

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-B4ca

für das Gelände zwischen Alexanderplatz, Karl-Liebknecht-Straße, Mollstraße, Keibelstraße, einer Linie in östlicher Verlängerung der Keibelstraße und der Verbindungsstraße zwischen Wadzeckstraße und Alexanderplatz mit Ausnahme der Flurstücke 1005, 1007, 1082, 6018, 6022 (Keibelstraße 4-6) sowie einem Abschnitt der Mollstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte,

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 4. April 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 16 vom 03.05.2006, S. 362

Inhaltsübersicht

I	PLANUNGSGEGENSTAND	
1.	VERANLASSUNG	
2.	ERFORDERLICHKEIT	
3.	PLANGEBIET	
3.1	Lage und Funktion des Plangebietes	
3.2	Geltungsbereich.....	
3.3	Nutzung der Grundstücke	
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	
3.5	Erschließung.....	
3.6	Leitungen.....	
3.7	Schutzgüter und landschaftsökologische Situation	
4.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Berlin)	
4.2	Landschaftsprogramm (LaPro)	
4.3	Bereichsentwicklungsplanung.....	
4.4	Planfestgestellte Anlagen	
4.5	Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben.....	
4.6	Denkmalschutz	
4.7	Altlastenverdacht	
II	PLANINHALT	
1.	PLANUNGSKONZEPT (ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN)	
1.1	Städtebaulicher Wettbewerb.....	
1.2	Senatsbeschluss.....	
2.	PLANUNGSZIELE	
3.	WESENTLICHER PLANINHALT	
4.	ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	
4.1	Art der baulichen Nutzung	
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	
4.3	Straßenverkehrsflächen.....	
4.4	Öffentlicher Spielplatz	
4.5	Sonstige Festsetzungen	
5.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.	Art der baulichen Nutzung	
2.	Maß der baulichen Nutzung	

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4. Weitere Arten der Nutzung
5. Immissionsschutz
6. Grünfestsetzungen
7. Sonstige Festsetzungen
6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
7. FLÄCHENBILANZ

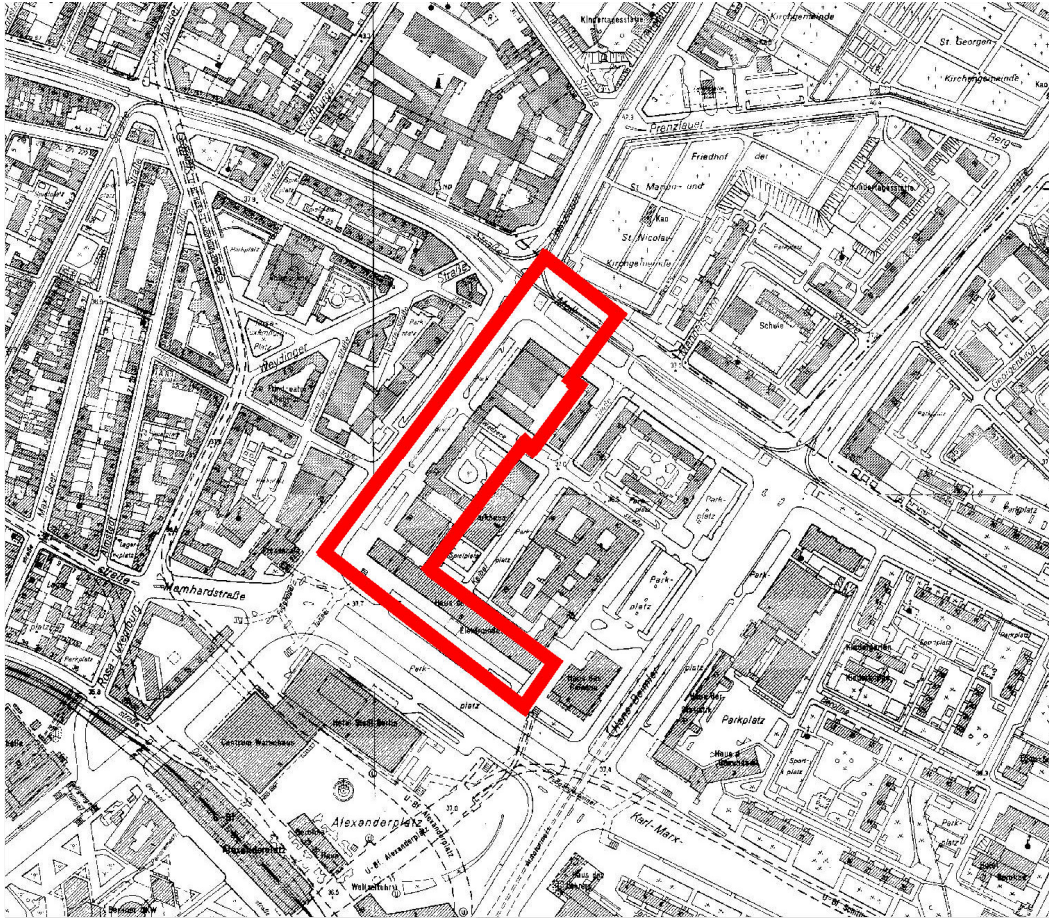
III PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE GESUNDEN WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE
2. UMWELT
3. NUTZUNGSRECHTE/BODENORDNUNG
4. Auswirkungen auf den HAUSHALTSPLAN UND FINANZPLANUNG

