielen und fließt positiv in die Abwägung der Planung ein. Die Begründung wird um die aktuellen landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen im Kapitel 1.2.4 „Planungsrechtliche Ausgangslage“ ergänzt.

Landesdenkmalamt

Stellungnahme:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sei der Umgebungsschutz für die Umfeldgestaltung des Fernsehturms zu beachten. Weitere Vorgaben bestünden aus denkmalpflegerischer Sicht nicht.

Abwägung:

Die zulässige Bebauung im Geltungsbereich greift nicht in den Denkmalbestand ein oder beeinträchtigt diesen. Die Belange des Denkmalschutzes sind gewahrt.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit in Berlin LAGetSi Referat I A

Stellungnahme:

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen habe keine Einwände oder konkrete Hintergründe oder sonstigen umweltrelevanten Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi seien keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Verkehrslenkung Berlin- VLB

Stellungnahme:

Die Zufahrt zur Tiefgarage solle sich an der Nordwestfassade des Gebäudes befinden. Hier seien lediglich 35 Stellplätze vorgesehen, sodass mit etwa 15 Fahrten täglich über die Gontardstraße gerechnet werde. Querungen in dieser Anzahl erschienen zunächst unproblematisch. Jedoch sei aus dem Bebauungsplan nicht nachzuvollziehen, inwieweit dieser Fahrzeugverkehr dann weiter abgeleitet werde in Richtung Karl-Liebknecht-Straße. Hierzu solle eine Konkretisierung erfolgen. Behinderungen der Straßenbahn und dem Verkehr aus der Tiefgarage seien auf jeden Fall zu vermeiden.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist zutreffend. Die genannten 15 Fahrten pro Tag beziehen sich jedoch auf den Lieferverkehr und nicht auf den Ziel- und Quellverkehr, der durch die Tiefgaragenplätze ausgelöst wird.

Die Erschließung ist mittels einer verkehrlichen Untersuchung überprüft worden. Die Untersuchung, in die die zuständige Fachbehörde eingebunden war, hatte die Abwickelbarkeit des Erschließungsverkehrs über diesen Straßenraum nachgewiesen. Der abfließende Erschließungsverkehr wird über den Zufahrtsweg zwischen dem geplanten Baukörper und dem Fernsehturm und die Gontardstraße in die Karl-Liebknecht-Straße geleitet. Hierzu heißt es im Gutachten: „Am nachfolgenden Knotenpunkt der Karl-Liebknecht-Straße mit der Gontardstraße fließt das rechtsabbiegende Kfz in die Karl-Liebknecht-Straße im Schatten der gleichzeitig freigegebenen, die Karl-Liebknecht-Straße querenden Fußgänger ab.“ Der Sachverhalt wird in der Begründung entsprechend ergänzt.

Die Verkehrsstudie wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Einsicht bereitgestellt werden.

Berliner Verkehrsbetriebe BVG

Stellungnahme:

Stellungnahme Bereich U-Bahn:

Es bestünden keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.

Gründungsmaßnahmen in der Nähe des U-Bahntunnels seien mit der BVG abzustimmen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Der Hinweis wurde an den Grundstückseigentümer weiter gegeben. Inzwischen haben erste Abstimmungen sowie eine Ortsbesichtigung der Tunnelanlagen mit der BVG und den seitens des Bauherren eingebundenen Fachplanern stattgefunden. Aus der Stellungnahme geht kein

Änderungsbedarf für das Bebauungsplanverfahren hervor, er ist im Rahmen der Bau- durchführung zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Stellungnahme Elektronische Anlagen Straßenbahn:

Im dargestellten Bebauungsplanentwurf I-B4bb befänden sich Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.

Gegen den Bebauungsplan habe die BVG keine Einwände sowie keine Vorschläge zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und erteilt hiermit die Zustimmung.

Zur genaueren Leitungsanfrage und Zustimmungersuchen werde um Zusendung detaillierter Planungsunterlagen gebeten.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist dem Plangeber bekannt, sofern es sich hierbei um die Anlagen der Straßenbahntrasse mit Haltestelle in der Gontardstraße handelt, die auch in der Planunterlage des Bebauungsplans dargestellt ist. In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgte ein Hinweis auf die vorhandene Straßenbahn. Sie wird zudem im Begründungsabschnitt 2.4.7 hinsichtlich ihres Status als planfestgestellte Anlage ergänzt.

Die Zustimmung der BVG stützt die Planung und bestätigt die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit der angestrebten Straßenbahnführung durch die Rathausstraße. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht im Geltungsbereich einer festgelegten Entwicklungsmaßnahme liegt.

Ein Abstimmungsprozess und der wechselseitige Austausch von Unterlagen ist inzwischen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eingeleitet worden.

Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes befänden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stünden. Im Bereich der Grünfläche seien parallel verlaufend eine Trinkwasserleitung DN 125 und DN 150 vorhanden. Die Trinkwasserleitung DN 125 werde im Rahmen der Baumaßnahme außer Betrieb genommen, gehe im Bereich des Baugrundstücks mit allen Rechten und Pflichten in das Eigentum des Grundstückseigentümer über und könne im Rahmen des Baugrubenbaus zu seinen Lasten ausgebaut werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme dokumentiert den bereits erfolgten Abstimmungsstand zwischen BWB und Grundstückseigentümer und bestätigt indirekt, dass im Bebauungsplan keine „Leitungsrechte“ für die Berliner Wasserbetriebe erforderlich werden.

Stellungnahme:

Die vorhandenen Mischwasserkanäle stünden wegen ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Schmutzwasserableitung und für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von neu zu erschließenden Dach- und Hofflächen in die Kanalisation sei zu rechnen.

Abwägung:

Der Sachverhalt hat keinen direkten Einfluss auf den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan setzt jedoch Dachbegrünungsmaßnahmen fest, woraus sich eine Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt, da das Niederschlagswasser (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet wird. Eine darüber hinausgehende Regelung zur Niederschlagswasserversickerung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Im Übrigen hat der Bauherr in Abstimmung mit den BWB unabhängig vom Bebauungsplanverfahren ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, durch das sichergestellt ist, dass das anfallende Regenwasser mit den Kapazitäten der Kanalisation kompatibel ist. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich kein Planungsbedarf.

Stellungnahme:

Der Mischwasserkanal Ei 1000 werde nach Abstimmung mit dem Investor zu dessen Lasten umgelegt. Zwischen dem Investor und den Berliner Wasserbetrieben sei vor Beginn der erforderlichen Umlegungsmaßnahmen eine privatrechtliche Vereinbarung abzuschließen.

Abwägung:

Der Vertrag zwischen dem Bauherren und den BWB wird gegenwärtig erarbeitet und muss vor Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt sein, da im Sinne der Daseinsvorsorge der Kommune, die übergeordnete Schmutzwasserentsorgung über den Mischwasserkanal gewährleistet sein muss. Erste Abstimmungen zwischen Bauherren und BWB haben bereits stattgefunden. Auf den Planungsinhalt hat die Stellungnahme daher keine Auswirkung.

Stellungnahme:

Es werde darauf hingewiesen, dass den geplanten Auskragungen über das öffentliche Straßenland ab dem II. Vollgeschoss nur zugestimmt werden könne, wenn für die Wartung, den Betrieb und gegebenenfalls späterer Erneuerung der Anlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Durchfahrtshöhe für Betriebsfahrzeuge von 4,50 Metern garantiert sei.

Abwägung:

Die Planung zur Verlegung des Kanals wird in Abstimmung mit den BWB so vorgenommen, dass keine Änderung des Bebauungsplanes zur Sicherung einer Mindesthöhe unter der Auskragung erforderlich wird und stattdessen der Kanal einen ausreichenden Abstand zum zulässigen Gebäude einhält. Ergänzend wird in der Nebenzeichnung 1 geregelt, dass eine Überkragung erst oberhalb von 4 m über Gehweg zulässig ist.

Stellungnahme:

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung müssten für eine Belastung von 26 Tonnen ausgelegt sein.

Abwägung:

Die Forderung der BWB kann sich nur auf die absolut notwendigen Bereiche beziehen und nicht auf die gesamten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die oberirdische Zugänglichkeit beschränkt sich üblicherweise auf einen 10 m breiten Streifen.

Gegenwärtig wird geprüft, in welchem Umfang eine Befahrbarkeit mit 26 t herzustellen ist und wer für die zusätzlichen Kosten aufkommen muss.

Ein Erfordernis für eine Regelung im Bebauungsplan ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.

Stellungnahme:

Es wird darum gebeten, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die BWB werden über den Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert, können sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über den Fortlauf der Planungen informieren und sich in diesem Verfahrensschritt erneut in die Planung einbringen.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR

Stellungnahme:

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung würden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Aus reinigungstechnischer Sicht bestünden keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, könnten erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/umbau) gestellt werden.

Abwägung:

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus der Stellungnahme keine Auswirkungen.

Vattenfall Europe Business Services GmbH

Stellungnahme:

In dem betrachteten Gebiet befänden sich Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Für die geplante Bebauung seien geringe Kabelumlegungsarbeiten notwendig.

Die außer Betrieb-Kabelanlagen könnten im Zuge der Baumaßnahme nach Freilegung durch die Baufirma demontiert werden.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könne zurzeit keine Aussage getroffen werden.

Abwägung:

Die für die Rahmenkoordination für Infrastrukturmaßnahmen zuständige Fachbehörde hat unabhängig von der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB einen Übersichtsplan zum Baugrundstück und seiner Umgebung erstellt, demzufolge sich keine in Funktion befindlichen Kabel auf dem Baugrundstück befinden.

Ziel ist es, dass das Grundstück von allen Kabeln freigemacht werden soll, um eine vollständige Be- und Unterbauung zu ermöglichen. Geringe Kabelumlegungen können ggf. an der Nordspitze des geplanten Gebäudes erforderlich werden. Für die Verlegung und Beseitigung von Kabelanlagen einschließlich der Finanzierung dieser Maßnahmen ist der Bauherr - unabhängig vom Bebauungsplanverfahren - verantwortlich.

Auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans hat die Stellungnahme keine Auswirkung, da kein „Leitungsrecht“ erforderlich ist bzw. aufgenommen wird.

Vattenfall Europe Wärme AG

Stellungnahme:

Im Planungsgebiet befänden sich Fernwärmeanlagen der Wärme Berlin AG, und zwar liege in der Gontardstraße parallel zur Straßenbahn eine Fernwärmetrasse der Nennweite DN 400. Die Fernwärmetrasse sei eine Hauptversorgungstrasse, welche weite Teile des Stadtzentrums mit Wärme versorge. Es werde darum gebeten, die vorhandenen Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme AG bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Fernwärmetrasse zwischen Bahnhofsgebäude und Plattform verläuft lediglich auf einer Strecke von etwa 15 m in einem Abstand von etwa 9 m vom Baugrundstück entfernt. Direkte Beeinträchtigungen sind bei dieser Distanz nicht zu befürchten.

Die Fernwärmetrasse befindet sich vollständig im öffentlichen Straßenland, so dass im Bebauungsplan keine private Grundstücksfläche mit einer Belastung durch ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme:

Aufgrund der Neufassung des Baugesetzbuchs, 3. Abschnitt, § 9 Abs. 23, der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung – ENEC vom 24. Juli 2007) sowie des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz EEWärmeG) werde darum gebeten, die nachfolgende Formulierung unter Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

„Die Wärmeversorgung des Bebauungsgebietes ist grundsätzlich mit einem geringen Einsatz an Primärenergie und unter Nutzung erneuerbarer Energien sicherzustellen. Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauchs und der CO₂-Emission gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.“

Abwägung:

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Vorranggebiet Luftreinhaltung enthält der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB eine Festsetzung zum Ausschluss bestimmter Brennstoffe, die vor Ort Luftverunreinigungen hervorrufen könnten. Darüber hinaus gehenden Regelungen, die auf die Nutzung von Fernwärme aufgrund des niedrigen Primärenergieverbrauchs bzw. aus Gründen des allgemeinen Klimaschutzes zielen, fehlt der bodenrechtliche Bezug, so dass die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung in den Bebauungsplan nicht möglich ist. Ein Erfordernis, den Bebauungsplan entsprechend dem Vorschlag in der Stellungnahme zu ergänzen, ist städtebaulich nicht begründbar. Die Energiesparverordnung (Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) gelten unabhängig von den Inhalten eines Bebauungsplans für alle

neu zu errichtenden Gebäude; daher bedarf es keiner planungsrechtlichen Ergänzung im Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan sei für die Rathausstraße der Begriff „in Aussicht genommenen Straßenbahn“ verwendet worden. Wegen möglicher Konfliktpunkte mit der vorhandenen Fernwärmetrasse werde hierzu um nähere Erläuterungen gebeten.

Abwägung:

Es handelt sich um die Fernwärmetrasse im Verlauf der Gontardstraße, die die Rathausstraße kreuzt. Der Wortlaut „in Aussicht genommenen Straßenbahn“ ist lediglich ein Hinweis in der Planzeichnung auf eine beabsichtigte Planfeststellung.

Da für den Straßenbahnbau ein eigenes Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden wird, sind alle Belange der Fernwärmeversorgung, die aufgrund der Straßenbahntrasse ausgelöst werden, auf der Basis des Fachplanungsrechtes zu behandeln.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Stellungnahme:

In der Begründung werde dargelegt, dass von insgesamt 15.850 m² GF mindestens 2.100 m² einer Wohnnutzung vorbehalten würden. Die weiteren Flächen unterlägen hinsichtlich einer Einzelhandelsnutzung keinen Einschränkungen. Gegen diese Planung würde keine Einwendungen erhoben, weil das Plangebiet Teil des Zentrumsbereichskerns Alexanderplatz sei und innerhalb der Berliner Zentrenstruktur für kerngebietstypische Nutzungen prädestiniert ist, das neue Gebäude an der Stelle des an ehemaligen C&A-Kaufhauses zur weiteren Belebung des Zentrumsbereichskerns Alexanderplatz und insbesondere zur funktionalen Verbindung zwischen den Alexanderplatz und der Rathausstraße beitragen kann, der Standort bereits in früheren Planungsphasen als Einzelhandelsstandort vorgesehen war.

Abwägung:

Bei Abzug der Flächen, die für Wohnungen zu verwenden sind, verbleiben annähernd 13.400 m² Geschossfläche für potentielle Einzelhandelsnutzungen. Hier könnten etwa 10.000 m² oberirdische Verkaufsfläche entstehen. Hinzu kommen unterirdische Verkaufsflächen. Tatsächlich ist aber vorgesehen, dass neben dem Einzelhandel auch Gastronomie, Dienstleistungen und Büronutzungen untergebracht werden, letztere in den obersten beiden Vollgeschossen in der Nachbarschaft zum Wohnen. Die Stellungnahme unterstützt die planerische Zielsetzung.

Stellungnahme:

Es sei jedoch kritisch, dass die Problematik der Entwicklung von Einzelhandelsflächen im Zentrumsbereich Historische Mitte in der Begründung zu diesem Planverfahren nicht adäquat berücksichtigt und bewertet worden seien. So werde weder der aktuelle Bestand vorhandener Einzelhandelsflächen noch die Summe der planungsrechtlich bereits ermöglichten weiteren Einzelhandelsflächen im Zentrumsbereich ersichtlich, was eine genaue Bewertung bezüglich der Vorgaben übergeordneter Planungen erschwere.

Abwägung:

Ein spezielles Einzelhandelsgutachten liegt nicht vor und wurde nicht für erforderlich gehalten, da es sich bei dem Zentrumsbereichskern Alexanderplatz um einen integrierten Standort mit höchster Zentralität handelt. Hier ist das landesplanerische Ziel die Erweiterung des Metropolenzentrums um weitere attraktive Handelsangebote. Die zuständigen Fachbehörden, die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen und auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, haben die Zielstellung des Bebauungsplanes I-B4bb gestützt bzw. die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen bestätigt.

Stellungnahme:

Das geplante Grundstück gehöre nach StEP Zentren 2020 zum Zentrumsbereichskern Alexanderplatz, für den der Plan von 2003 bis 2020 einen Zielkorridor für zusätzliche Einzelhandelsflächen von ca. 80.000 m² auf 115.000 bis 130.000 m² vorsehe. In der Zwischenzeit seien bereits das Einkaufszentrum Alexa mit 36.000 m², die Erweiterung des

Kaufhof-Warenhauses mit 15.000 m², das Berolina-Haus mit 4.000 m², das Shopping-Center „Die Mitte“ mit 17.000 m² sowie ca. 15.000 m² aus einem Bauvorhaben im Bereich Voltairestraße / Alexanderstraße längs der Stadtbahn (B-Plan I-43a) hinzugekommen. Angesichts des inzwischen also ausgeschöpften Zielkorridors im StEP Zentren 2020 muss mit der Genehmigung weiterer Einzelhandelsflächen behutsam umgegangen werden und diese nur noch zur Arrondierung der Einzelhandelskonzentration genutzt werden.