IV VERFAHREN

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm



I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung

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

Das Land Berlin hat daher gemeinsam mit privaten Investoren im Januar 1993 einen beschränkten zweistufigen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt. Als ersten Preisträger bestimmte die Jury im September 1993 das Büro Kollhoff/ Timmermann. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und des darauf basierenden Senatsbeschlusses 4835/94 zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Alexanderplatzes bedingt eine grundlegende Neuordnung im gesamten Wettbewerbsgebiet. Dies umfasst sowohl Veränderungen der öffentlichen Räume als auch Abrisse und Umgestaltungen von Gebäuden. Um die im Senatsbeschluss formulierten

Ziele in ihrem städtebaulichen Zusammenhang umsetzen zu können, sind verbindliche Regelungen im Sinne des § 30 Abs. 1 des BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

2. Erforderlichkeit

Die im unbeplanten Innenbereich hier anzuwendende Beurteilung der zulässigen Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) war - bezogen auf den gesamten Neuordnungsbereich - nicht geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, so dass zur Umsetzung des oben genannten Senatsbeschlusses die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich war. Mit dem Bebauungsplan I-B4ca, der nach der Teilung aus den Bebauungsplänen I-B4 und I-B4c hervorging, soll dem abgestimmten Wettbewerbsergebnis eine planungsrechtliche Grundlage gegeben, die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die erforderliche Erschließung der Baufelder gesichert werden.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Grundlagen zur Errichtung der baulichen Anlagen im Kerngebiet und sichert zugleich neben der Fläche des öffentlichen Spielplatzes die Straßenverkehrsflächen, die im erheblichen Umfang neu strukturiert werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen die sich aus der Lagegunst einer der verkehrlich besterschlossenen Plätze Berlins ergebenden Vorteile hinsichtlich der Nutzungsintensität der Flächen sowie die vielfältigen Funktionsbeziehungen.

Das Bebauungsplanverfahren I-B4ca steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem inzwischen bereits festgesetzten Bebauungsplan I-B4a (Alexanderplatz und Bereich westlich der Otto-Braun-Straße).

3. Plangebiet

3.1 Lage und Funktion des Plangebietes

Der Alexanderplatz entstand dort, wo sich die Überlandstraßen aus Norden und Osten trafen. Das Plangebiet liegt im historischen Spannungsfeld zwischen dem alten Berlin (Marienviertel), der Spandauer Vorstadt, der Stralauer Vorstadt und der ehemaligen Königsstadt. Diese Vorstädte sind nicht planmäßig entstanden, sondern weitgehend sukzessiv bebaut worden.

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

Eine weitere grundlegende Umgestaltung des Bereiches um den Alexanderplatz fand ab 1967 statt. Der Alexanderplatz wurde zum Zentrum von Berlin-Ost ausgebaut. Festpunkte waren dabei unter anderem das Alexander- und das Berolinahaus unmittelbar am Platz und ein Verkehrskonzept für die Innenstadt.

Das Plangebiet liegt gegenwärtig im Übergangsbereich zwischen kleinteilig bebauter Spandauer Vorstadt und den großflächigen Siedlungsstrukturen an der Karl-Marx-Allee. Es bildet als Teil der City-Ost den östlichen Endpunkt des innerstädtischen Zentrumsbereiches zwischen Kurfürstendamm und Alexanderplatz.

Analog zum städtebaulichen Wettbewerb wurde das Gesamtgebiet in mehrere Bereiche unterteilt:

Bereich A: Zwischen Mollstraße und Alexanderplatz

Bereich B: Westlich der Karl-Liebknecht-Straße

Bereich C: Südlich des Stadtbahn-Viaduktes

Bereich D: Alexanderplatz

Bereich E: Alexanderstraße

Der Bebauungsplan I-B4ca bezieht sich auf den westlichen und südlichen Teil des Bereiches A.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet findet seine Begrenzung, im Norden durch die nördliche Kante der Mollstraße, im Osten und im Süden durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans I-B4a (dies entspricht einer ca. 50 m westlich der Keibelstraße nahezu parallel verlaufenden Linie, wodurch die Grundstücke Mollstraße 1A sowie Keibelstraße 4-6 (Flurstücke 1005, 1007, 1082, 6018 und 6022) sich nicht im Geltungsbereich befinden bzw. im Süden die zukünftige Abgrenzung des Alexanderplatzes in Höhe der derzeitigen Stellplatzanlage) und im Westen durch die Karl-Liebknecht-Straße, welche bis zur Straßenmitte der geplanten zukünftigen Straßenbegrenzungslinien (gemäß dem städtebaulichen Konzept) sich innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,09 ha.

3.3 Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet ist geprägt von den seit den 60er Jahren im Zuge des Umbaus des Alexanderplatzes zum zentralen Stadtraum Ost-Berlins entstandenen Gebäude. Die Straßenräume sind in Anbetracht der verkehrstechnischen Anforderungen überdimensioniert, nutzbare Freiflächen nur in Teilbereichen in geringem Umfang vorhanden. Der Grad der Bodenversiegelung ist hoch.

Südlich der Wadzeckstraße befindet sich im Blockinnenbereich ein ca. 700 m² großer Bolzplatz.

Bauliche Anlagen

Das Plangebiet ist überwiegend mit neun- bis elfgeschossigen Büro- und Geschäftsgebäuden bebaut. Die Ecke Mollstraße/Karl-Liebknecht-Straße ist mit einem Bürogebäude (ehemals ADN) bebaut. Im Anschluss daran entlang der Karl-Liebknecht-Straße befinden sich ebenfalls Bürogebäude, die die Wadzeckstraße überspannen und ein zweigeschossiges ehemaliges Kantinegebäude. Die bauliche Kante zum Alexanderplatz bilden das ehemalige Haus der Elektroindustrie und das ehemalige Haus des Reisens, ein Büro- und Einzelhandelskomplex. Die Blockkanten des Bereiches A zum Alexanderplatz und zur Karl-Liebknecht-Straße sind durch diese seit 1967 errichteten Gebäude nahezu vollständig geschlossen.

Östlich angrenzend (außerhalb des Geltungsbereiches) stehen an der Keibelstraße ein Parkhaus mit rd. 460 Einstellplätzen und als prägnantes Gebäude aus der Vorkriegszeit ein ehemaliges Verwaltungsgebäude des Karstadt-Konzerns.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumssituation ist durch eine großflächige Struktur geprägt. Die Grundstücke sind überwiegend im privaten Eigentum und des Bundes. Die heutigen Grundstückszuschnitte weichen erheblich von den historischen Grundstücken ab und sind in weiten Teilen als vereinigungsbedingt zufällig zu charakterisieren.

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin (Fachvermögen des Tiefbauamtes Mitte).