Abwägung:

Die Zahlen des StEP Zentren 2020 stammen aus dem Jahre 2003 und sind überholt: Im Rahmen der Entwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Berlin-Mitte wurde 2007/2008 eine Erhebung durchgeführt, derzufolge in diesem Zentrumsbereichskern eine Verkaufsfläche von ca. 105.000 m² ermittelt wurde und zwar incl. Alexa, Galeria Kaufhof, Berolina Haus, Berlin Carrée Rathaus Passagen und Saturn (allerdings noch am alten Standort). 2008 bestand mithin noch ein Spielraum für die Ausschöpfung des Zielkorridors von 25.000 m². Das im gleichen Jahr eröffnete Shopping-Center „Die Mitte“ mit 17.000 m² schöpft den Korridor nicht aus. Der Bebauungsplan I-43a befindet sich ebenso wie der Bebauungsplan I-B4bb im Verfahren. Mit beiden zusammen würde der Zielkorridor überschritten. Im Einzelhandelskonzept des Bezirkes Mitte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-43a aufgrund seiner Entfernung vom Alexanderplatz aber nicht als Bestandteil des Zentrumsbereichskernes Alexanderplatz definiert, der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb jedoch sehr wohl. Der Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-43a ist auf insgesamt 13.000 m² Geschossfläche beschränkt, der sich insbesondere auf das nördliche Baufeld konzentriert. Mit Beschluss über den StEP Zentren 3 am 12. April 2011 sind die Zielkorridore nicht mehr Gegenstand des Stadtentwicklungsplans. Die zuständige Fachbehörde hat in ihrer Stellungnahme die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen bestätigt und keinen Konflikt mit dem Ausschöpfen des Zielkorridors gesehen.

Stellungnahme:

Damit das geplante Geschäftshaus die Attraktivität des Umfeldes erhöhen könne, solle die Nutzung des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) so gestaltet werden, dass Besucherströme angezogen und im Sinne einer Verbindungswirkung Richtung Rathauspassagen / Cubix-Kino weiter geleitet werden. Ein Abblocken der Besucher Richtung Süden / Osten im öffentlichen Raum solle zu Gunsten einer Durchlässigkeit unbedingt vermieden werden. In diesem Sinne werde die textliche Festsetzung 1.1, die auf die Ansiedlung publikumsintensiver Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften im ersten Vollgeschoss abzielt, gewertet.

Es wird gebeten über den Fortgang der Planung informiert zu werden sowie die Thematik zur Einzelhandelsflächenentwicklung im Zentrumsbereich zu überarbeiten.

Abwägung:

Der Plangeber hat die Belange in die Abwägung einbezogen. Neben der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 wird insbesondere durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die damit verbundene Verbesserung der Wegebeziehungen den angesprochen Belangen entsprochen. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

Die IHK wird über den Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert, kann sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über den Fortlauf der Planungen informieren und sich in diesem Verfahrensschritt erneut in die Planung einbringen.

Bezirksamt Mitte, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen, Fachbereich Stadtplanung

Stellungnahme:

Für das Baugenehmigungsverfahren rege der Fachbereich Stadtplanung hinsichtlich der unbestimmten Regelungen der textlichen Festsetzungen Nr. 1.3, 1.4, 1.6, 2.1, und 4.2 eine Überarbeitung an.

So rege die textliche Festsetzung 1.4 die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Kerngebiet, wobei die TF 1.1 sie für das 1. Vollgeschoss zulässig erkläre.

Abwägung:

Der Hinweis ist richtig. Zwar ist es ein wichtiges Planungsziel, dass vorrangig die Erdgeschosszone (das erste Vollgeschoss) mit Nutzungen belegt wird, die zu einer Belebung des Gebietes beitragen und dem urbanen Charakter an dieser Stelle höchster Zentralität entsprechen. Angesichts des potentiell hohen Störgrades, der von Vergnügungsstätten ausgehen kann, soll der Ausnahmetatbestand für Vergnügungsstätten auf das erste Vollgeschoss ausgedehnt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird geändert.

Stellungnahme:

Mit der textlichen Festsetzung 1.6 sei beabsichtigt, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig zu machen. Nach der Begründung – ebenso wie bei der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 – zugunsten des Wohnens im Kerngebiet. Die Grenzen der Zumutbarkeit der beiden Nutzungen für das Wohnen, könnten jedoch nicht definiert werden. Ebenso könnten die mit der TF 1.1 ausdrücklich zulässigen Nutzungen dem Wohnen abträglich sein.

Abwägung:

Durch die textliche Festsetzung 1.6 erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO eine Gliederung der Art der Nutzung. Die gemäß Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung ist im Baugebiet nur noch ausnahmsweise zulässig und ist im Baugenehmigungsverfahren wie eine nach Abs. 3 der Baugebietsvorschrift zu beurteilende Ausnahme zu bewerten. Störgrad für die Beurteilung des Wohnens bleibt der, der sich aus dem Gebietscharakter des Baugebietes ergibt – hier der des Kerngebietes. Dies gilt auch in Bezug auf den Störgrad, der von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgehen kann.

Zudem ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass es sich um ein Kerngebiet direkt neben dem Bahnhof Alexanderplatz handelt. Der Schutzgrad des Wohnens ist hier deutlich niedriger, als in einem allgemeinen Wohngebiet. Der Plangeber beabsichtigt deshalb nicht, das Kerngebiet in seinem Zulässigkeitskatalog so zu beschneiden, dass es einem allgemeinen Wohngebiet nahe kommt. Wie bereits dargelegt, ist es ein zentrales planerisches Anliegen, dass sich das Plangebiet zu einem urban belebten, attraktiven und gestalterisch hochwertigen Gebiet entwickelt – nicht zu einem ruhigen Wohnort. Die Anregung führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Die textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 machten Ausnahmeregelungen zum Normalfall.

Abwägung:

Die textlichen Festsetzungen ermöglichen auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO, dass die zulässige Oberkante für einzelne Dachaufbauten ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Die Ausnahmen sind in Art und Umfang bestimmt. Sie ermöglichen nur die Überschreitung für Dachaufbauten und nicht für das Gebäude selbst; insofern kann nicht vom „Normalfall“ – wie vorgebracht – ausgegangen werden. Es bleibt ein Ausnahmetatbestand, der mit qualitätssichernden Merkmalen verbunden wurde. Die Stellungnahme hat keine Planänderung zur Folge.

Stellungnahme:

Bei der textlichen Festsetzung 4.2 könnten die „belasteten Verkehrsflächen“ genannt werden.

Abwägung:

Entsprechend der strategischen Lärmkarte Berlins (hier: Eisenbahn- und S-Bahnverkehr) ist ein Index verzeichnet, demnach sämtliche das Kerngebiet umgebende Verkehrsflächen als belastet einzustufen sind.

Inzwischen liegt jedoch eine akustische Untersuchung vor, die ein differenziertes Bild ergeben hat. Auf der Basis dieses Gutachtens ist eine Überprüfung der textlichen Festsetzung entsprechend der Anregung vorgenommen worden. Im Ergebnis der Prüfung konnte auf die Festsetzung an zwei Fassadenseiten verzichtet werden, da die ermittelten Werte deutlich unter denen der strategischen Lärmkarte Berlins liegen.

Die Anregung wurde in der textlichen Festsetzung nunmehr 4.3 berücksichtigt.

Stellungnahme:

Fachbereich Umwelt, Teil Bodenschutz/Altlasten:

Inwieweit eine ggf. erforderlich werdende Sanierung der oder eines Teils der Altlastenverdachtsfläche aus Sicht des Gesundheits- und Grundwasserschutzes mit zumutbarem Aufwand möglich sei, könne auf Grund des ungenügenden Datenbestandes nicht eingeschätzt werden.

Wegen Wegfalls der Prüfpflicht für das Baunebenrecht (hier Altlasten) im Genehmigungsverfahren sei es später die Aufgabe des Bauherrn, die Altlastenuntersuchungen, die Sanierungsschritte sowie den Nutzungs- und Sanierungsbedarf/die Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen von sich aus umzusetzen.

Abwägung:

Es handelt sich hier um eine Verdachtsfläche aufgrund einer vor 75 Jahren aufgegebenen Vornutzung und nicht um eine nachgewiesene Bodenbelastung.

Die zuständige Wasserbehörde hat bereits Hinweise für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren mitgeteilt, die sich allerdings im Wesentlichen auf Grundwasserentnahme, Trogausbildung und den Umgang mit anströmenden Belastungen aus Bodenverunreinigungen im weiteren Umfeld beziehen und nicht auf die Belastungen auf dem Grundstück selbst.

Es kann davon ausgegangen werden, dass beim Bau der Tiefgarage die potentiellen Verunreinigungen vollständig saniert werden. Die vollständige Stellungnahme wurde direkt an den Grundstückseigentümer / Bauherren weitergeleitet. Der Bauherr ist aber auch schon im Rahmen des von ihm eigenständig beauftragten Bodengutachtens darauf hingewiesen worden, dass ein großer Teil der anstehenden Auffüllungen bei Aushub als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen ist.

Allerdings sind Wohnungen erst oberhalb des 3. Vollgeschosses zulässig. Auch sind keine wohnungsbezogenen Außenanlagen mit Bodenkontakt möglich, da das Baugrundstück vollständig überbaut werden wird und von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist.

Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Fb Natur (UmNat 30):

Seitens des Bereichs Natur im Amt für Umwelt und Natur werde um Berücksichtigung einiger Anregungen hinsichtlich Natur- und Landschaft, Vegetation/Baumbestand gebeten:

Da hier der Bestand beschrieben werde, müsse darauf hingewiesen werden, dass die Bäume (aufgrund dessen, dass sie dem Grünanlagengesetz unterliegen – s. § 2 Abs. 4 der Baumschutzverordnung) vom Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung nicht erfasst würden. Soweit die Bäume den entsprechenden Stammumfang aufwiesen, unterständen sie erst dann der Baumschutzverordnung, wenn die Einziehung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage (der entsprechenden Teilfläche) gemäß § 2 Abs. 4 und 5 des Grünanlagengesetzes erfolgt sei. Für die Beschreibung der Bestandssituation sei auszuführen, dass die Bäume dem Grünanlagengesetz unterlägen.

Abwägung:

Die Begründung wird entsprechend richtig gestellt und ergänzt. Zwischen dem Bauherren und dem Amt für Umwelt und Natur haben zwischenzeitlich erste Abstimmungen zum weiteren Prozedere in Bezug auf Baumfällungen stattgefunden.

Bezirksamt Mitte, Abt. Stadtentwicklung, Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme:

Das Erschließungskonzept im vorliegenden Bebauungsplanentwurf I-B4bb entspreche den zuvor erfolgten Abstimmungen zum Verkehrskonzept „Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen durch den Bau der Tiefgarage“.

Hinweise: Es sei ein sensibler Umgang mit diesem zentralen Platz mit hohem Fuß- und Radverkehrsaufkommen erforderlich, insbesondere sein „Kfz-Warteschlangen“ und ein „kompliziertes“ Überfahren des Platzes zu vermeiden.

Abwägung:

Der Hinweis ist in die Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen bereits berücksichtigt und in den Bebauungsplan durch Begrenzung der absoluten Zahl zulässiger Stellplätze eingeflossen. Das Gutachten liegt dem SGA des Bezirks Mitte vor. Ferner hat der Bebauungsplan durch Beschränkung eines möglichen Zufahrtsbereiches auf die nordwestliche Gebäudeseite auf die angesprochene sensible Erschließungssituation reagiert. Weiterer Handlungsbedarf wird für den Bebauungsplan nicht gesehen.

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest – aber keine Gestaltungsregelungen für den öffentlichen Raum, da diesbezüglich die Rechtsgrundlage fehlt. Auch nimmt der Bebauungsplan keine Einteilung der Verkehrsfläche vor. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, wird hier sehr wohl ein Bezug zur Landschaftsplanung Levin - Monsigny hergestellt. Gegenstand der Bauleitplanung ist dies jedoch nicht.

Stellungnahme:

Die Planungen zum Platz am Fernsehturm der Landschaftsarchitekten Levin - Monsigny seien unbedingt zu beachten. Die vorhandene Baumgruppe sei zu erhalten.

Abwägung:

Der Bezirk Mitte selbst ist zuständig für die Erteilung von Fällgenehmigungen. Es ist beabsichtigt, die Zufahrt zur Tiefgarage so zu legen, dass die beiden Bäume erhalten werden können, allerdings ist die Zufahrt nicht Gegenstand der Festsetzung.

Stellungnahme:

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradabstellanlagen seien auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im Rahmen des Gestaltungskonzeptes für den Platz am Fernsehturm ließe sich nur eine geringe Anzahl von Fahrradabstellanlagen in den öffentlichen Raum integrieren.

Abwägung:

Der Hinweis ist an den Grundstückseigentümer weiter gegeben worden und betrifft zunächst nur das Baugenehmigungsverfahren. Bauordnungsrechtlich erforderlich sind voraussichtlich 140 Fahrradstellplätze. Vorgesehen ist die Anordnung von Fahrradständen auf dem Baugrundstück sowohl unmittelbar den Wohnungen zugeordnet als auch in der Tiefgarage. Auf den Bebauungsplan hat dies keine Auswirkung. In die Begründung wird eine Aussage zu den Fahrradabstellmöglichkeiten aufgenommen.

Bezirksamt Mitte, Abt. Stadtentwicklung, FB Vermessung, Verm 4

Stellungnahme:

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- im Vermerk sei das Vermessungsamt Mitte zu streichen, da man an der Fertigung nicht beteiligt sei.
- planfestgestellte Anlagen, wie z.B. die Fern- und Regionalbahn oder U-Bahnausgänge seien im Plan farbig anzulegen.
- Daten der festgesetzten Baugrenze des I-B4ba seien falsch.

Abwägung:

Die Hinweise werden in der Planfassung des nächsten Verfahrensschrittes berücksichtigt. Das Planbild wird bezüglich des planfestgestellten U-Bahnausganges korrigiert, die Korrekturen haben aber keine Änderungen der Festsetzungsinhalte zur Folge. Einer farbigen Darstellung der Fern- und Regionalbahn bedarf es im Bebauungsplan nicht.

Bundesnetzagentur

Stellungnahme:

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m seien nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe könne daher allgemein verzichtet werden. Da im vorliegenden Fall diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten werde, sei die Beeinflussung von Richtfunkstrecken zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüfe die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen könnten deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Insofern wird darauf verwiesen.

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebietes durchgeführt. Es werden 10 Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkanlagen und 5 Betreiber von Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen genannt. Bei den Untersuchungen seien Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt worden. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA würden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllten im Sinne des Art. 87 f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nähmen somit „öffentliche Belange“ war.

Abwägung:

Bei den Betreibern von Richtfunkanlagen handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren. Da sie andererseits auch öffentliche Aufgaben wahrnehmen, kann es ratsam sein, die Betreiber in das Planungsverfahren einzubeziehen. Dies wird bei der Durchführung des nächsten Verfahrensschrittes erfolgen, indem die Betreiber über die Planung des Vorhabens informiert werden.

WGI im Auftrag der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg / GASAG

Stellungnahme:

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Sollte der Geltungsbereich dieser Auskunftsanfrage verändert werden, so sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:

Die erfolgte Prüfung des Leitungsbestandes der GASAG auf der Grundlage des beigefügten Planes im Plangebiet hat ergeben, dass sich keine in Betrieb befindlichen Gasleitungen auf dem Baugrundstück befinden. Die von Norden her kommenden Gasleitungen enden in Höhe des U-Bahnzuganges und berühren nicht das Baugebiet.

Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans oder die Abwägung hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

Die GASAG wird über den Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert, kann sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über den Fortlauf der Planungen informieren und sich in diesem Verfahrensschritt erneut in die Planung einbringen.

Deutsche Funkturm GmbH

Stellungnahme:

Auf dem sich südwestlich an den Fernsehturm anschließenden Grundstück, welches der Stadt Berlin gehöre, befänden sich einige bauliche Anlagen, die zum Betrieb des Fernsehturmes notwendig seien. Hierzu zähle der bereits in dem Entwurf der Begründung enthaltene Fixpunkt für die Kranseilführung. Hierbei handle es sich um eine Umlenkung, über die ein Drahtseil geführt werde, mit welchem Gegenstände befestigt würden, die den Turm heraufgezogen werden.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt und in der Begründung berücksichtigt. Auf die Planinhalte hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

Stellungnahme:

Weiterhin befänden sich ein unterirdisches Tanklager und ein Entlüftungsschacht auf dem Grundstück der Stadt Berlin.

Abwägung:

Die genannten Anlagen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und sind von den Regelungen des Planes nicht betroffen, so dass die Stellungnahme keine Auswirkung auf den Plan oder die Abwägung hat.

Stellungnahme:

Es müsse bei der Verwirklichung des geplanten Vorhabens sichergestellt werden, dass im Rahmen der Baumaßnahme zu jedem Zeitpunkt die Standsicherheit des Fernsehturmes Berlin gewährleistet sei. Dies müsse der Bauherr sicherstellen. Weiterhin sei zu berücksichtigen, dass im Rahmen einer Beweissicherung vor Beginn der Bauarbeiten ein Nachweis über den Bestand des Fernsehturmes erfolge. Dieser ist im Rahmen der Bauarbeiten durch ein ständiges Monitoring zu überwachen, damit bei der kleinsten Abweichung sofort Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Es ist am Ende der Baumaßnahme ein Abgleich vorzunehmen. Eine Grundwasserabsenkung sollte nicht vorgenommen werden.

Abwägung:

Die Standsicherheit des Fernsehturmes liegt nicht nur im Interesse des Deutschen Funkturm GmbH, sondern auch im öffentlichen Interesse, da es sich um ein bedeutendes Wahrzeichen des Landes Berlins handelt. Zwischen der DFMG Deutsche Funkturm GmbH und dem Bauherren/Grundstückeigentümer wird ein Vertrag abgeschlossen werden, bei dem sich der Bauherr verpflichtet, die Standsicherheit zu berücksichtigen und hierfür geeignete Methoden und Maßnahmen anzuwenden.