Nach Ausweisung des Bebauungsplans werden Teile der jetzigen Straßenfläche Bauland; das jetzige Bauland wird gleichzeitig teilweise Straßenland. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da über städtebauliche Verträge und dazugehörige Grundstücksübertragungsverträge die Übertragung von Verkehrsflächen zu Bauland und umgekehrt geregelt wird bzw. werden soll.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch öffentliche Straßen auch im Hinblick auf Ver- und Entsorgung ausreichend erschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ca bzw. im direkten Planungsumfeld befinden sich folgende Hauptverkehrsstraßen, die in Teilabschnitten als Bundesfernstraßen eingestuft sind.

Der Straßenzug Grunerstraße (B1) - Otto-Braun-Straße führt stadtauswärts in die Bezirke Weißensee und Hohenschönhausen. Über die dortige Anschlussstelle ist die Bundesautobahn A11 zu erreichen. Stadteinwärts führt der Straßenzug zur Friedrichstraße und zum Potsdamer

Platz. Die Verlängerung der Karl-Liebnecht-Straße (B2/5 bis Alexanderplatz) führt in den Bereich Französisch Buchholz/ Karow/Blankenburg/Buch und verbindet das Plangebiet stadtauswärts mit der Bundesautobahn A 114, stadteinwärts geht sie in den Straßenzug Unter den Linden über. Die Mollstraße verbindet das Plangebiet in eine Richtung mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf und in die andere Richtung mit dem Ortsteil Tiergarten. Aus der Spandauer Vorstadt kommend führt die Verlängerung der Memhardstraße über den Alexanderplatz zur Karl-Marx-Allee, die als Bundesstraße (B2/5) weiter Richtung Osten führt. Darüber hinaus läuft die Alexanderstraße direkt auf das Plangebiet zu und verbindet es mit den Ortsteilen Kreuzberg und Treptow.

Die Bundesfernstraßen und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen erhielten ihre heutige Dimension und Lage beim Umbau des Ost-Berliner Zentrums nach 1945.

Fußgänger- und Fahrradverkehr

Zur Erfassung des Fußgängerverkehres am Alexanderplatz wurden Zählungen durchgeführt.

An den Kreuzungen Karl-Liebnecht-Straße/Memhardstraße/Alexanderplatz und Otto-Braun-Straße/Karl-Marx-Allee/Alexanderplatz mussten grundsätzlich Tunnel zur Straßenquerung benutzt werden.

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

Kfz-Belastung

Die Straßen am Alexanderplatz zählen zu den am stärksten befahrenen Straßen in der City-Ost (Straßenverkehrszählung 1993, aktualisiert mittels Angaben von SenStadt aus 2001). Sie haben eine große Barrierewirkung und eine nur geringe Aufenthaltsqualität. Die Belastung der Straße Alexanderplatz (unmittelbar südlich des Geltungsbereiches) lag 2001 bei ca. 61.000 Kfz/24 Stunden. Die Hauptverkehrsstraßen weisen im Einzelnen folgende Belastungen auf:

Straße Kfz-Fahrten/24h

Karl-Liebnecht-Straße (zwischen Memhard- und Mollstraße)	1993:	ca. 33.000
2001:		ca. 36.000
Alexanderplatz	1993:	ca. 64.000
	2001:	ca. 61.000

Mollstraße	1993:	ca. 45.000
	2001:	ca. 41.000

Als Grundlage für die Bewertung der lufthygienischen Situation für den Bebauungsplan I-B4ca wurden Anfang 2005 die Verkehrsprognosen für das Jahr 2015 aufbereitet. Dabei wurde das Verkehrsaufkommen ohne Umbau der Straße Alexanderplatz (Planstraße 1) und das Verkehrsaufkommen mit dem Umbau der Straße Alexanderplatz prognostiziert:

Verkehrsprognose für das Jahr 2015	ohne Umbau (Kfz/24h)	mit Umbau (Kfz/24h)
Karl-Liebknecht-Straße	ca. 46.000	ca. 46.000
Alexanderplatz	ca. 57.000	ca. 51.000
Mollstraße	ca. 50.000	ca. 53.000

Für die zukünftige Abwicklung des Verkehrsaufkommens (Individualverkehr) ist gemäß dem erarbeiteten Fachgutachten im Bereich der Karl-Liebknecht-Straße eine Reduzierung des derzeitigen Straßenquerschnittes auf insgesamt 52,0 m möglich.

Parkraum und Stellplätze

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich gegenwärtig ca. 2.800 Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge. Die größten Parkplätze im öffentlichen Straßenraum befinden sich an der Alexanderstraße sowie an der Otto-Braun-Straße und auf dem Mittelstreifen der Straße Alexanderplatz. Hinzu kommt mit ca. 460 Einstellplätzen das Parkhaus in der Keibelstraße.

Die öffentlichen Parkplätze unterliegen der Parkraumbewirtschaftung. Die Zahl der privaten Stellplätze ist von untergeordneter Bedeutung.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist mit der Stadtbahn, drei U-Bahn-Linien, der Straßenbahn sowie verschiedenen Buslinien sehr gut erschlossen. Das höchste Passagieraufkommen des Schnellbahnnetzes im direkten Umfeld des Plangebietes bewältigte gemäß Verkehrserhebung des Senats von 2002 die S-Bahn mit ca. 202.000 Personen/Tag zwischen den Bahnhöfen Alexanderplatz und Jannowitzbrücke. Die U-Bahn-Linie 5 befördert täglich zwischen den Bahnhöfen Alexanderplatz und Schillingstraße ca. 59.000 Personen und ist damit eine der Stark frequentierten U-Bahn-Linien. Auf dem Abschnitt zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Otto-Braun-Straße benutzen täglich ca. 45.000 Personen die Straßenbahn. Den öffentlichen Verkehrsmitteln kommt insofern eine besondere Rolle zur Erschließung des Plangebietes zu.

In der Karl-Liebknecht-Straße ist eine weitere Trasse für die Straßenbahn mittels

Planfeststellungsverfahren gesichert und wird derzeit gebaut. Ausgehend vom Flächennutzungsplan soll im Zuge der Mollstraße für eine weitere U-Bahn-Linie (U 11) mit Kreuzungsbahnhof zur U 3 die Trasse Lehrter Bahnhof - Marzahn freigehalten werden. Langfristig ist auch der Bau der U-Bahn-Linie 3 nach Weißensee bzw. über Potsdamer Platz bis Wittenbergplatz/Uhlandstraße vorgesehen. Für diese Linie sind bereits Tunnel und Bahnsteigseiten beim Bau der U-Bahn-Linie 5 mit berücksichtigt worden.

Verkehrerschließung innerhalb des Plangeltungsbereiches

Die Wadzeckstraße dient zur Zeit als innere Erschließungsstraße und verbindet die Karl-Liebkecht-Straße mit der Otto-Braun-Straße. Die Zufahrt zur Wadzeckstraße ist überbaut. Für die geplante Neustrukturierung des Plangebietes ist die gegenwärtige Erschließungssituation jedoch unzureichend. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes soll ein neues Erschließungsraster innerhalb des Planungsareals umgesetzt werden und somit u.a. die Lage der Wadzeckstraße geändert werden.

3.6 Leitungen

Die Haupttrassen zur Versorgung des Plangebietes verlaufen überwiegend entlang der Straßenfluchten d.h. in der Karl-Liebkecht Straße sowie am Alexanderplatz im Bereich der geplanten Baublöcke A9 bis A11. Die leitungstechnische Anbindung des Areals wird im Rahmen der geplanten Umstrukturierung neu organisiert. Hierzu wurde ein Gutachten erarbeitet.

Die vom Heizkraftwerk Mitte kommenden Hauptfernwärmeleitungen unterqueren das Plangebiet im Verlauf der Karl-Liebkecht Straße mit Abzweigen in die Keibel- bzw. Wadzeckstraße. Von der Keibelstraße aus besteht ein lokales Fernkältenetz mit Anschlussleitungen unter der Wadzeck- und Keibelstraße. Es gibt eine insgesamt ausreichende Versorgungskapazität der Energieträger.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich durch die zum Radialsystem V gehörenden Hauptmischwasserkanäle im Zuge der Wadzeckstraße, der Karl-Liebkecht-Straße und der Otto-Braun Straße zur Alexanderstraße.