Stellungnahme:

Die jetzige Planung sehe vor, dass nur wenige Meter neben dem Festpunkt für das Rückhalteseil eine Glasfassade entstünde. Diese beiden Nutzungen ließen sich nicht nebeneinander ausführen. Hierbei drohe nicht nur eine Gefahr für die Glasfassade des neuen Gebäudes. Es bestünde auch eine Gefahr für die in den oben liegenden Geschossen geplanten Wohnungen. Dem Bauherrn sei aufzugeben, dass er entweder für Ersatz für den dann wegfallenden Fixpunkt sorgen müsse oder eine Verlegung des Punktes sicherstellen müsse.

Abwägung:

Die Funktion, die die drei Festpunkte übernehmen, muss erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Dies wird Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Deutschen Funkturm GmbH und dem Bauherren sein. Gegenwärtig wird geprüft, ob eine andere Technik zum Tragen kommen kann, die es ermöglicht, dass auf die im Boden eingelassenen Festpunkte verzichtet werden kann. Die Stellungnahme geht in die Abwägung zu den Auswirkungen ein.

Stellungnahme:

Die geplante Erschließung sei zu überdenken. Die Planung sehe vor, dass an drei Gebäudeseiten keine Anlieferung erfolgen dürfe. Dies führe dazu, dass diese drei Seiten die städtebaulichen „Schokoladenseiten“ des Gebäudes würden. Die Seite, an der eine Anlieferung stattfinden solle, sei dem Fernsehturm zugewandt und es bestünde die Gefahr, dass eine „Hinterhof“-Situation an dieser Seite entstehe, die städtebaulich einer Abwertung gleichkomme. Weiterhin sei die schmale Straße, die sich zwischen Fernsehturm und geplantem Gebäude befinde, nicht in der Lage, den um das Gebäude erzeugten Verkehr aufzunehmen. Die jetzige Erschließungssituation des Fernsehturmes führte immer wieder zu schwierigen Situationen. Wenn nun auch noch die Erschließung des geplanten Gebäudes über die schmale Straße erfolgen solle, sei eine ständige Verstopfung dieser Straße vorprogrammiert. Insofern werde anregt, die An- und Ablieferung von der Rathausstraße vorzunehmen und die Festsetzung für den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu verändern. Entlang der Rathausstraße solle danach eine

Ein- und Ausfahrt möglich sein. Zum Fernsehturm hin solle dann das entsprechende Planzeichen verwendet werden, welches einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt darstellt.

Abwägung:

Die Festsetzung der Bereiche mit Verbot für Ein- und Ausfahrt sind wesentlich bedingt durch verkehrliche Belange. Dies sind u.a. die Lage der vorhandenen Straßenbahnhaltestelle mit ihren Bahnsteigen/Plattformen auf einer Länge von gut 60 m in der Gontardstraße und derjenigen der geplanten in der Rathausstraße mit ähnlich groß dimensionierten Bahnsteigen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dies erläutert. Es handelt sich um die kürzeste Verbindung zwischen Zufahrtsstraße und Zufahrtsbereich, da nur die Gontardstraße als Zufahrt in Frage kommt.

Des weiteren ist die gutachterlich erarbeitete verkehrliche Untersuchung zum Ergebnis gekommen, dass eine geringe Anzahl von Tiefgaragenplätzen im Kerngebiet untergebracht werden kann, ohne zu Konflikten bei der Bewältigung des Ziel- und Quellverkehrs zu führen und dass die Erschließung nur von Westen her kommend über die Gontardstraße und den Zufahrtsweg zwischen dem geplanten Baukörper und dem Fernsehturm erfolgen kann. Die verkehrliche Untersuchung hatte im Ergebnis die Abwickelbarkeit des Erschließungsverkehrs über diesen Straßenraum nachgewiesen. Schließlich soll die Zufahrt auf möglichst kurzem Wege von der Gontardstraße erreichbar sein und Fahrten über die neu gestalteten Platzflächen auf das Notwendige begrenzt werden.

Es ist daher unter Abwägung aller Belange nur eine Zufahrt für eine kleine Tiefgarageneinheit mit nur 35 Stellplätzen vorgesehen. Die jetzige Situation entlang der Zuwegung ist gegenwärtig wenig attraktiv und wird erst im Zuge der „Sanierung der Freiflächen um den Fernsehturm zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur“ auf der Basis der Planung der Landschaftsarchitekten Levin - Monsigny – unabhängig vom Bebauungsplanverfahren – aufgewertet und großzügig durch das Land Berlin umgestaltet. Hier wird künftig eine grundlegende Verbesserung der stadträumlichen Situation stattfinden und keine Verschlechterung.

Die Regelung des Verbotes von Ein- und Ausfahrten kann folglich nicht verschoben werden. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Stellungnahme:

Es werde darauf aufmerksam gemacht, dass es in der Vergangenheit zu Absperrmaßnahmen gekommen sei im Zusammenhang mit Eisabfall vom Fernsehturm oder gesprungenen Fensterscheiben im Kuppelbereich des Turmes. In beiden Fällen sei die freie Fläche rund um den Turm großflächig abgesperrt worden. Insofern habe der Bauherr des geplanten Gebäudes dies zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Grundstückseigentümer/Bauherr ist über den Sachverhalt informiert. Der äußere Rand der Kuppel und die Westspitze des Gebäudes liegen allerdings 50 m auseinander. Es handelt sich um Ausnahmesituationen, die sich auch im Umfeld von Hochhäusern oder sonstigen Gebäuden ereignen können. So mussten im vergangenen Winter zahlreiche Gehwege wegen Dachlawinen zeitweilig gesperrt werden. Eine besondere Gefahrensituation für das Kerngebiet kann aus der Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

Stellungnahme:

Abschließend werde darum gebeten, über den weiteren Gang des Planaufstellungsverfahrens informiert zu werden.

Abwägung:

Die Deutsche Funkturm GmbH wird über den Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert

Fazit:

Vom Ergebnis des Verfahrensschrittes waren keine Grundzüge der Planung betroffen. Das Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist im Bebauungsplan und Begründung eingearbeitet worden.

15. Änderungen im Nachgang und als Ergebnis der Behördenbeteiligung

Im Nachgang zur Beteiligung wurden folgende Änderungen im Planbild und den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Die zulässigen Auskragungen über dem öffentlichen Straßenland sind in der Hauptzeichnung als Luftgeschosse gekennzeichnet worden.
- Für die Zulässigkeit der Auskragung gemäß der Nebenzeichnung 1 wurde eine Mindesthöhe von 4,0 m aufgenommen.
- Die zulässige Geschossfläche wurde von 15.850 m² auf 15.500 m² herabgesetzt, da der ermöglichte Spielraum zu groß und nicht erforderlich war.
- Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 ist zur Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ergänzt worden.
- Die textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 sind zusammen gefasst worden, wodurch sich die fortlaufende Nummerierung 1.3 bis 1.5 geändert hat.
- Die textliche Festsetzung Nr. 3.1 zur Stellplatzunterbringung ist redaktionell überarbeitet worden.
- Die textliche Festsetzung zu Lärmschutzgrundrissen ist konkretisiert worden.
- Die textliche Festsetzung Nr. 5 zur Dachbegrünung ist präzisiert worden.
- Die Regelungen zu Werbeanlagen und Gestaltungsanforderungen sind grundlegend überarbeitet und entsprechend dem Konzept für Werbeanlagen konkretisiert worden.
- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise wurden auf den erforderlichen Umfang begrenzt, da die Planunterlage bereits eindeutige Aussagen enthält.

In der Begründung sind die Änderungen berücksichtigt worden.

Die **DB Services Immobilien Management GmbH** wurde ergänzend mit Schreiben vom 8. März 2011 aufgefordert innerhalb eines Monats nach Zugang Stellung zur Planung zu nehmen. Sie gab folgende Stellungnahme ab:

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundstücksgrenze der DB AG. Hier befindet sich der Bahnhof Berlin-Alexanderplatz sowie der Stadtbahnviadukt mit der zweigleisigen elektrifizierten Fernbahnstrecke (Strecke 6109) und der zweigleisigen S-Bahn-Strecke (Strecke 6024) sowie die Eisenbahnüberführung Rathausstraße. Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz – ENeuOG vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378) – sei die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es sei davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen seien.

Abwägung:

Die Hinweise decken sich mit den Aussagen im Kapitel I.2.4.8 der Begründung. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf.

Stellungnahme:

Grundsätzlich sei bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 BauOBln kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände sei grundsätzlich auszuschließen. Die Unterschreitung der Abstandsflächen zu bzw. auf Grundstücke der DB Netz AG dürfe nicht zu zusätzlichen Baulasten für Flächen der DB Netz AG führen.

Abwägung:

Bei der Baukörperfestsetzung des Bebauungsplans handelt es sich um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 BauOBln, d.h. dass – soweit sich dadurch geringere Abstandsflächen ergeben – es damit sein Bewenden hat. Die Eintragung von Baulasten für Abstandsflächen ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Das Plangebiet werde durch Schienenverkehrslärm beeinflusst. Gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) würden durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten könnten, seien ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Zusätzliche Maßnahmen für Schall- und Erschütterungsschutz gegen Emissionen aus dem Bahnverkehr könnten durch die DB Netz AG nicht ergriffen oder finanziert werden. In diesem Zusammenhang weise man auf die hohe betriebliche Bedeutung und damit Belastung der Berliner Stadtbahn hin. Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, könnten nicht abgeleitet werden. Insbesondere gelte für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Abwägung:

Die Stellungnahme deckt sich mit den Erkenntnissen des Plangebers. Auf die Immissionssituation wurde durch die Festsetzung von Lärmschutzgrundrissen reagiert, vgl. hierzu ausführlich Kap. II.3.4.3 der Begründung. Dadurch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Belastung aus dem Schienenverkehr gewährleistet werden.

Stellungnahme:

Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen habe nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindlichen Sachen auswirken, hafte der Bauwerber bzw. der Bauherr. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen müsse für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein. Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen sei auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürften der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG.

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürften nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG seien nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu seien rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter der Deutschen Bahn AG einzuholen. Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten sei jederzeit zu gewährleisten. Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssten grundsätzlich gewährleistet sein. Eine Prüfung, ob Kabel- und Leitungswege der DB AG betroffen sind, sei nicht erfolgt. Eine Leitungsauskunft sei jedoch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unbedingt erforderlich. Konkrete Planungen in Eisenbahnnähe, die noch nicht im Entwurf ausgewiesen werden, seien der DB zur Einsichtnahme bzw. Prüfung vorzulegen. Dabei sei die Beachtung der tatsächlichen vorhandenen Lagebeziehungen zueinander unerlässlich. Das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn könne im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich seien, müssten besondere Anträge mit Bahnlageplänen und entsprechende Erläuterungsberichte an die DB Services Immobilien GmbH gestellt werden. Des Weiteren seien alle geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Eisenbahn, wie Einrichtung von P&R-Plätzen, Errichten von Rampen zur Stellungnahme und Zustimmung einzureichen. Die Stellungnahme gelte nicht als Zustimmung der Deutschen Bahn AG für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter.

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigten oder beanspruchten Bahnanlagen sei ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Rammgründungsarbeiten, die in unmittelbarer Nähe zum Stadtbahnviadukt, zur Eisenbahnüberführung und zum Bahnhof Alexanderplatz durchzuführen seien, seien im Baugenehmigungsverfahren mit der DB AG abzustimmen.

Eine konkrete technische Beurteilung und Prüfung der vorgesehenen Bebauung mit Bezug auf die Bauanlagen sei im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht möglich. Die Auswirkungen auf die Anlagen der FB AG seien vom Träger des Vorhabens vorab zu prüfen und vollständig darzustellen. Es sei vor Baubeginn vom Träger des Vorhabens der Nachweis zu erbringen, dass die geplante Baumaßnahme für die vorhandenen Bahnanlagen verträglich ist. Die Nachweise seien durch entsprechende gutachterliche Stellungnahmen zu untersetzen. In diesem Zusammenhang weise man darauf hin, dass Grundwasserabsenkungen (dazu gehörten auch Stau- und Schichtenwasserhaltungen nach DIN 4021), Ramm- und Vibrationsverfahren, Auf- und Abtrag von Lasten, Änderungen der örtlichen Baugrund- und Geländeverhältnisse auf DB-Gelände bzw. mit Auswirkungen auf die Gleis- und Betriebsanlagen grundsätzlich nicht zugelassen seien.

Die geplante Bebauung sei aufgrund der Nähe zu den im Betrieb befindlichen Anlagen der Deutschen Bahn AG der DB Services Immobilien GmbH zur Stellungnahme und Zustimmung vorzulegen.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die Bauausführung und sind für den Bebauungsplan nicht relevant. Zum Teil ist eine Abstimmung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Das Plangebiet ist durch die Gontardstraße von den Bahnanlagen getrennt, so dass die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen voraussichtlich ohne eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen erfolgen können.

Stellungnahme:

Vorgesehene Werbeanlagen seien so zu gestalten, dass eine Fehlinformation der Triebfahrzeugführer generell ausgeschlossen ist. Sie seien der DB AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung, wonach Werbeanlagen als Screens- und LED-Laufbänder nicht zulässig sind. Dadurch wird auch verhindert, dass es durch Lichteffekte, die auf solchen Anlagen möglich wären, zu einer Verwechslung mit Signalen der Eisenbahn kommt. Die Stellungnahme ist insoweit eine Bestätigung dieser textlichen Festsetzung. Im Übrigen muss die notwendige Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG über die Gestaltung der zulässigen Werbeanlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

16. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan I-B4bb hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 18. Februar 2011, Seite 261, mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. Februar bis einschließlich 28. März 2011 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, im Dienstgebäude Brückenstraße 6, 10179 Berlin, vor Zimmer 4.014, öffentlich ausgelegen.

Das Verfahren wird gemäß § 13a des Baugesetzbuchs als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch 9 bis 17 Uhr, Donnerstag 9 bis 18 Uhr, Freitag 9 bis 16 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung bestand die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zusätzlich durch amtliche Anzeige am 23. Februar 2011 in den Berliner Tageszeitungen „Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

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

In der Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin ist auf die Behandlung nicht fristgerechter Stellungnahmen sowie auf die Unzulässigkeit eines Antrags gemäß § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht worden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, hingewiesen wurden.

Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 13 Stellungnahmen ein, 6 davon über das im Internetangebot bereitgestellte Formular. Die Anregungen wurden nach Themen zusammengefasst und betrafen folgende Aspekte:

Abwägung

1. Städtebauliches Konzept und historischer Stadtgrundriss

Stellungnahme:

Obgleich das Baugrundstück aus Grundstücken des alten Kernbereichs Berlins bestehe, die an bedeutenden Straßenzügen lagen, gehe die Neubauplanung in keiner Weise auf diese Ursprünge ein und berücksichtige weder die intensive Diskussion um den historischen Stadtgrundriss noch das Planwerk Innenstadt. Die Inanspruchnahme von ehemaligen Straßenland des in diesem Bereich über fast 800 Jahre gewachsenen Straßenrasters (hier Flächen der ehem. Littenstraße bzw. Neue Friedrichstraße) habe schon SenStadt in der Trägerbeteiligung 1997 kritisiert. Hier halte man sich ohne Grund „nicht an die historische Straßengrenze“. Diese Kritik werde geteilt, eine mögliche Wiedererrichtung der mittelalterlichen Straßenzüge der Littenstraße und des Hohen Steinweges hätten sich nicht einmal die Planer der DDR in ihrer Radikalität verbaut (Durchwegung Rathauspassagen, Markthallenforum an der Karl-Liebknecht-Straße).

Der künftige Baukörper beschädige zwei historische Straßenzüge. In erster Linie die ehemalige Neue Friedrichstraße, deren zukünftige Wiederherstellung nicht einmal durch den Fernsehturm behindert wäre, in zweiter Linie die Gontardstraße, deren Baufluchtlinie verlassen werde.

Die Neubebauung beachte nicht die historischen Bezüge. Nur noch in Straßen- und Flurstücksbezügen lasse sich der alte Stadtraum darstellen. Die Rathausstraße (ehemals Königstraße) habe als ganz besondere Straße direkt zum Schloss geführt und gerade am Eingangsbereich in die Stadt sei dieser Umstand noch durch die Königskolonnaden besonders hervorgehoben. Die Neue Friedrichstraße wiederum sei auf dem ehemaligen Befestigungsring der Altstadt Berlins angelegt worden. Man erwarte bei modernen Planungen auch eine Berücksichtigung von Straßengrundrissen des historischen Berlins. Eine Überbauung der ehem. Littenstraße sei nicht notwendig, um das Baugrundstück wirtschaftlich auszunutzen. Es werde daher angeregt das Baugrundstück auf die ehem. C&A-Grundstücke zu beschränken.