Während insbesondere die Grundstruktur der vor rund 100 Jahren erstellten Abwasserkanalisation für den Umbau des Alexanderplatzes in den 70er Jahren weiterverwendet wurde und nur unumgängliche Anpassungen erfolgten, musste der Großteil des übrigen unterirdischen Leitungsnetzes in dieser Zeit ersetzt werden. Trotz der Umgestaltung der Straßenräume existieren noch einige dem historischen Straßenverlauf folgende Leitungsverbindungen sowie im Erdboden verbliebene stillgelegte Leitungen. Diese werden planungsrechtlich nicht gesichert, da davon ausgegangen wird, dass langfristig eine Anpassung an die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt. Alternativ ist eine Integration in die Untergeschosse künftiger Gebäude

in Abstimmung mit den Leitungsbetrieben denkbar. Die zukünftigen Straßenräume sind im Grundsatz ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Leitungen aufzunehmen.

Nach Aussage der Versorgungsunternehmen sind die bestehenden technischen Anlagen und Netzkapazitäten für die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung grundsätzlich ausreichend.

3.7 Schutzgüter und landschaftsökologische Situation

Die nachfolgende Beschreibung der Ausgangssituation ist der Untersuchung zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur naturschutzrechtlichen Kompensation, Bebauungsplan I-B4 „Alexanderplatz“ (Dezember 1997) sowie den erarbeiteten fünf Fachgutachten entnommen. Die Fachbeiträge beziehen sich auf die Gesamtfläche des ursprünglichen räumlichen Geltungsbereiches, d.h. einschließlich des Bereiches des inzwischen festgesetzten Bebauungsplans I-B4a. Für den Teilbereich I-B4ca wurde im März/April 2003 im Rahmen der Vorbereitung der öffentlichen Auslegung eine Aktualisierung und Ergänzung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages (Eingriffsbewertung) erarbeitet und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Geologie und Boden

Der Alexanderplatz liegt im Berliner Urstromtal, einem der Hauptabflusswege der Schmelzwässer der Weichsel-Eiszeit. Unter dem weitgehend ebenen Plangebiet (Geländehöhe 36,2 - 38,1 m über NHN) befinden sich Geländeauffüllungen aus unterschiedlichen Epochen. Die ältesten Auffüllschichten stammen aus der Zeit der Verfüllung des Festungsgrabens. Generalisierte Aussagen zur Mächtigkeit dieser Schicht sind nicht möglich. Unterhalb der Aufschüttungsschicht bzw. der Bauwerke befinden sich bis zu 45 m unter Gelände pleistozäne Sande, die teilweise von Grundmoränen durchbrochen sind. Dieser Boden setzt sich bis zu einer Tiefe von ca. 5 m aus Kultur- und Trümmerschutt zusammen. Unterhalb des Aufschüttungshorizonts liegen pleistozäne Talsande vor.

Bodenwasser, Oberflächenwasserabfluss und Grundwasserversickerung

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

Biotope und Arten

Im Rahmen des Fachbeitrages Biotop und Artenschutz wurden der Einzelbaumbestand, die Vegetationsstrukturen sowie der Brutvogel- und Fledermausbestand erfasst. Die Baumkartierung wurde für den Teilbereich I-B4ca im Februar 2003 nochmals aktualisiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ca wurden 115 Bäume nachkartiert, von denen 89 (ca. 77 %) durch die Baumschutzverordnung geschützt sind. Der größte Teil des Baumbestandes ist zwischen 15 und 30 Jahre alt. Vorwiegend kommen Winterlinde, Spitzahorn und Zierkirsche vor.

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

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

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

Klima

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

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

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

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

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

Lufthygiene

Der Fachbeitrag Klima/Lufthygiene von 1996 stellte fest, dass die durch Hausbrand verursachten Emissionen von Schwefeldioxid, Stickoxid und organischen Gasen und Dämpfen im Plangebiet ein durchschnittliches Niveau aufwiesen. Dagegen waren die durch den Verkehr verursachten Emissionen der organischen Dämpfe und Gase bzw. der Stickoxide verhältnismäßig hoch. Für das Plangebiet und sein Umfeld liegen Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie zur Luftschadstoffbelastung aus dem Jahr 1998 vor. Mit Hilfe eines Screeningmodells für Straßenfluchten wurde eine Abschätzung der Luftschadstoffbelastung für die verkehrsnahen Bereiche ermittelt. Dabei wurden die Werte für Feinstaub (PM 10), Ruß, NO₂ und Benzol erfasst.

	PM10 90%/PM10 Mittel* in µg/m³	Ruß** in µg/m³	NO ₂ *** in µg/m³	Benzol**** in µg/m³
Alexanderplatz	ca. 53,3/31,0	ca. 3,8	ca. 30,9	Ca. 2,4
Karl-Liebknecht-Straße	ca. 56,3/32,8	ca. 4,5	ca. 37,3	Ca. 2,9
Mollstraße	ca. 54,5/31,7	ca. 4,0	ca. 33,7	Ca. 2,5

* Grenzwert ab 1.1. 2005: 40 µg/m³/Grenzwert; mehr als 35 Tage im Jahr 50 µg/m³ oder mehr

** Orientierungswert: 8 µg/m³ Jahresmittelwert

*** Orientierungswert: 40 µg/m³ Jahresmittelwert

**** Orientierungswert: 10 µg/m³ Jahresmittelwert, ab 2010 Grenzwert: 5 µg/m³

Für die Feinstaubkonzentration (PM10) liegen die ermittelten Werte im Bereich der Mollstraße, Karl-Liebknecht-Straße und Alexanderplatz teilweise über die gemäß 22. BImSchV geltenden Grenzwerte für Luftschadstoffe.

Seit 1989 wurden die Emissionen durch Industrie, Kraftwerke und Hausbrand teilweise deutlich reduziert. Die Emissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr sind unverändert geblieben.

Reduktionen beim Schadstoffausstoß wurden durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens kompensiert.

Zur aktuellen Bewertung der lufthygienischen Situation wurde Mitte 2005 eine weitere Untersuchung durchgeführt („Lufthygienisches Gutachten für den B-Plan I-B4ca“). Das Gutachten untersucht für das Jahr 2015 den „Nullfall“ und den „Planfall 2015“ (Situation nach Umsetzung aller geplanten Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet). Die Schadstoffimmissionen sind sowohl im Null- als auch im Planfall als hoch einzustufen. Die Grenzwerte der 22. BImSchV werden für die NO₂-Jahresmittelwerte, die NO₂-Stundenwerte, den Benzol-Jahresmittelwert und den PM10-Jahresmittelwert (Feinstaub) an den Fassaden der Gebäude jedoch sowohl im Nullfall als auch im Planfall eingehalten. Der PM10-Tagesmittel-Grenzwert wird im Nullfall und im Planfall in Teilbereichen überschritten. Die Überschreitungen des PM10-Tagesmittelgrenzwertes entlang von Teilfassaden des B-Plangebietes I-B4a sind jedoch nicht durch den B-Plan I-B4ca bedingt. An der Nordfassade entlang der Mollstraße werden im Planfall 44 Tage mit mehr als 50 µg PM10/m³ im Tagesmittel erwartet, so dass dort der PM-Tagesmittelgrenzwert überschritten wird. In circa 10 m über Grund sinken dort die Belastungen auf Werte unter den Grenzwert ab.

Durch geeignete Maßnahmen der Gemeinde – außerhalb des Bauplanungsrechts - gemäß dem „Luftreinhalte- und Aktionsplan“ (z.B. durch verkehrslenkende Maßnahmen) sowie StEP Verkehr kann insbesondere die Feinstaubbelastung gesenkt und die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV zukünftig erreicht werden. Demzufolge ist davon auszugehen, dass diesbezüglich keine Einschränkungen hinsichtlich der zukünftigen Bebauung und Nutzung des Plangebietes

vorliegen. Für den kritischen Bereich entlang der Mollstraße werden bei den Festsetzungen des Bebauungsplans die Empfehlungen aus dem Gutachten besonders berücksichtigt.