Abwägung:

Die Stellungnahmen zielen auf eine Grundsatzentscheidung über städtebauliche Zielvorstellungen, bei der die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses - etwa der Vorkriegssituation - eine Option wäre. Das Land Berlin hat diese Grundsatzdebatte auf mehreren Ebenen und über einen langen Zeitraum geführt und hat folgende Entscheidungen getroffen:

- 1993 durchgeführter städtebaulichen Ideenwettbewerb mit dem Siegerentwurf des Büros Kollhoff/Timmermann,
- „Planwerk Innenstadt“ am 18. Mai 1999 vom Senat beschlossen,
- 2009 durchgeführter kooperativer Realisierungswettbewerb mit der Empfehlung den Entwurf des Büros Sauerbruch Hutton zur Grundlage der Weiterarbeit zu machen,
- ebenfalls 2009 durchgeführter landschaftsplanerischer Wettbewerb „Sanierung der Freiflächen um den Fernsehturm zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur“ mit dem präferierten Konzept der Landschaftsarchitekten Levin – Monsigny,
- Überarbeitung des Planwerks Innenstadt unter dem Titel „Planwerk Innere Stadt“ vom Senat von Berlin am 11. Januar 2011 beschlossen.

Dabei wurde durchgehend die Grundsatzentscheidung getroffen, für den Bereich des Alexanderplatzes und den Bereich um den Fernsehturm sowie des Marx-Engels-Forums den

historischen Stadtgrundriss weder in der Bebauung noch in der Freiraumgestaltung noch in der verkehrlichen Konzeption wiederherzustellen. Damit unterscheidet sich dieser Teil des ehemaligen Stadtkerns etwa vom nahe gelegenen Molkenmarkt. Die Diskussion um die Wiederherstellung der Blockstruktur der Vorkriegszeit und des damit verbundenen Straßenrasters ist explizit im Rahmen der Erstellung des „Planwerks Innenstadt“ geführt worden. Die Entscheidung ist im Bereich um den Fernsehturm bis zur Spree gegen die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses ausgefallen. Beim vorliegenden Bebauungsplan geht es um die Umsetzung der dokumentierten landesplanerischen Zielvorstellungen, die sich in den Planwerken, der Bereichsentwicklungsplanung und des Flächennutzungsplans widerspiegeln und nicht um das Wiederaufleben der abgeschlossenen Debatte.

Der einst gewachsene Stadtgrundriss ist durch Kriegseinwirkung und insbesondere durch die Planungen des sozialistischen Städtebaus mit seiner Abkehr von der Bürgerstadt und ihren Blockstrukturen einschließlich der damit verbundenen neuen Funktionszuweisungen grundlegend verändert worden und heute nicht mehr ablesbar. So wurde insbesondere durch den Bau des Fernsehturmes und seiner Sockelbebauung der historische Straßenverlauf der Neuen Friedrichstraße, die 1951 in Littenstraße umbenannt worden war, aufgehoben. An die Stelle der Restbebauung des Vorkriegsblocks trat nach Abriss des letzten Gebäudes 1973 eine Gestaltung als Grün- und Erholungsfläche. Der Fernsehturm steht mit seinen Sockelgebäuden unter Denkmalschutz und eine Wiederherstellung der Littenstraße wäre z.B. ohne Abriss der Sockelgebäude nicht möglich.

Die 1997 von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie abgegebene Stellungnahme war vor dem Hintergrund erfolgt, dass man abwarten solle, „wie sich die Planung um den Fernsehturm entwickelt“. Das Planwerk Innenstadt lag beispielsweise zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vor. Inzwischen hatte sich das Land Berlin nicht nur durch das Planwerk Innenstadt für eine Bebauung in dem im Bebauungsplan vorgesehenen Umfang ausgesprochen und eben nicht zur der im Entstehungsprozess des Planwerks vorgeschlagenen Variante mit weitgehender Blockstruktur bekannt. Der nunmehr vorgelegte Bebauungsplanentwurf korrespondiert 1:1 mit dem Planwerk Innere Stadt. Im Übrigen nimmt der zukünftige Baublock in seinem Grundriss sehr wohl Bezug auf die Abmaße der historischen Bebauung an der Rathausstraße, auch wenn der Verlauf der beiden flankierenden Straßen nicht zu 100% dem historischen Grundriss entspricht. Es befindet sich nur ein schmaler Streifen Bauland im Bereich der ehemaligen Littenstraße. Die Auskragung im ersten und zweiten Vollgeschoss entlang der Gontardstraße ist eine Referenz an den ursprünglichen Straßenverlauf, so dass von einer Beschädigung zweier historischer – real nicht mehr vorhandenen- Straßenzüge nicht die Rede sein kann. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan solle „zurückgenommen“ werden, um die unberücksichtigten historischen Lagen sich bei Aushebung der Baugrube zu bewahren.

Abwägung:

Das 2009 erstellte Bodengutachten auf der Basis von 12 Rammkernbohrungen und 8 Rammsondierungen hat keinen Anhaltspunkt über vorhandene Fundamente erbracht. Nur in einer Probe war „viel Ziegel mit Bitumenhaftungen, Mörtel, Beton“ vorhanden. Weitere Beprobungen haben aber gezeigt, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Fundamentreste im Boden befinden. Es handelt sich jedoch nicht um eingetragene Bodendenkmale. Das Landesdenkmalamt hat in seiner Stellungnahme vom 1. April 2011 keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen und daraufhingewiesen, dass ein Teil des Grundstücks in einem archäologischen Verdachtsgebiet liegt. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes abzustimmen und das betreffende Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich rechtlichen Verträgen vereinbart werden, so dass es seine Belange wahren kann. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Die Einholung eines historischen Fachgutachtens werde für erforderlich gehalten. Sonst wäre im bisherigen Planungsprozess deutlicher geworden, dass es sich bei der Rathausstraße im Bereich der Neuen Friedrichstraße um eine Stadttorsituation handele. Die Stadtmauer sei jahrhundertlang westlich dieser Straße verlaufen, dies begründe auch die prägnante städtebauliche Zäsur, die an dieser Stelle des Berliner Stadtkerns ablesbar bleiben müsse.

Abwägung:

Ausgiebige historische Recherchen sind insbesondere in die Ausarbeitung des Planwerk Innenstadt eingeflossen und berücksichtigt worden. Die beschriebene „Torsituation“ ist heute nicht mehr ablesbar und kann an dieser Stelle nicht mehr hergestellt werden, da sich auch die Funktion des Stadtraumes grundlegend geändert hat. Für das durchgängig als Fußgängerbereich gestaltete Umfeld soll gerade eine Verknüpfung zwischen Alexanderplatz und Forumsbereich um den Fernsehturm nicht zuletzt wegen der sehr intensiven touristischen Nutzung angestrebt werden. Der Stellungnahme kann nicht entsprochen werden.

Stellungnahme:

Es werde angeregt, die Originalfundamente, der in den Kleistpark verbrachten Kolonnaden zu ergraben und an den Standort durch eine städtebauliche Geste zu erinnern, wie dies z. B. bei der Dreifaltigkeitskirche in der Friedrichstadt der Fall sei bzw. bei der Cöllnischen Ratswaage am Petriplatz sein solle. Auch eine Rückführung der Königskolonnaden sei ergebnisoffen zu prüfen und abzuwägen. In diesem Zusammenhang werde darauf hingewiesen, dass der Standort der Königskolonnaden (ab 1877 von Carl von Gontard) als repräsentatives Stadteingangstor in den wenigen Absätzen der historischen Begründung überhaupt nicht erwähnt und untersucht wurde.

Darüber hinaus solle in dem Straßenpflaster ein optischer Hinweis auf die ehemaligen Straßen erfolgen. Durch unterschiedliche Materialien des Straßen- und Gehwegbelages könne kenntlich gemacht werden, dass es sich hier um einstige Altstadtstraßen handele.

Abwägung:

Die Stellungnahme verkennt die Aufgabe, die einer Begründung zu einem Bebauungsplan zukommt. Dabei kann der Bezug zur Historie durchaus ein zu berücksichtigender Belang darstellen. Es ist jedoch nicht Aufgabe der Begründung, der Stadtgeschichte einen Vorrang einzuräumen, zumal gerade an diesem zentralen Ort, Geschichte sich äußerst vielschichtig darstellt und der Versuch einer Auseinandersetzung mit der Stadtgeschichte den Rahmen einer Begründung völlig sprengen würde. So ist es für die nunmehr verfolgten städtebaulichen Ziele auch nicht geboten, auf die bereits 1910 umgesetzten Königskolonnaden hinzuweisen, deren Existenz nur eine der vielen Geschichtebenen repräsentieren würde. Der Rückführung der Kolonnaden steht alleine schon die planfestgestellte Straßenbahntrasse entgegen. In der künftigen Freiflächengestaltung ist eine solche angeregte Geste der Erinnerung in der Kreuzungssituation Rathausstraße/Gontardstraße nicht enthalten, da der Ort aufgrund seiner heutigen Funktionen definiert und gestaltet werden soll. Dies gilt für die gesamte Freiflächengestaltung um den Fernsehturm, deren wesentliches Ziel die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und die Verbesserung der touristischen Infrastruktur ist.

Im Übrigen erinnert der Name der Straße an den Schöpfer der Kolonnaden. Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

So nachvollziehbar der Wunsch des Investors sei, soviel Fläche wie möglich auf einem zu 100 Prozent versiegelten Grundstück unterzubringen, umso klarer sei auch, dass dies für den Ort des Bebauungsplans I-B4bb nicht der einzige Weg sein müsse.

Angesichts der laufenden öffentlichen Diskussion um eine Wiedergewinnung der Berliner Altstadt und über die Notwendigkeit einer kleinteiligen Parzellierung und angesichts des historisch sehr prominenten Eckgrundstücks werde folgendes angeregt:

Anstelle der vollständigen Überbauung sei eine kleinteilige Blockrandbebauung auf den historischen Grundstücken und alten Blockkanten mit sich in das Umfeld einfügenden Bauhöhen und in einer Bautiefe von 10 bis 13 Metern (diese ließen Grundrisse dem Lärmschutz entsprechend zu) zu ermöglichen. Damit könne erreicht werden, dass wenigstens die alten

Straßen und Blockkanten wieder erkennbar wären. Die Einbeziehung von Straßenlandflächen an der Neuen Friedrichstraße für das Baugrundstück sei deshalb abzulehnen.

Die Zäsur, die dieser Teil der Altstadt Berlins durch die Errichtung des Fernsehturms erfahren habe, solle nicht noch zusätzlich durch weitere Solitärgebäude verfestigt werden. Da an dieser Stelle mit Sicherheit wieder gebaut werden würde, sollten wenigstens die alten Bezüge zu der untergegangenen Altstadt aufgezeigt werden.

Abwägung:

Der Grad der Versiegelung hängt mit der Größe des Grundstücks nur bedingt zusammen. Für Kerngebiete sieht die BauNVO eine GRZ von 1,0, d.h. 100 %ige Überbaubarkeit als Höchstgrenze vor.

Eine kleinteilige Blockrandbebauung ist schon deshalb nicht möglich, weil es den ursprünglichen Block in seiner Ausdehnung nicht mehr gibt und die angeregte kleinteilige Bebauung nur zu einem städtebaulichen Fragment führen und im heutigen Kontext (Rathauspassagen, Multiplexkino Cubix, Fernsehturm) keine städtebaulich befriedigende Lösung darstellen würde. Vgl. hierzu des Weiteren die Abwägung zu den Stellungnahmen zum historischen Straßenraster. Hinsichtlich der vermuteten weiteren Bebauung vgl. Abwägung zu Punkt 5. Grünfläche und Bäume. Der Stellungnahme kann nicht entsprochen werden.

2. Art der baulichen Nutzung

Stellungnahme:

Die beabsichtigte Nutzung (Einkaufszentrum, nur 14 Prozent Wohnen) überschreite die einschlägigen Studien und Landesplanungen zur Entwicklung des Einzelhandels, insbesondere den StEP 2020 (Zentren). Als gebietsverträglich werde eine Größenordnung von 115.000 bis 130.000 Quadratmeter Verkaufsfläche angesehen. Die Begründung zum Bebauungsplan komme selbst zu dem Schluss, dass diese Größenordnung schon „ausgeschöpft“ sei. In der Gesamtschau würden wieder nur „öffentliches Interesse“ angeführt, die eine künftige Erweiterung dieser Grenzen erwarten ließen. Dieses Interesse werde bestritten.

Wenn die Grenzen für Einzelhandel am Alexanderplatz schon heute ausgeschöpft seien, sei nicht nachvollziehbar, mit welchen Nutzungen die geplanten Sockelgeschosse der Baufelder D1, D2, D3, A9, A10, A11 sowie A12 sowie dem „Degewo-Engagement“ an der Voltairestraße gefüllt werden sollen?

Deshalb werde angeregt, bei der Zulassung von Einkaufszentren einen deutlichen städtebaulichen Unterschied zwischen Lagen im Stadtkern und außerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns zu machen.

Abwägung:

Der in der Stellungnahme wiedergegebene Abwägungstext zum Thema Einzelhandel ist stark verkürzt und spiegelt nicht die tatsächliche Abwägung (Begründung Kapitel II.3.1) wieder.

Auch historisch betrachtet war die heutige Rathausstraße eine Einkaufsstraße und nicht zuletzt entstand an der Königsstraße Nr. 33 1911 nach Abriss der vorhandenen mittelalterlichen Bebauung das erste C&A Kaufhaus Deutschlands. Es handelt sich zudem bei der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb nicht um ein klassisches Einkaufszentrum, sondern der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzung eines Kerngebietes und der Gliederung der Art der Nutzung ein „mischgenutztes“ Geschäftshaus mit vorrangigem Einzelhandel aber auch mit Büros, Gastronomie und Wohnungen.

Stellungnahme:

Es solle kein Hotel mehr entstehen, sondern Wohnungen mit Geschäften und mit schönen Grünflächen. Am Alex solle ein Wohn/Einkaufsraum entstehen, eine Art Einkaufsstraße.

Abwägung:

Der Bebauungsplan setzt zwar Kerngebiet fest, in dem die Errichtung eines Hotels zulässig wäre, tatsächlich ist aber im gegenwärtigen Vorhaben kein Hotelbau vorgesehen. Das Wettbewerbsergebnis hat vielmehr einen Gebäudetypus zum Ergebnis gehabt, der für eine Hotelnutzung nicht geeignet wäre und der über den städtebaulichen Vertrag konkreter gesichert wird, als der Bebauungsplan es vorsieht. Vielmehr wird das Einzelhandelsangebot ergänzt, das Umfeld qualitativ aufgewertet und ein Anteil an Wohnungen geschaffen, so dass der Stellungnahme entsprochen wird.

Stellungnahme:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werde für die bauliche Nutzung Kerngebiet vorgesehen. Da im Innenstadtbereich das Wohnen umfänglich erhalten werden solle, sei nicht erkennbar, welche Grundlagen zur Ausweisung als Kerngebiet herangezogen worden seien.

Abwägung:

Die planungsrechtliche Ausgangssituation ist in Kapitel II.2.4 ausführlich dargelegt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemischte Baufläche M1 ausweist, zu entwickeln. Ergänzend regelt der Bebauungsplan, dass 14 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Vorhandene Wohnungen im Geltungsbereich bestehen nicht und waren daher nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Man erkenne das Argument nicht an, dass eine Bebauung an dieser Stelle die Verödung der Gegend an Wochenenden beiseitigen werde.

Abwägung:

Das städtebauliche Ziel, der Verödung an den Wochenenden und nach Ladenschluss entgegenwirken zu wollen, steht im Zusammenhang mit der Festsetzung der Wohnnutzung und wird weiter aufrechterhalten.

Stellungnahme:

Es werde im Abschnitt II.2 nicht begründet, warum die Gegend zu einem verdichteten Zentrum transformiert werden solle.

Abwägung:

Im benannten Kapitel „Intention der Planung“ wird als Zielstellung in erster Linie die Verbesserung des Ortsbildes an dieser Stelle höchster Zentralität aufgeführt, was bei zusätzlichem Neubau auch mit der Erhöhung der Dichte verbunden ist.

Stellungnahme:

Es möge sein, dass der Zielkorridor von 130 000 m² nach der Eröffnung von 'der Mitte' nicht ausgeschöpft worden sei, doch blieben offensichtlich nur noch 8000 m² übrig, wenn man diesen Korridor nicht verlassen wolle. Folglich müsse eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan erfolgen, wenn er dem Zentrumskonzept entsprechen solle.

Abwägung:

In der Begründung ist ja gerade dargelegt worden, dass der 2003 festgelegte Zielkorridor nicht alleiniges Beurteilungskriterium für die Übereinstimmung des Planes mit dem StEP Zentren ist. Die zuständige Fachbehörde hat in ihrer Stellungnahme die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen bestätigt und keinen Konflikt mit dem Ausschöpfen des Zielkorridors gesehen. Es besteht kein Erfordernis, der Anregung zu folgen.

Stellungnahme:

Die Gegend sei bereits jetzt lebendige Stadt mit hoher Funktionsvielfalt, der Neubau dagegen diene diesem Ziel nicht. Der Baukörper habe keine Verbindungsfunktion zwischen Fernsehturm und weiteren Bauten, sondern zerstöre vielmehr die Wegebeziehungen zum Fernsehturm.

Abwägung:

Ziel des Bebauungsplans ist es, entsprechend der zentralen Funktion des Gebietes für das Baugrundstück Kerngebiet festzusetzen und eine Bebauung zu ermöglichen, die durch ihre zentrenrelevanten Nutzungen zur Belebung dieses Gebietes beiträgt. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier Fußgängerbereich – bleiben Wegebeziehungen zwischen Fernsehturm und weiteren Bebauungen erhalten. Von daher kann der Stellungnahme nicht gefolgt werden.

Stellungnahme:

Die Bedeutung, die 'klare städtebauliche Strukturen' haben könnten, sei nicht erläutert.

Abwägung:

Klare Strukturen können beispielsweise die Orientierung verbessern, ein Sicherheitsgefühl vermitteln und verhindern, dass Angsträume entstehen oder fortbestehen. Dies kann gerade im direkten Bahnhofsumfeld von Bedeutung sein und wird in der Begründung ergänzt, allerdings nicht im Verfahrensteil.

3. Gebäudehöhen/Abstandsflächen/Nutzungsmaß

Stellungnahme:

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage seien die beabsichtigten Bauhöhen von wesentlicher Bedeutung. In der Begründung seien 26,7 Meter über mittlerer Geländehöhe angegeben, in einem Nebensatz werde jedoch erwähnt, dies seien „1,30 Meter höher als der Wettbewerbsentwurf“, um „großzügige Raumhöhen“ zu kreieren. In späteren Absätzen und in der Planzeichnung sei von „Dachaufbauten mit maximal 1.200 qm Fläche“ die Rede, die „nicht höher als 3,80 Meter“ über die Traufe aufragen dürfen und eingehaust werden müssten. Mithin solle das Gebäude also 30,5 Meter hoch werden.

Für die Begründung der Bauhöhen können jedoch die Gebäude jenseits der Bahnanlage, wie Galeria Kaufhof Hotels „Park Inn“, das Berolina- und Alexanderhaus nicht herangezogen werden, da diese nicht maßstabsprägend seien. Die verwaltungsgerichtliche Praxis der Maßstabsfindung sei diesbezüglich eindeutig anders: Zuerst werde der Baublock und in zweiter Linie das direkte Gegenüber des Baugrundstücks betrachtet. Hochhäuser, die nur mit ihrer Oberkante aus der Entfernung wahrzunehmen sind (Park Inn), ein Kaufhaus, das überhaupt nicht gesehen werden kann und die Behrensbauten, welche nur schemenhaft hinter der Unterführung in einer vollständig anderen städtebaulichen Struktur erkannt werden können, seien sicher als maßstabsprägend außer Acht zu lassen.

Viel prägender seien die Gebäude, die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzten: die Haupthalle des Bahnhofes Alexanderplatz (Traufe: ca. 16,2 Meter), das Bestandsgebäude des sog. Panoramahauses (Traufe: ca. 19,4 Meter) und die Sockelumbauung des Fernsehturmes (Traufe: ca. 16 bis 18 Meter). Das Kino Cubix ist aus städtebaulicher Sicht mit seinen 30,5 Meter sicher als vermittelnder „Ausreißer“ zu Rathauspassagen und dem sich in Planung befindlichen Ersatzbau für das DDR-Gesundheitsministerium (Hochhaus) zu betrachten, nicht jedoch als maßstabbildend für eine Neubebauung.

Insofern sei die Höhenentwicklung des Bauvorhabens nicht gründlich untersucht und keine Abwägung mit den unmittelbaren Nachbargebäuden erfolgt.

Hinzu komme die Überschneidung der Abstandsflächen Richtung Bahnhof Alexanderplatz und eine „De-Facto-Aufnahme“ von Abstandsflächen durch die neu zu gestaltende Grünfläche rund

um den Fuß des Fernsehturmes, die die Begründung als Ausgleich für Bauhöhe und übermäßige Ausnutzung des Baugrundstückes (siehe 7.) anführe.

Man halte die geplanten Höhen für diese Stadtkernseite Alt-Berlins für unangemessen.

Abwägung:

Die Ausführungen entsprechen nur teilweise den Darlegungen in der Begründung, da die angeführten Gebäude im Kapitel I.2.2.1 (Gebäudebestand im unmittelbaren Umfeld) Gegenstand der Begründung waren, nicht jedoch in die Abwägung der festzusetzenden Oberkante einbezogen wurden.

Entscheidend ist, dass es sich um ein äußerst inhomogenes Umfeld handelt, das von vielen Solitärgebäuden geprägt ist, etwa vom Fernsehturm bis zum Bahnhofsgebäude.

Die Stellungnahme verkennt, dass sich bei einem Bebauungsplan nicht um die Anforderungen des Einfügens in die Umgebung nach § 34 BauGB handelt, bei der die Umgebungshöhen genauer zu ermitteln wären. Im Falle der Bauleitplanung kann der Plangeber seine begründeten städtebaulichen Zielvorstellungen ja gerade auch dann umsetzen, wenn sich der Baukörper nicht einfügen würde. Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind im Zuge mehrerer Wettbewerbe ermittelt worden und haben zu dem Ergebnis geführt, welches durch den Bebauungsplan umgesetzt werden soll.

Wie in der Begründung bereits dargelegt, braucht der zukünftige Solitär gerade ausreichend „Kraft“, um sich im Spannungsfeld der sehr inhomogenen Umgebung behaupten zu können. Mit einer Gebäudehöhe wie die der Sockelbebauung des Fernsehturmes, bei der es sich um ein Sonderbau mit gänzlich anderen Nutzungen handelt, wäre das „Behaupten“ gerade angesichts des Kinos „Cubix“ und der Bebauung der Rathauspassagen nicht gegeben. Die festgesetzte Oberkante von 26,7 m über Gehweg ist gegenüber der ursprünglichen Oberkante im Baufeld C2 mit 28,4 m (ursprünglicher Bebauungsplanentwurf I-B4) reduziert worden. Die mittels der textliche Festsetzung 2.1 ermöglichten Dachaufbauten, durch die die Höhe des angrenzenden Kinos erreicht wird, müssen um 60° hinter die Baugrenzen zurücktreten, so dass sie weniger stark auf das unmittelbare Umfeld wirken, als wenn sie an der Gebäudekante errichtet würden. Ihre gestalterische Ausprägung wird zudem über den städtebaulichen Vertrag geregelt. Damit ist insgesamt eine differenzierte Höhenentwicklung vorgesehen, die zwischen den verschiedenen Gebäudehöhen der Umgebung vermittelt.

Da der Bebauungsplan durch ausdrückliche Festsetzung die Abstandsflächenregelung der Bauordnung außer Kraft setzt, fallen auch keine Abstandsflächen – rechtssystematisch gesehen - auf die öffentlichen Flächen. Die Bauordnung Berlin sieht vor, dass Abstandsflächen auf öffentliche Flächen fallen dürfen. Das Abstandsflächendiagramm zeigt als Kontrollinstrument die Situation, wie sie ohne planungsrechtliche Regelung wäre, um dann im nächsten Schritt zu prüfen, ob nachbarschaftliche Belange beeinträchtigt sein könnten. Die Prüfung hat ergeben, dass keine Beeinträchtigung vorliegt.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Begründung zu der festgesetzten Oberkante wird ergänzt.

Stellungnahme:

In der Begründung fehle die Darlegung zu den Auswirkungen der entstehenden Abstandsflächen in Richtung des Fondsgrundstücks (Bebauung der Rathauspassagen). Da das Einhalten von Abstandsflächen nachbarschützende Funktionen (z. B. Verschattung) habe sowie auch wichtig zur Wahrung gesunder Arbeit- und Wohnverhältnisse sei, werde um Berücksichtigung gebeten.

Abwägung:

Das Grundstück Rathausstraße 7 liegt auf einer Strecke von etwa 12 m der zukünftigen Neubauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb gegenüber. Die Breite der Rathausstraße beträgt an der Stelle rd. 38 m, so dass die Mitte der Verkehrsfläche bei 19 m liegt. Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Oberkante von 26,70 m und einer zu berücksichtigenden Regeltiefe der Abstandsfläche 0,4 H wäre mit 10,68 m eine Überschreitung der Straßenmitte durch den Baukörper nicht gegeben, auch wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zum Tragen kämen. Gemäß § 6 Abs. 2 BauOBln können Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen und zwar bis zu deren Mitte.

Tatsächlich finden die Abstandsflächenregelungen keine Anwendung, da der Bebauungsplan von § 6 Abs. 8 BauOBln Gebrauch macht. In § 6 Abs. 5 BauOBln sind die bauordnungsrechtlich

erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Soweit sich durch die Baukörperausweisung bzw. andere ausdrückliche Festsetzungen im Bebauungsplan geringere Abstandflächen ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauOBln damit sein Bewenden, das heißt, dass der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsfächentiefe gegeben ist. Ob umgekehrt die Abstandflächen seitens des zwölfgeschossigen Bestandsgebäudes eingehalten sind, kann nicht exakt geprüft werden, da eine Gebäudehöhe nicht benannt wurde. Dies ist insofern für den Bebauungsplan auch nicht abwägungsrelevant, da bei einer XII geschossigen überwiegenden Wohnbebauung davon ausgegangen werden kann, dass es nicht zu einer Überdeckung von Abstandflächen kommen kann. Hierfür müssten die Rathauspassagen höher als 47,5 m sein, was definitiv nicht der Fall ist. Da es sich folglich um eine völlig unkritische Situation handelt, ist die Begründung hierauf im Kapitel II nicht explizit eingegangen. Es heißt hier aber, dass Abstandflächen „an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Außenwänden in der Regel eingehalten“ sind, was insoweit ergänzt wird. Das Grundstück Rathausstraße 7 wird zudem nicht durch die künftig zulässige Bebauung verschattet, da diese nördlich des Bestandsgebäudes liegt und umgekehrt dürfte sich die Bestandbebauung nicht nachteilig auswirken, da das künftige Gebäude als Solitär ausreichend belichtet und belüftet werden kann. Die nachbarschützenden Funktionen werden demzufolge nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme:

Es handle sich um Privilegierung des Bauherrn zulasten des Landes Berlin mit der Übernahme aller Abstandflächen in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Dazu werde zu den besonderen städtebaulichen Gründen nicht zutreffende Ausführungen gemacht, da die städtebauliche Intention von zusammenhängenden, öffentlich nutzbaren Platzflächen sehr wohl durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, verbunden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ggf. Gestaltungsfestsetzungen (zusammenhängende Gestaltung mit den umgebenden Plätzen) gesichert werden könne und solle. Mit der - im vorliegenden Bebauungsplanentwurf geplanten - Reduzierung des Kerngebietes auf die überbaubare Grundstücksfläche werde der Bauherr sowohl hinsichtlich des Grundstückskaufes, als auch der künftigen Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten privilegiert, und zwar zulasten der öffentlichen Hand. Hinzu komme, dass davon auszugehen sei, dass der Bauherr ein Interesse an der Nutzung der das Gebäude umgebenden Freiflächen für Außengastronomie, das Herausstellen von Waren, Aufstellung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradbügel usw., habe.

Abwägung:

Gemäß § 6 Abs. 2 BauOBln dürfen Abstandflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserfläche liegen und zwar bis zu deren Mitte. „Dürfen“ ist nicht „können“ oder sollen, was in einer dicht besiedelten Innenstadt bzw. im Kerngebiet nicht ungewöhnlich ist.

Die Ausführungen beziehen sich auf die besonderen städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO, nicht auf die Abstandflächenregelung. Insofern wird auf die Abwägung der Begründung verwiesen.

Es ist hier nicht Intention der Planung, nicht überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen, um die Geschossflächenzahl bzw. die zu überbauende Grundfläche im Baugebiet zu reduzieren. Im Gegenteil: das Baugrundstück und die zu überbauende Fläche soll genau festgesetzt werden. Das Verschaffen eines Vorteils für den Grundstückseigentümer bzw. Nachteile für das Land Berlin können hier nicht gesehen werden.

Wenn der Bauherr darüber hinaus öffentliche Flächen etwa für Gastronomie nutzen möchte, hat er für diese Sondernutzung der öffentlichen Verkehrsfläche einen nach festgelegten Kriterien des Landes genau für alle Nutzer berechenbaren monetären Beitrag zu entrichten. Das ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Das Bauprojekt zeige insgesamt eine Massivität und GFZ, die nicht im öffentlichen Interesse liege, und für die auch keine planungsrechtlichen Gründe erkennbar seien.

Das Baugrundstück solle zu 100 Prozent mit einer GFZ von 5,0 überbaut werden. Der Verweis auf die Überschreitung der GFZ nach BauNVO werde in der Begründung schon erwähnt. Das Vorliegen besonderer städtebauliche Gründe und auch ein besonderes öffentliches Interesse an der Umsetzung des Planes werde jedoch bestritten. Dies sei nicht konstitutiver Bestandteil des Bebauungsplans Alexanderplatz von 1993, sondern stelle nur eine Marginalie des seinerzeitig möglichen Kompromisses über eine Bebauung dar. Dass dieser Plan, der über 18 Jahre alt sei, die Bürger nur am Rande bewege, sei auch durch die geringe Zahl der Stellungnahmen in früheren Auslegungen (sieben!) belegt.

Abwägung:

In der Begründung (II.3.2.4) werden die besonderen städtebaulichen Gründe zur Überschreitung des Nutzungsmaßes ausführlich dargelegt. Insofern wird hierauf verwiesen. Das Vorhandensein besonderer städtebaulicher Gründe wird in den Stellungnahmen generell bestritten, ohne inhaltlich auf die Begründung einzugehen, so dass kein Anhaltspunkt für eine ergänzende Abwägung gegeben ist. Die Stellungnahme bleibt damit eine Behauptung, die nicht belegt wird. Die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb geht – wie in der Begründung dargelegt – auf den 1993 prämierten Entwurf des Büros Kollhoff/Timmermann zurück. Dieser sah auf dem zur Festsetzung als Kerngebiet vorgesehenen Grundstück einen Kubus als baulichen Solitär und städtebauliches Pendant zum Bestandsgebäude an der Panoramastraße vor. Damit sollte der Stadtraum eine bauliche Fassung erhalten und eine eindeutige städtebauliche Situation hergestellt werden. Das ist auch weiterhin Planungsziel und aus der informellen Planung entwickelt. Auf diese Grundlage begründet sich auch das öffentliche Interesse an der Planung.

Anzumerken ist, dass nicht die Anzahl der Stellungnahmen darüber entscheidet, ob ein Baublock „konstitutiver Bestandteil“ oder eine „Marginalie“ ist. Jede einzelne Festsetzung eines Bebauungsplans und jeder öffentliche und private Belang ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

Stellungnahme:

Es sei nicht nachvollziehbar, warum überhaupt eine Abstandsflächenverkürzung nötig ist.

Alle Ziele im beschriebenen städtebaulichen Konzept ließen sich auch mit einem kleineren Haus erreichen. Es gebe eben keine besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung. Weder ein Senatsbeschluss von 1994, noch die Aufnahme in das Planwerk Innenstadt und auch nicht der Realisierungswettbewerb begründeten eine Ausnahmesituation. Auch an anderen Stellen der Stadt habe es Wettbewerbe gegeben, und im Planwerk Innenstadt würden ganz beträchtliche Teile der Innenstadt begutachtet. Ob Berlin eine massive Nachverdichtung anstrebe, sei eher fraglich. Bindende Parlamentsbeschlüsse gebe es dazu nicht und die einzige Volksabstimmung zum Thema – obzwar auf bezirklicher Ebene – habe sich eindeutig gegen eine massive Verdichtung ausgesprochen.

Abwägung:

Die Stellungnahme kehrt den Begründungszusammenhang um: In der Begründung sind keine Ziele formuliert, sondern die Entscheidungsgrundlagen, die das Land Berlin formuliert und getroffen hat. (Siehe hierzu auch Abwägung zum städtebaulichen Konzept unter Punkt 1.) Auch ist es kein Ziel, die Obergrenzen des 17 BauNVO zu überschreiten, sondern die Überschreitung resultiert aus dem in unterschiedlichen Stufen durch Wettbewerbe ermittelten und vom Land Berlin gewünschten städtebaulichen Projekt. Die Tatsache, dass es an anderer Stelle in der Stadt Wettbewerbe gab, oder dass das Planwerk Innenstadt oder Innere Stadt weiträumige Aussagen trifft, ist nicht für die Überschreitung heranzuziehen, sondern einzig welche konkreten Gründe für diesen Bebauungsplan vorliegen. Im vorliegenden Fall ist dies mit einem erhöhten Nutzungsmaß verbunden.

Zur angesprochenen Abstandsflächenverkürzung ist anzumerken, dass diese hier vor allem gebäudeintern von Bedeutung wäre, wenn sie nicht durch Anwendung des § 6 Abs. 8 BauOBl n außer Kraft gesetzt worden wären. Die durch die Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele,

wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände sind im Rahmen der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren abgewogen worden.

Als Orientierungswert wurden die nach der Bauordnung für Berlin (hier: § 6 Abs. 5 BauOBl) erforderlichen Abstände ermittelt und abgewogen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Für das Gebiet um den Alexanderplatz wurde festgestellt, dass es von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 9 AGBauGB ist. Das Bebauungsplanverfahren wird daher in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt. Für Beschlüsse auf bezirklicher Ebene – wie vorgebracht – besteht hier keine Zuständigkeit. Das Abgeordnetenhaus von Berlin stimmt gemäß § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 AGBauGB dem Bebauungsplan zu, so dass auf dieser Grundlage der Bebauungsplan als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Stellungnahme:

Die in der Begründung verwendeten Begriffe 'Metropole der Zukunft' und 'Wille der Großstadt' seien nicht hinreichend definiert. Und ob sich Großstädte nun ausgerechnet bei der Bebauungsdichte vergleichen lassen müssten, sei eher fraglich. Da spielten eher Fragen des Lohnniveaus oder der Aufenthaltsqualität eine Rolle.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Plangeber wollte in der Begründung lediglich zum Ausdruck bringen, dass der Vergleichsmaßstab in der an der zitierten Stelle geführten Dichtediskussion nicht eine Kleinstadt sein kann, sondern andere (europäische) Metropolen wie London, Mailand, Paris etc. Berlin nimmt als Hauptstadt und als größte Stadt Deutschlands und aufgrund seiner Entstehungsgeschichte eine Sonderstellung im Kanon deutscher Städte ein. Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Abwägung.

Stellungnahme:

Es sei nicht klar, warum in der Begründung formuliert wurde, dass der Baukörper 'bestehen' müsse. Warum der neue Baukörper nicht als Ergänzung der Fernsehturmverbauten erscheinen dürfe, sei genauer zu begründen. Auch bei 3 Geschossen sei Einzelhandel möglich. (Es gebe sogar einstöckige Gebäude, in denen Einzelhandel betrieben werde, selbst in Berlin.) Warum es ein Solitär sein solle, sei zu begründen. Rein „geschmäckerliche Festlegungen“ begründeten keine städtebaulichen Sonderbehandlungen.

Abwägung:

Die Ausbildung des Solitärs geht bis auf die Wettbewerbsentscheidung aus dem Jahre 1993 zurück und setzt diese um. Es ist unstrittig, dass auch in einem dreigeschossigen oder eingeschossigen Gebäude Einzelhandel stattfinden kann, aber es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier nicht um eine Randlage handelt, sondern sich der Planbereich mitten im Zentrumskern Berlins befindet. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung des Grundsatzes einer nachhaltigen Innenentwicklung sollen neben dem Einzelhandel auch weitere Nutzungen, darunter attraktive Wohnungen errichtet werden. Eine Ergänzung des Sockelgebäudes des Fernsehturms würde die planerischen Zielvorstellungen nicht erfüllen können. Der Fernsehturm ist ein (einmaliges) Sonderbauwerk, steht unter Denkmalschutz und kann weder aufgrund seiner besonderen Bauform noch aufgrund seiner Funktion „ergänzt“ werden. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Die Planungen von Levin-Monsigny hätten durchaus das Plangebiet umfassen können. Doch habe das BA Mitte im vorausseilendem Gehorsam den Planern die Fläche gar nicht erst für die Planungen überlassen.

Auch die Verkehrsströme des Alexanderplatzes rechtfertigten keine Sonderbehandlung, da sonst weite Teile der Innenstadt zu planungsrechtlichen Sondergebieten erklärt werden müssten.

Abwägung:

Das Bezirksamt Mitte ist in die Entscheidung über die Freiflächengestaltung einbezogen worden. Dass die Flächen des Kerngebietes nicht als Grünflächen gesichert werden sollen, ergibt sich aus den in der Begründung hergeleiteten Planungszielen; insofern wird darauf verwiesen.

Beim Alexanderplatz handelt sich um einen Ort, der wie kein zweiter Standort in Berlin durch eine herausragende verkehrliche Infrastruktur für eine Verdichtung prädestiniert ist. Dies trifft keineswegs auf „weite Teile der Innenstadt“ zu. Vergleichbare Orte sind die Bereiche am Potsdamer Platz, am Bahnhof Friedrichstraße und am Bahnhof Zoologischer Garten. Letztendlich wird aber auch in der Stellungnahme nicht deutlich, worauf sie eigentlich zielt. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Planung.

4. Architektur/Gestaltung

Stellungnahme:

Es werde angeregt, den Neubaublock straßenseitig mit fünf unterschiedlichen Fassaden auszubilden, um die historischen Bezüge zum Ausdruck zu bringen bzw. auf die historischen kleinteiligen Grundstücke hinzuweisen. Dieses Verfahren, um einen Block kleinteiliger erscheinen zu lassen, sei z. B. am Hackeschen Markt und am sog. Neuen Hackeschen Quartier erprobt worden. Es entspreche in seiner Differenziertheit viel mehr der außergewöhnlichen städtebaulichen Lage des Baugrundstückes, als dies ein Baukubus in der geplanten Dimension könne. Die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes für den Investor müsse das nicht einschränken.

Es werde angeregt, dass der Bebauungsplan zusätzlich noch bindende Gestaltungsvorgaben formulieren solle. Ein Solitärgebäude auf Altstadtgrundstücken solle wenigstens diese historischen Bezüge erahnen lassen und nicht schlichtweg negieren.

Abwägung:

Die angesprochene Kleinteiligkeit mit fünf verschiedenen Fassaden nimmt vermutlich Bezug auf die alte Parzellenstruktur der Vorkriegszeit. Das der Planung zugrunde liegende Verständnis der kritischen Rekonstruktion – wie es sich auch im Planwerk Innenstadt bzw. Planwerk Innere Stadt niedergeschlagen hat – geht aber an dieser Stelle nicht von der Wiederherstellung der Bebauung auf historischen Parzellen aus, sondern von der räumlichen Fassung des Bahnhofsumfeldes und Ergänzung der Bebauung um den Fernsehturm mit einem Kubus. Dieser soll stadträumlich auch für die erhaltene Bebauung an der Panoramastraße ein Gegenüber schaffen.

Der Kubus wird insbesondere aufgrund der vorgesehen Nutzungsstruktur nicht vertikal, sondern horizontal (Sockelzone, Einzelhandelsgeschoss und Büro- Wohngeschosse) gegliedert werden. Die Gliederung ist baulich über verschiedene Auskragungen sowie durch die unterschiedliche Materialität ablesbar. Die städtebaulich erwünschte Gliederung des Baukörpers hat ihren Niederschlag in der Baukörperfestsetzung gefunden. Des Weiteren enthält der städtebauliche Vertrag diverse Gestaltungsvorgaben. Darüber hinaus gehende Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Den Anregungen kann daher nicht entsprochen werden.

Stellungnahme:

Eine mehrgeschossige Werbeanlage, wie im Bebauungsplan dargestellt, sei an diesem, eigentlich repräsentativen Ort des Stadteingangs, vollständig stadtbildunverträglich.

Abwägung:

Der Bebauungsplan regelt aufgrund der Solitärstellung des Baukörpers sehr weitgehend die Zulässigkeit von Werbeanlagen, muss aber auch in die Abwägung einstellen, dass es sich hier um ein Kerngebiet handelt. Oberstes Ziel der Regelungen ist die Integration von Werbung in die Architektur und ihre Homogenität. Werbeanlagen sind zudem nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ergänzend wird das abgestimmte Werbekonzept Inhalt des Städtebaulichen Vertrages mit dem Investor. Gerade wegen des städtebaulich bedeutsamen Standortes hat das Land Berlin dem Thema Werbung an dieser Stelle große Aufmerksamkeit gewidmet. „Mehrgeschossige Werbeanlagen“ sind weder aufgrund der Festsetzungen zulässig noch dem

Werbekonzept nach vorgesehen, so dass der Anregung durch die Festsetzung entsprochen wurde.

Stellungnahme:

In der Begründung werde mehrfach ausgeführt, dass der städtebauliche Entwurf von Sauerbruch Hutton der Baukörperausweisung zugrunde liege. Daher sollten Baulinien, an denen gebaut werden müsse, festgesetzt werden, um den städtebaulichen Entwurf zu sichern. Zudem sei nicht klar, warum der Entwurf von Sauerbruch Hutton zum besseren Verständnis und zur Sicherung eines transparenten Verfahrens nicht mit ausgelegt bzw. digital veröffentlicht worden sei.

Abwägung:

Es ist zutreffend, dass die Baukörperfestsetzung auf dem städtebaulichen Entwurf von Sauerbruch Hutton basiert, das heißt, der Entwurf ist innerhalb der Festsetzungen realisierbar. Dennoch darf nicht verkannt werden, dass es sich auch hier um eine Angebotsplanung handelt, die einen Grundstückseigentümer nicht verpflichtet, genau diese Architektur umzusetzen. Dies ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Auf die Festsetzung von Baulinien ist u.a. verzichtet worden, weil Baulinien als zwingende Festsetzung nur bei besonderer städtebaulicher Rechtfertigung angewandt werden. Die konkrete Projektentwicklung hat jedoch gezeigt, dass ein hinreichendes Maß an Flexibilität gegeben sein muss, weil sich bestimmte Erkenntnisse, die sich beispielsweise aus technischen Anforderungen ergeben, erst im Laufe eines Prozesses herausstellen. Ein Wettbewerbsergebnis ist keine Ausführungsplanung. Geregelt hat das Land Berlin aber gestalterisch/städtebauliche Aspekte, die von allgemeinem öffentlichem Interesse sind wie z.B. Werbeanlagen und für deren Regelung es auch eine Rechtsgrundlage gibt. Die Architektur des Entwurfs Sauerbruch Huttons ist nicht Festsetzungsgegenstand und daher nicht Bestandteil der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Stellungnahme:

Auch wenn das geplante Gebäude als Solitär konzipiert sei, so sei nicht auszuschließen, dass zukünftig weitere Bauwerke um den Fernsehturm entstehen würden. Es werde deshalb die Begründung und damit die sich daraus ergebende Einzelgestaltung für ein Solitärgebäude abgelehnt.

Die Platzierung eines isoliert auf eine scheinbar geschichtsfreie Fläche gesetzten Solitärs sei inakzeptabel.

Abwägung:

Die Solitärstellung ist – wie in der Begründung dargelegt – insbesondere auf der Grundlage der städtebaulichen Konzepte, wie Planwerke und die Bereichsentwicklungsplanung, begründet. Für das Grundstück setzt der Bebauungsplan die künftige Bebaubarkeit verbindlich fest. Dieses Planungsrecht ist bei zukünftigen Bebauungen im Umkreis zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Die Verdrehung des Baukörpers ab dem dritten Obergeschoss beziehe ihre Rechtfertigung allein aus der Solitärarstellung. Sie sei nicht zwingend und finde auch stadträumlich keinen Bezugspunkt. Um eine Abgrenzung zwischen Verkaufs- und Bürogeschossen einerseits sowie Wohngeschossen andererseits darzustellen, sei eine Baukörperverdrehung nicht erforderlich und werde abgelehnt. Die amorphe Hofraumfigur sei für den Stadtraum unerheblich und wirke nur nach innen. Dass diese Form den Solitärbaukörper erklärt und aufwerte, möge für den Verkauf von Wohnraum zutreffen. In der Außendarstellung zu den Straßen und dem Freiraum am Fernsehturm sei dies nicht zu erkennen und daher unbedeutend.

Abwägung:

Die Verdrehung des Baukörpers, die diesen Entwurf besonders prägt, ist bei einer Blockbebauung nicht möglich. Insofern konnte eine solche städtebauliche Lösung nur für ein Solitär umgesetzt werden. Dass auch andere Lösungen möglich sind, als der hier zugrundeliegende Entwurf Sauerbruchs Hutten hatte u.a. der im Jahr 2009 durchgeführte kooperative Realisierungswettbewerb zum „Neubau eines Geschäftshauses am Alexanderplatz“ gezeigt, der alleine sechs sehr unterschiedliche Entwürfe zum Ergebnis hatte. Die Auskrägung

zur Gontardstraße ist aber gerade eine Reminiszenz an den historischen Straßenverlauf, der sich noch im Flurstück 358 zeigt und war insofern ausschlaggebend.

Der amorphe Innenhof ist integraler Bestandteil des Entwurfes. Auch wenn man ihn nicht vom Straßenraum sehen kann, ist er doch von der höheren Umgebungsbebauung einsehbar.

Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

5. Grünfläche und Bäume

Stellungnahme:

Für den Wegfall der öffentlichen Grünfläche sei ein Ausgleich erforderlich. Die Aufwertung der Grün- und Freiflächen solle durch eine Beteiligung durch den Bauherren in angemessener Höhe erfolgen. Eine verbindliche Regelung über die Beteiligung des Bauherrn im Ausgleichsverfahren sei bei der Haushaltslage des Landes notwendig.

Abwägung:

Bislang gibt es für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine verbindlichen Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB, so dass Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben somit zurzeit § 34 BauGB ist. Vorbehaltlich der Einziehung der öffentlichen Grünfläche ist eine Bebauung grundsätzlich zulässig. Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird, bedeutet das, dass nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist. Nach § 13a Abs. 4 BauGB gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplans.

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Da nach dem Berliner Grünanlagengesetz kein Ausgleich vorgesehen ist, sind nach Einziehung der öffentlichen Grünfläche die nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume unabhängig davon auszugleichen. Diesen Ausgleich hat der Bauherr zu leisten.

Die Sanierung der Freiflächen um den Fernsehturm zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur (Umsetzung des landschaftsplanerischen Entwurfs Levin Monsignys) wird in mehreren Bauabschnitten erfolgen u.a. bedingt durch den U-Bahnbau. Der erste Bauabschnitt von der Gontardstraße bis einschließlich des Bereichs der Kaskaden wird nur zu 10% mit bezirklichen Mitteln finanziert werden, weil die übrige Finanzierung über sogenannte Mittel aus Gemeinschaftsaufgaben hier: „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur – Touristische Erschließung des Areals am Fernsehturm im Bezirk Mitte“ erfolgt also einer öffentlichen Bundes-Landesförderung. Die Maßnahme ist ausfinanziert.

Stellungnahme:

Für die Beseitigung der Grünfläche bestehe kein Verständnis. Der Bebauungsplan werde abgelehnt, weil die bestehende Grünanlage zwischen dem Bahnhof Alexanderplatz und der Spree in vollem Umfang erhalten bleiben müsse. Dieser öffentliche Freiraum schaffe durch seine großzügige Gestaltung mit schattenspendenden Bäumen, Wasserspielen, Blumenrabatten und nicht zuletzt dem schönen Neptunbrunnen einen wohltuenden Abstand zum quirligen und lauten Großstadtbetrieb, eine Möglichkeit des Ausruhens und der Erholung sowohl für Anwohner als auch für Besucher des Stadtzentrums.

Die vorgesehene Bebauung wäre der Anfang vom Ende dieser Oase. Auch eine Metropole der Zukunft brauche den Wechsel von städtisch-lauter Geschäftigkeit und Ruheinseln durch großzügige Grünanlagen.

Der Neubau, ganz gleich, wozu er dienen solle, verschandele den am Alex gelegen wunderschönen Park mitten im Zentrum. Diese Stelle solle unbebaut bleiben.

Es sei nicht ersichtlich, was an der Ausweisung als Grünfläche so unklar sei, dass das unbedingt verändert werden müsse. Die Fläche, die gerodet werden solle, sei groß genug, um von großflächiger Grünflächenbeseitigung zu sprechen. Die übrigbleibenden Freiflächen würden definitiv nicht durch den Neubau aufgewertet, sondern bestenfalls durch bessere Pflege oder abgeänderte Freiflächenplanungen. Die Freihaltung der gesamten Fläche bis zur Spree könne

natürlich nicht in dem vorliegenden Bebauungsplan beschlossen werden, die Freihaltung der Fläche des Bebauungsplans könnte aber durchaus beschlossen werden.

Abwägung:

Die vorgebrachte Auffassung, dass ständig Grünflächen wegfallen, wird vom Plangeber nicht geteilt. Gerade im Bezirk Mitte sind große Anstrengungen unternommen worden, Grünflächen neu anzulegen, zu ergänzen oder zu qualifizieren. Als Beispiel soll hier nur das Regierungsviertel und die Spreeuferzone genannt werden. Erst kürzlich ist die Erneuerung des Monbijouparks abgeschlossen worden, der fußläufig für die Anwohner im Bereich des Alexanderplatzes zu erreichen ist. Es besteht jedoch weiterhin der Bedarf, Freiflächen mit einer guten Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dies trifft in erheblichem Maß auch für den Bereich um den Fernsehturm zu.

In der Abwägung den gesamten Bestand zu erhalten, erfolgt eine Gewichtung zugunsten der Sicherung von Qualität auf ausgewählten Standorten wie dem Bereich um den Fernsehturm. Nach den Plänen Levin Monsignys werden in einem ersten Schritt bis Höhe der Kaskaden Grünflächen aufgewertet, Plattenbeläge und Beleuchtung erneuert, Baumpflanzungen vorgenommen, Sitzgelegenheiten und Spielbereiche alleine im ersten Bauabschnitt auf einer Fläche von 18.000 m² angelegt. Dies ist ein Gewinn für die Erholungsnutzung, demgegenüber sich der Verlust dieser Fläche von rd. 3000 m² für die vorgesehene Bebauung relativiert.

Mit der im Rahmen sonstigen städtebaulichen Planung entwickelten Konzepte für die Flächen um den Fernsehturm – ausgenommen das Baufeld im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb – ist klargestellt worden, dass eine sukzessive weitere Bebauung ausgeschlossen sein soll. Dies hat auch seinen Niederschlag in der Bereichsentwicklungsplanung Mitte gefunden. Der Flächennutzungsplan hat im Anschluss an die Gemischten Bauflächen entlang der Bahnanlagen zwischen Fernsehturm und Spree Grünfläche dargestellt, so dass ausreichende Grundlagen der Grünflächensicherung vorhanden sind.

Es ist nicht Intention der Planung, die vorhandene Grünfläche zu sichern, sondern in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan die planungsrechtliche Grundlage für ein Kerngebiet zu schaffen. Das Verhältnis zu den vorhandenen Freiflächen ist bisher hinreichend erörtert worden.

Die Stellungnahmen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Es werde vorgeschlagen das interessante Gebäude an anderer Stelle zu bauen, wo keine Grünanlage zerstört werde.

Abwägung:

Wie vorgehend dargelegt, handelt es sich nur um einen in seiner Größe sehr untergeordneten Teilbereich der Grünanlage, die bebaut werden soll. Der Entwurf für das Gebäude ist aber nicht beliebig an einem anderen Standort realisierbar, da er gerade für speziell diesen Ort entworfen worden ist. Dem Vorschlag kann daher nicht entsprochen werden.

Stellungnahme:

Der Baumbestand könne nicht adäquat ersetzt werden, da es keine Freiflächen in ähnlicher Zentralität gibt, die bepflanzt werden könnten.

Abwägung:

Der Ausgleich der nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume ist rechtlich geregelt. Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung, die Mittel in unmittelbarem Umfeld einsetzen zu müssen.

6. Umweltbelange

Stellungnahme:

Im Teil Bodenschutz/Altlasten:- Abschnitt Wasser hieße es, dass voraussichtlich ein 4,5 m tiefes Untergeschoss errichtet werde. Für einen tragfähigen Baugrund müssten aber Aufschüttungen, die bis ca. 6 m Tiefe reichten, entfernt oder entsprechende Fundamente errichtet werden.

Abwägung:

Die Aussage in der Begründung gibt einen Planungsstand wieder, der sich auf die Projektplanung in 2010 bezog. Tatsächlich trifft der Bebauungsplan keine Regelung zur Festlegung der Anzahl der Untergeschosse. Abhängig von der Anzahl der Untergeschosse bzw. von deren Herstellungsweise ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Vorgesehen ist gegenwärtig die Herstellung von zwei Tiefgeschossen. Dann läge die Unterkante der Bodenplatte bei – 10,45 m und somit nicht mehr oberhalb des Grundwasserleiters. Dies wird in der Begründung bei den Auswirkungen auf die Umwelt ergänzt. Auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans hat das keinen Einfluss.

Stellungnahme:

Es werde ein Bodengutachten vom Februar 2009 erwähnt, das bisher im Amt für Umwelt und Natur nicht bekannt war und angefordert werden musste. In dem Absatz heißt es, dass sich - mit Ausnahme einer einzigen Probe - kein Hinweis auf eine sanierungsrelevante Kontamination des Bodens ergeben habe. Auf S. 45 sei aber dargelegt, dass ein großer Teil der anstehenden Auffüllung bei einem Aushub als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen sei. Tatsächlich wurden in > 50 % der analysierten Proben erhebliche Belastungen (> Z 2) ermittelt, die beweisen, dass die Auffüllungen eine Altlast darstellen und gesichert (Versiegelung) oder entsorgt werden sollten.

Abwägung:

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Gutachten. Der Hinweis auf die Notwendigkeit, einen Großteil des Aushubs entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu entsorgen ist – wie zitiert – bereits in der Begründung enthalten. Entscheidend ist, dass für die zukünftige Nutzung als Geschäftsgebäude kein Konflikt aufgrund der heute vorhandenen Bodenbelastungen besteht, da sie abtransportiert werden. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme:

Zum Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens, das der Bebauungsplan ermöglicht, müsse die Widmung des Grundstücks bzw.- der betroffenen Fläche als öffentliche Grün- und Erholungsanlage eingezogen worden sein, so dass die Genehmigung zum Beseitigen von (dann nach Baumschutzverordnung, jetzt noch nach Grünanlagengesetz geschützten) Bäumen wahrscheinlich regelmäßig nach Baumschutzverordnung mit den darin begründeten Folgen (Ersatzpflanzung, Ausgleichsabgabe) erteilt werden würde.

Die Genehmigung nach Grünanlagengesetz werde eher die Ausnahme sein; ggf. sollte eine entsprechende Präzisierung des Textes erfolgen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt. Auf den Bebauungsplan hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

Stellungnahme:

Die Abwägung der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur; Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt (UmNat) im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung (S. 59 der Begründung), dass das Straßen- und Grünflächenamt festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" als Grün- und Erholungsfläche widmen könnte, sei falsch, da das nicht der Zweckbestimmung dieser Fläche entsprechen würde. Die

Stellungnahme von UmNat habe nicht die künftige Widmung zum Inhalt, sondern habe sich gegen die Ausweisung eines 22 m breiten Fußgängerbereichs gewandt, um den Eingriff in die vorhandene öffentliche Grünanlage zu minimieren.

Abwägung:

Seinerzeit war das Amt für Umwelt und Natur davon ausgegangen, dass die Festsetzung des Fußgängerbereiches mit faktischen Eingriffen in die öffentliche Parkanlage verbunden sei, was im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht der Fall ist. Die genannte Fläche ist als Grünfläche gewidmet. Durch den nunmehr vorliegenden Entwurf wurden die Darlegungen aktualisiert.

Stellungnahme:

Wenn bereits jetzt Lärmwerte von 77dB gemessen würden, seien nach der gewünschten Bebauung erheblich höhere Werte zu erwarten.

Zudem fehlten Hinweise, wie der Bau sich auf die Lärmwerte auswirken werde, die bei einem Straßenbahnbau an den Wohnungen der Rathauspassage zu erwarten seien.

Abwägung:

Anlagenbedingte Lärmemissionen (Gewerbelärm) sind bei dem zulässigen und vorgesehenen Nutzungsmix nicht zu erwarten. Die Lärmvorbelastung wurde in der Abwägung berücksichtigt.

Lärmemissionen durch den Straßenbahnbau und ihren Betrieb sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu ermitteln und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Es besteht kein Handlungserfordernis für den Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Biotop und Arten: Es solle ergänzt werden, dass es sich auch nicht um nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotop handelt.

Die Aussage, dass geschützte Arten nach § 44 BNatSchG nicht vorkämen, begründet mit dem Fehlen baulicher Strukturen, die als Nistplatz für Gebäudebrüter geeignet sind, berücksichtige nicht solche Arten, die auf diese Strukturen nicht angewiesen seien (Freibrüter, Höhlenbrüter), bzw. berücksichtige nicht, dass trotz des Fehlens der baulichen Strukturen sich Tiere der geschützten Arten im Bebauungsplangebiet aufhalten, z.B. Nutzen der Bäume als Ruhestätte.

Eine Präzisierung sollte erfolgen, ggf. mit einem Hinweis unter „Biotop und Arten“, dass die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) – wie auch die des § 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) – bei Maßnahmen, auch solcher, die auf Grundlage des Bebauungsplans durchgeführt werden, zu berücksichtigen sind.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und führen zu einer Überarbeitung der entsprechenden Stellen in der Begründung.

7. Verkehr

Stellungnahme:

Zur Beurteilung der Frage, ob die 35 Stellplätze und die Anlieferung des Hauses über den Platz zwischen Bahnhof Alexanderplatz und Haupteingang des Fernsehturmes abgewickelt werden könnten, müsste die beabsichtigte Grünplanung in ihrer Ausführungsplanung öffentlich bekanntgemacht werden.

Zur Erschließung des Gebäudes und der Festsetzung von 35 Tiefgaragenplätzen werde Folgendes angemerkt: Die Verkehrserschließung des Gebäudes über die umgebenden Fußgängerflächen seien nicht transparent dargestellt, denn es werde dazu zwar ein Verkehrsgutachten und die Landschaftsplanung Levin Monsigny zitiert, aber nicht ausgelegt bzw. digital veröffentlicht.

Vollkommen unverständlich sei, warum 35 Tiefgaragenstellplätze inmitten von Fußgängerflächen genehmigt werden sollten, obwohl in der Begründung selbst auf die Möglichkeit der Anmietung von Stellflächen im nahegelegenen untergenutzten Parkhaus hingewiesen werde. Die Aussage, dass keine Konflikte mit Fußgänger/innen entstünden, sei nicht nachvollziehbar, widerspreche dem gesunden Menschenverstand und werde bezweifelt. Hierbei sei zu beachten, dass sich Parallelen zur konfliktfreien Nutzung der Straßenbahn von

Flächen des Alexanderplatzes verböten, da dieses vorsichtige Befahren einer offensichtlichen Schienenstrecke nicht mit einem individuellen Autoverkehr gleichzusetzen sei.

Abwägung:

Ein Fußgängerbereich steht dem Erschließungserfordernis nicht entgegen. Die Beurteilung der Anlieferungssituation obliegt den zuständigen Fachämtern.. Alle erforderlichen Abstimmungen zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer sind erfolgreich abgeschlossen worden. Regelungen hierzu erfolgen im städtebaulichen Vertrag und nicht im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Internetpräsentation ist ein zusätzliches Informationsangebot seitens des Plangebers und ersetzt nicht die Öffentlichkeitsbeteiligung, die in den Räumen der Senatsverwaltung stattgefunden hat. Das Verfahren wurde nach § 13a BauGB durchgeführt; daher gab es keine gesetzliche Verpflichtung umweltbezogene Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bereitzuhalten. Dennoch hätte das Verkehrsgutachten und auch die Landschaftsplanung zusätzlich eingesehen werden können.

Das zulässige Stellplatzkontingent von 35 Stellplätzen ist sehr gering. Dieses Kontingent ist als Mindestmaß für die Vermarktung insbesondere von Wohnungen erforderlich. Es werden privat vermietete Parkplätze geschaffen und kein öffentlich zugängliches Parkhaus. Auch können die Stellplätze nur direkt über die Gontardstraße angefahren werden, so dass ein ungezieltes Befahren des Fußgängerbereiches ausgeschlossen ist. Hinzu kommen verkehrslenkende Maßnahmen durch Beschilderung, Tempolimit etc., die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind.

Stellungnahme:

Die theoretisch durch die Rathausstraße führenden Radwege seien derzeit wegen der U5-Baustellen nicht benutzbar.

Abwägung:

Es handelt sich um eine Übergangsphase, die bei der Beschreibung des Plangebietes nicht aufgeführt werden müssen. Die Aussage trifft zudem nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb zu. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Planung.

8. Verfahren/ Plangrundlagen

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan I-B4bb sei Ergebnis einer Teilung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-B4, der 1993 auf Grundlage des Wettbewerbsgewinners Kollhoff/Timmermann für eine Neugestaltung des Areals rund um den Alexanderplatz aufgestellt wurde.

Dieser Plan sei aufgrund der vielfältigen Investoreninteressen und des zunehmenden Bewusstseins der Berliner für Geschichte mehrfach weiter geteilt worden. Der jetzige Teil-Plan I-B4bb umfasse deshalb nur noch die beabsichtigte Eckbebauung an der Ecke der Gontard- und Rathausstraße. Dieses Areal habe im seinerzeitigen Planverfahren nur eine untergeordnete Rolle gespielt.

Warum ein Bebauungsplanverfahren, was sich seit 15 Jahren dahinschleppe, plötzlich beschleunigt werden müsse, sei nicht nachvollziehbar. Auf welcher Rechtsgrundlage der Realisierungswettbewerb erfolgt sei, wenn der nötige Bebauungsplan fehle, sei ebenfalls nicht klar.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist nur bedingt zutreffend. 1998 erfolgte die Teilung des Plangebiets in drei Teilbereiche. Diese Teilung war also schon vor 12 Jahren mit Blick auf eine zeitliche Entkoppelung der Entwicklung einzelner Quartiere um den Alexanderplatz erfolgt, sicherlich auch aufgrund der verschiedenen Interessenlagen der einzelnen Investoren. Das „zunehmende Bewusstseins der Berliner für Geschichte“ hat für den Teilungsprozess keine Rolle gespielt. Dass der Bebauungsplan I-B4bb anderen Verfahren zeitlich nachfolgend zur Festsetzung kommen soll, ist kein Indikator dafür, dass er eine untergeordnete Rolle spielt.

Aus der Stellungnahme entsteht kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

Die Gründe für die zeitliche Verzögerung der Planung sind im Abschnitt II.1 „Entwicklung der Planungsüberlegungen“ der Begründung erläutert worden. Es handelt sich um einen ganz

typischen Fall für ein Plangebiet in der Dimension der Ausgangslage, bei dem nicht alle Bauvorhaben gleichzeitig realisiert werden können und der Klärungsprozess für unterschiedliche Teilbereiche unterschiedlich lange dauert.

Für die Durchführung eines Wettbewerbs bedarf es keiner Rechtsgrundlage. Der Wettbewerb sollte gerade die städtebauliche Grundlage für den Bebauungsplan liefern und nicht umgekehrt. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Planung.

Stellungnahme:

Durch die nochmalige Teilung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-B4b in die Pläne I-B4ba und B4bb (2005) seien beide Pläne gem. § 13a BauGB „in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt“ worden. Die Baumassen seien somit zusammen zu betrachten; der in der Begründung zum Bebauungsplan vom 25. Februar 2011 postulierte Entfall einer Umweltverträglichkeitsprüfung stehe deshalb § 13a BauGB entgegen und ist nachzuholen.

Abwägung:

Eine Prüfung des engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs zum Bebauungsplan I-B4ba ist schon deshalb entbehrlich, weil das Bebauungsplanverfahren I-B4ba nicht als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wurde. Ein Erfordernis einer Umweltprüfung wird daher – wie in der Begründung zu IV.13. dargelegt – nicht durch den Bebauungsplan I-B4ba begründet. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Planung.

Stellungnahme:

Hinsichtlich des Bauvorhabens, bestehe der Verdacht, dass hier ein Weg gesucht und gefunden wurde, um in dem in der Öffentlichkeit heftig diskutierten Gebiet der Marienstadt und ihrer neuzeitlichen Erweiterung ein Bauvorhaben abseits der sonst verbindlich gewesenen baurechtlichen wie planungsgeschichtlichen Vorklärungen durchzuziehen.

Abwägung:

Es kann der Stellungnahme nicht entnommen werden, was mit „sonst verbindlich gewesenen baurechtlichen wie planungsgeschichtlichen Vorklärungen“ gemeint ist. Im Jahre 1992/93 hat ein internationaler städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden, bei dessen Ausschreibungsunterlagen auch umfangreiches historisches Material beigelegt war. Alle planungsrechtlichen Grundlagen sind im Verfahren berücksichtigt worden bzw. das Verfahren mit allen erforderlichen Verfahrensschritten durchgeführt worden. Das Bebauungsplanverfahren ist ordnungsgemäß durchgeführt worden. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Planung.

Stellungnahme:

Die Ausgliederung aus dem Bebauungsplan I-B4 könne man begrüßen, sie wäre aber nur dann wirklich sinnvoll, wenn dadurch ein eigenes Bebauungsplan-Verfahren für diesen und nur diesen Ort die historisch-planungsgeschichtliche Situation der Baufläche ausgelöst würde. Die Fläche habe in der Tat mit dem Alexanderplatz nicht das geringste zu tun: So wie heute die Stadtbahn, habe historisch zwischen beiden der Festungsgraben gelegen. Die Abwicklung als Teilbereich des Bebauungsplans Alexanderplatz verwische sämtliche stadträumliche wie bau- und planungsgeschichtliche Zusammenhänge.

Abwägung:

Es handelt sich nicht um eine „Ausgliederung“ aus dem Bebauungsplan I-B4, sondern um die Weiterführung des ursprünglichen Verfahrens für einen Teilbereich nach vorangegangener mehrfacher Teilung des Ursprungsplanes. Die Auffassung, der Plangeber wolle mit der Einbeziehung von Flächen beidseitig des Bahnviaduktes „stadträumliche wie bau- und planungsgeschichtliche Zusammenhänge“ verwischen, ist nicht haltbar, da allein die Tatsache, dass beide Bereiche in einem Geltungsbereich lagen, keine Aussagen über die verschiedenen Planungsinhalte zulassen. Das städtebauliche Konzept Kollhoff/Timmermann hatte doch gerade für den Bereich südwestlich der Bahn mit einer reinen Blockstruktur eine Bebauung vorgeschlagen, die sich deutlich von derjenigen nordöstlich mit einer Hochhausagglomeration unterscheidet und damit den Orten jeweils eine eigene Identität gibt. Die Stellungnahme zieht keine Änderung des Verfahrens oder der Planungsinhalte nach sich.

Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf werde nicht ausgeführt, in welcher Form die zeitnahe Durchführung des Bauvorhabens gesichert werden solle, um ein jahrelanges Brachliegen der Fläche zu verhindern. Falls der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages geplant sei, hätte der Vertragsentwurf den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung beigelegt werden müssen, um ein transparentes Verfahren zu gewährleisten.

Warum werde kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt, der einen Durchführungsvertrag und Sicherheiten für Berlin in Bezug auf die Solvenz des Vorhabenträgers und die Vermeidung der Spekulation mit gewährten Baurechten beinhalten würde.

Abwägung:

Es handelt sich vorliegend um die Fortsetzung eines Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahre 1993, in dessen Verlauf der ursprüngliche Planbereich mehrfach geteilt und die Planinhalte präzisiert wurden. Das Land Berlin hatte sich folglich schon früh für die Bebauung des Baufeldes (damals Baufeld C) in Form eines Kubus ausgesprochen. Dies ist eine andere Ausgangslage als bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem ein Vorhabenträger um die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ersucht. Für die Umstellung des Verfahrens bestand keine Erforderlichkeit. Über den Inhalt des Bebauungsplans hinausgehende Regelungen sind mittels eines städtebaulichen Vertrags vorgesehen. Sofern planungsrelevante Belange berührt sind, wird der städtebauliche Vertrag dem Senat und dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vorgelegt. Es besteht jedoch keine gesetzliche Verpflichtung, einen solchen Vertrag zum Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung zu machen. Im Übrigen kann auch im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages eine zügige Umsetzung nicht erzwungen werden, da die Frist zur Umsetzung auch verlängert werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auch kein Instrument zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen, da die Gemeinde die Zustimmung zum Wechsel eines Vorhabenträgers nur verweigern kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung innerhalb der Frist gefährdet ist. Ein Einfluss auf die Preisgestaltung ist damit nicht verbunden.

Die Stellungnahme führt weder zu einer Änderung des Planinhaltes noch des Verfahrens.

Stellungnahme:

Offensichtlich widersprüchen die Planungen dem Landschaftsprogramm, da Wegebeziehungen und Freiflächen zerstört werden sollen.

Abwägung:

Der zukünftige Baugrundstück ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, so dass es allseitig umgangen werden kann. Es werden keine Wegebeziehungen zerstört, auch wenn der jetzt vorhandene Weg in dieser Form aufgegeben wird.

Die den Baukörper umgebenden öffentlichen Flächen werden aufgewertet und besser nutzbar gemacht, so dass entsprechend dem Landschaftsprogramm gerade Erholungspotentiale erschlossen werden. Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden

Stellungnahme:

Das Planwerk Innere Stadt habe keine Außenwirkung und deswegen in einer Planbegründung nichts zu suchen.

Abwägung:

Wie in der Begründung dargelegt, ist das Planwerk Innere Stadt als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Der Baukörper diene nicht der Verbesserung des Stadtbildes. Der Nachweis des positiven Einflusses des geplanten Baukörpers für das Stadtbild sei nirgends erbracht worden, es sei eine reine Behauptung. Das Planwerk Innenstadt, aus dem der Baukörper nahtlos in das Planwerk Innere Stadt übernommen worden sei, diene gerade nicht diesem Ziel, sondern nur der „Bodenmystik der 'kritischen Rekonstruktion'“.

Abwägung:

Der Plangeber teilt diese Auffassung nicht. Vielmehr führt die Bebauung einer nicht besonders attraktiven Grünfläche mit einem besonderen Baukörper zu klaren Stadträumen und bewirkt eine Verbesserung der vorhandenen, etwas diffusen Situation.

Die Stellungnahme erkennt zudem, dass das Planwerk Innenstadt sehr wohl klare Unterscheidungen für einzelne Stadträume getroffen hat. Kritische Rekonstruktion heißt nicht Aufleben des Vergangenen an jedem Ort. Gerade hier um den Fernsehturm bis einschließlich Marx-Engels-Forum stellt das Planwerk Freiräume dar – die beiden flankierenden Blöcke an der Gontardstraße, zu denen auch das Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4bb gehört, ausgenommen. Eine solch riesig dimensionierte Freifläche im innersten Herzen einer Großstadt, die übrigens auch der Flächennutzungsplan darstellt, ist außergewöhnlich und dokumentiert, dass es nicht Ziel des Landes ist, möglichst viel verwertbares Bauland zu schaffen. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Abwägung.

Stellungnahme:

Nicht nur der Fernsehturm, auch seine Vorbauten stünden unter Denkmalschutz. Der geplante Bau zerstöre wichtige Sichtachsen zu diesen Gebäudeteilen.

Der Fernsehturm, Wahrzeichen von Berlin (neben dem Brandenburger Tor), die Marienkirche, der Berliner Dom, das Rote Rathaus sind dann nicht mehr in ihrer vollen Schönheit zu sehen.

Abwägung:

Die Sockelgebäude sind Bestandteil des Denkmals und kein eigenständiges Denkmal, so dass sie nicht gesondert aufgeführt wurden. Die Begründung wird aber um das ebenfalls in der Denkmalliste eingetragene Ensemble ergänzt, die allerdings den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht tangieren.

Welche Sichtachsen zerstört werden, ist nicht dargelegt und auch nicht nachvollziehbar. Schon heute lässt der dichte Baumbestand keinen freien Blick auf einen Teil des Sockelgebäudes zu. Umgebungsschutz von Gebäuden bedeutet auch nicht, dass man von allen Seiten auf sie schauen kann.

Die Stellungnahme kann schon deshalb nicht nachvollzogen werden, als die genannten Blickbeziehungen auch heute nicht bestehen. Eingeschränkt wird der Blick aus dem Bahnhofsgebäude auf das Rote Rathaus und umgekehrt auf das Bahnhofsgebäude. Diese Einschränkungen werden hingenommen, da sie keinen abwägungsrelevanten Belang darstellen.

Die Stellungnahmen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

9. Sonstiges

Stellungnahme:

Die Begründung zur Veranlassung und Erforderlichkeit sei hinsichtlich folgender Punkte nicht klar:

- Welcher Platzbereich sei gemeint, der eine 'städtebauliche Fassung' bekommen solle,
- was sei unter 'angemessener Dichte für eine zentrale Lage' gemeint.
- warum solle nun an die Vorkriegssituation angeknüpft werden,

Die Behauptung, dass die Straßenräume überdimensioniert seien, sei nicht belegt.

Abwägung:

In der Begründung wird dargelegt, dass das Areal um den Alexanderplatz Wettbewerbsgegenstand im Jahr 1993 war, nicht nur der unmittelbare Alexanderplatz.

Die Frage, welche Dichte angemessen sei, sollte ja gerade der Wettbewerb klären. Als Platzbereich, der zu fassen ist, wird hier die Fläche zwischen Fernsehturm, Panoramastraße, Bahnhofsgebäude und Kino gesehen. An die Vorkriegssituation sollte gerade nicht angeknüpft werden.

Als Grund wurde genannt, „weil das städtische Raumgefüge ergänzt werden sollte.“ Die Einschätzung der Überdimensionierung an dieser Stelle entspricht der allgemeinen Fachmeinung, da sie den innerstädtischen Kontext zugunsten von „Transiträumen“ aufgelöst haben.

Die Stellungnahme zieht kein Handlungserfordernis nach sich und führt zu keiner Änderung der Begründung.

Stellungnahme:

Es werde als Argument nicht anerkannt, dass eine Bebauung an dieser Stelle Rückzugs- und Aufenthaltsmöglichkeiten sozial schwacher Menschen und Belästigungen und nächtliche Störungen durch diese verhindern solle bzw. eine Bebauung an dieser Stelle die soziale Kontrolle der Gegend verbessern solle. Es werde vorgeschlagen, die Bebauung am Fuße des Fernsehturms interessanter zu nutzen (z. B. bessere Gaststätten). Das Zubauen von Grünanlagen mit Gebäuden sei keine Lösung, um den Aufenthalt unerwünschter Personen zu verhindern. Sozial schwache Menschen seien ein gesamtgesellschaftliches Problem. Ihnen zu helfen, ist eine politische Aufgabe.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist so nicht nachvollziehbar. In der Begründung wurde lediglich in dem Kapitel III „Auswirkungen des Bebauungsplans“ darauf hingewiesen, dass „durch die Bebauung der bisherigen öffentlichen Grünfläche im Bahnhofsumfeld ein Rückzugsort und Aufenthaltsmöglichkeit u.a. sozial schwacher Menschen, darunter insbesondere Jugendliche entfällt. Dem Verlust der zum Teil übernutzten Grünanlage steht gegenüber, dass Belästigungen und nächtliche Störungen aus diesem Bereich der Parkanlage in Zukunft entfallen und das Sicherheitsempfinden und die soziale Kontrolle im Stadtraum zunehmen werden.“ Damit werden Folgeerscheinungen beschrieben und nicht das primäre Ziel der Planung. Dem Plangeber die Auffassung zu unterstellen, mit Baumaßnahmen soziale Probleme lösen zu wollen, ist nicht haltbar. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Planung.

Stellungnahme:

Zum Baugrundstück: Das zu bebauende Areal umfasse – neben Flächen der Fa. Brenninkmeyer (mindestens die ehem. Grundstücke Gontardstraße 3, 4 und 5 sowie die Littenstraße 21 und 21A) auch Flächen des Landes Berlin und des Bundes.

Es sei nicht klar, wieso es nur eine Grundstückseigentümerin gebe, wenn vorher von Mischbesitz gesprochen worden sei (vgl. I.2.3) Es fehle der Hinweis, was mit den Flurstücken passiere, die dem Land Berlin gehörten.

Abwägung:

Die Aussage ist insofern nicht mehr ganz zutreffend, als der Bund im Bereich des Baugrundstücks nicht mehr Grundstückseigentümer der Teilfläche des Flurstücks 486 ist. Die Begründung wird diesbezüglich aktualisiert.

Das Gros der Kerngebietsfläche ist in Privateigentum. Es laufen Kaufverhandlungen zum Erwerb der Restflächen vom Land Berlin, die noch nicht abgeschlossen sind, aber kurz vor der Beurkundung stehen. In naher Zukunft wird es nur einen Grundstückseigentümer geben. In der Begründung wurde dem bisher Rechnung getragen, indem von Grundstückseigentümer/Bauherr die Rede ist. Dies wird beibehalten.

Der Hinweis ist richtig. Die Verhandlungen zum Erwerb der Flurstücke, die dem Land Berlin gehören, sind wie dargestellt, noch nicht abgeschlossen. Das Land Berlin wird durch den Flächenverkauf Einnahmen erzielen. Dies wird in der Begründung ergänzt. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen des Bebauungsplans nicht.

Stellungnahme:

Es fehlten die Auswirkungen auf den Grundstückswert und die Grundsteuer sowie Hinweise, wie der vermutete Wertgewinn abgeschöpft werden kann.

Abwägung:

Auswirkungen auf Grundstückswert, Grundsteuer und Wertgewinn sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Auf die Stellungnahme der DFMG Deutsche Funkturm GmbH vom 20. August 2010 wird verwiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Umlenkpunkt für die Rückhaltewinde der Krananlage und zwar ca. 3,50 m von dem Baufeld entfernt, auf welchem das neue Bauvorhaben errichtet werden solle. Im OG-Bereich solle das Bauvorhaben sogar noch über die

Grundstücksgrenze hinaus in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. In diesem Bereich befinde sich die Fassade des geplanten Baukörpers noch dichter am Umlenkpunkt.

Das sei insofern problematisch, da es in der Vergangenheit zweimal zu Seilrissen gekommen sei, obwohl das Seil immer wieder regelmäßigen Wartungen und Überprüfungen unterzogen werde. In einem solchen Havariefall entstehe das große Risiko, dass es zu Beschädigungen des Gebäudes und unter Umständen sogar der sich darin aufhaltenden Menschen kommen könne. Dabei sei ein Riss des Drahtseils im unteren Bereich besonders problematisch, weil das Seil in Folge der Spannung zurückschnelle und dann gegen das Gebäude mit der dort vorhandenen Glasfassade schnelle. Diese von der DFMG Deutsche Funkturm GmbH vorgetragene Bedenken seien in einem vom Bauherrn beauftragten Gutachter untersucht und bestätigt worden.

In Abstimmungsgesprächen habe sich folgende Lösungsmöglichkeit abgezeichnet:

- Zielvorstellung der DFMG Deutsche Funkturm GmbH sei es zunächst, soweit wie möglich ganz auf das Rückhaltesystem zu verzichten. Hierzu sei eine statische Berechnung beauftragt worden, welche das Aufschaukeln der Kranlast unter verschiedenen Windstärken ermitteln sollte, um damit möglichst ganz auf das Rückhaltesystem im Betrieb zu verzichten. Das Ergebnis dieser statischen Berechnung liegt noch nicht vor.
- Es sei allerdings schon jetzt deutlich geworden, dass ein völliger Verzicht auf das Rückhaltesystem nicht möglich sei. Ein Verzicht auf das Rückhaltesystem schränke auf jeden Fall die Anwendung des Kranes ein. Insofern werde für bestimmte Fälle das Rückhaltesystem weiterhin vorgehalten werden müssen. Dementsprechend müsse auch weiterhin gewährleistet werden, dass das Rückhaltesystem so betrieben werden könne, dass keine Risiken für das geplante Bauvorhaben entstünden.
- Unter Berücksichtigung konstruktiver Schutzvorrichtungen, wie einer Ummantelung des Drahtseiles durch eine starre, vom Seil geführte, Rohrkonstruktion, beginnend ab der Umlenkrolle für eine bestimmte Länge des Seiles könne im Havariefall ein „Zurückschnalzen“ des Drahtseiles verhindert werden. Abschließend müsse diese Maßnahme als verträglich mit dem Betrieb des Kranes durch Sachverständige des TÜV und der Berufsgenossenschaft bestätigt werden. Bestätigt sich die abgestimmte Lösung strebe die DFMG Deutsche Funkturm GmbH und der Bauherr den Abschluss einer Vereinbarung an, bei der sich DFMG Deutsche Funkturm GmbH verpflichte, das Rückhaltesystem nur noch mit der Ummantelung zu benutzen. Im Gegenzug verpflichte sich der Bauherr, die Kosten für die Herstellung der Ummantelung und sämtlicher begleitenden technischen Untersuchungen zu übernehmen.

Abwägung:

Der aufgezeigte Lösungsweg kann nicht durch Planungsrecht sichergestellt werden, sondern war – wie auch der Stellungnahme zu entnehmen ist – auf bilateralem Wege zwischen den genannten Parteien vertraglich zu regeln. Der Vertrag musste vor Beschluss des Abgeordnetenhauses vorliegen, da gewährleistet sein muss, dass die Öffentlichkeit nicht Gefahren ausgesetzt sein darf und die Planung vollziehbar ist. Bei den genannten Kranarbeiten ist weiterhin die Platzfläche im erforderlichen Umfang zu sperren, um die öffentliche Sicherheit zu gewährleisten. Hierzu bedarf es aber keiner weiteren Regelungen, weil die Verpflichtung zum Absperren Bestandteil der Betriebserlaubnis der Krannutzung ist, bzw. weil sie aus allgemeinen kranbetrieblichen Erfordernissen einzuhalten ist. Das ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Begründung wird im Punkt III. Auswirkungen des Bebauungsplans und Kapitel I.2.2.2. ergänzt.

Die Stellungnahme ist in die Abwägung zum Bebauungsplan eingeflossen und wurde berücksichtigt, ohne dass daraus Planänderungen resultierten.

Stellungnahme:

Im Zusammenhang mit der Abwägung der Stellungnahme der Deutschen Funkturm GmbH im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werde angeregt, die DFMG Deutsche Funkturm GmbH ebenfalls zur Vertragspartei dieser angesprochenen Vereinbarung zu machen und zwar nur für den Fall, dass dieser Vertrag sich ausschließlich auf die Problematik der Standsicherheit beziehe. Ansonsten werde angeregt, der

DFMG Deutsche Funkturm GmbH die Passage des Vertrages zur Verfügung zu stellen, die die Standsicherheit betreffe. Zielvorstellung der DFMG Deutsche Funkturm GmbH sei es, dass einerseits eine Beweissicherung durchgeführt wird, bei der der Zustand des Turmes vor Beginn der Baumaßnahme festgehalten wird und dann während der Baumaßnahme ein ständiges Monitoring erfolgt, sodass möglichst frühzeitig kleinste Veränderungen bemerkt werden.

Abwägung:

Ergänzend zur Abwägung ist klarzustellen, dass das Land Berlin nicht in den Vertrag über die Standsicherheit eintritt, weil der städtebauliche Vertrag, der zwischen dem Land Berlin und dem Bauherren abgeschlossen wird, ausschließlich Inhalte regelt, die sich nicht auf den Fernsehturm beziehen. Die Standsicherheit zu gewährleisten wird folglich rein privatrechtlich vorzunehmen sein. Die diesbezügliche Abwägung im Verfahrensteil wird deutlicher formuliert. Die Begründung wird zudem in Kapitel III. 4 Auswirkungen des Bebauungsplans ergänzt.

Stellungnahme:

Ergänzend weist das LDA darauf hin, dass das Vorhaben bodendenkmalpflegerische Belange berühre, da sich eine Teilfläche des Grundstücks in einem archäologischen Verdachtsgebiet befinde. Alle Bodeneingriffe seien im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes abzustimmen und das betreffende Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führe in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich rechtlichen Verträgen vereinbart würden.

Abwägung:

Gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin sind Bauarbeiten bei Entdeckung eines Bodendenkmals sofort einzustellen. Die Entdeckung ist unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Denkmalschutzgesetz Berlin trifft insofern 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. Die Hinweise in der Begründung zum Denkmalschutz werden gemäß Hinweis des Landesdenkmalamtes ergänzt.

Fazit:

Alle vorgebrachten Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Die Abwägung der Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans.

Die Begründung wird punktuell ergänzt oder korrigiert, ohne dass sich das grundlegend auf das Abwägungsgerüst auswirkt. Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

17. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans I-B4bb vom 18. Februar 2011, der am 17. Mai 2011 vom Senat beschlossen wurde, am 23. Juni 2011 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Für die Errichtung eines Geschäftshauses (Bauantrag vom 25. Februar 2011) wurde das Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife) bestätigt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013 in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).

Berlin, den 18. November 2011

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-B4bb im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 18. November 2011

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 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-B4bb vom 18. Februar 2011 für eine südöstliche Teilfläche des Geländes zwischen Rathausstraße, Spandauer Straße und Karl-Liebknecht-Straße sowie einen Abschnitt der Rathausstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnung, 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.