Lärm

Die vorhandene Lärmbelastung im Plangebiet und seiner Umgebung resultiert aus den Emissionen des Straßenverkehrs sowie des Schienenverkehrs auf dem Stadtbahn-Viadukt.

Die Lärmbelastung an den Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet liegt ca. zwischen 65 und 69 dB(A) (Tageswerte). Die Gehwegbereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen bieten aufgrund dieser Belastung keine Aufenthaltsqualität. Das Nebenstraßennetz ist weniger durch Lärmimmissionen belastet. Für die Nacht-Werte gilt entsprechendes auf niedrigerem Niveau (59 bis 62 dB(A)).

Lärmimmissionspegel auf Basis von Verkehrszählenden 1998, BVG-Fahrplan Winter 2001*

	Tag**	Nacht***
Alexanderplatz	69,3	62,1
Karl-Liebknechtstraße	66,2 - 67,4	59,8 - 61,3
Mollstraße	65,3 - 66,7	59,2 - 60,5

* Mittelungspegel an der Randbebauung, Streckenabschnittsseite dem Plangebiet zugewandt;
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

** 6.00 - 22.00 Uhr

*** 22.00 - 6.00 Uhr

Mit Ausnahme der Straße Alexanderplatz wurden in der Studie zur ökologischen Belastbarkeit der Innenstadt durch den Kfz-Verkehr (1993) alle Hauptverkehrsstraßen als „sanierungsbedürftig“ hinsichtlich der Lärmbelastung eingestuft. Bereiche mit gehöhrgefährdenden Lärmimmissionen sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Das Gutachten zur Thematik des Verkehrslärms (November 1996) wurde in 2004 hinsichtlich der aktuellen Bewertung der jetzigen und zukünftigen Lärmsituation für die Straße Alexanderplatz/Planstraße 1 (direkt angrenzend zum Plangeltungsbereich) aktualisiert. Die Anwendung der 16. BImSchV für die Änderung der Straße Alexanderplatz/Planstraße 1 wurde im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens I-B4a-2, einschließlich der Auswirkungen auf die angrenzenden Baugebiete, geprüft.

Die zukünftige Lärmsituation im Bereich der Karl-Liebknecht-Straße beim Ausbau der Straßenbahnstrecke wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens untersucht und abgewogen.

Die Auswirkungen des geplanten Vorziehens des Aus- bzw. Neubaus der Wadzeckstraße und der Planstraße 5 wurden in einem zusätzlichen Gutachten (17.12.2004) nochmals untersucht.

Die Anspruchsvoraussetzungen der 16. BImSchV für Schallschutzmaßnahmen wurden geprüft. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass an den relevanten Fassaden im Einwirkungsbereich der untersuchten Straßen die Kriterien für den Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen nicht erfüllt sind. Es bestehen demzufolge keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen von Seiten der Anlieger der betrachteten Straßen.

Die Lärmimmissionen durch Gewerbebetriebe sind gegenüber anderen Immissionen vernachlässigbar gering.

Menschen/Nutzungen

Wohnungsnahе öffentliche Grünanlagen sowie Spielmöglichkeiten sind im Plangebiet kaum vorhanden. Lediglich an der Wadzeckstraße befindet sich ein Bolzplatz mit Tischtennisbereich. Nutzbare private Freiflächen sind ebenso wenig vorhanden. Insgesamt wurde die Versorgung mit Freiflächen von den in 1996 im Rahmen der Sozialstudie befragten Bewohner der Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes (damaliger Geltungsbereich I-B4) negativ beurteilt.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes (Entfernung circa. 1.000 bis 1.500 m) gibt es mehrere Parkanlagen, die Freiraumpotentiale und Erholungsmöglichkeiten bieten, z.B. der Volkspark Friedrichshain, der Monbijoupark, der Freiraum um den Fernsehturm und die Marienkirche sowie die Friedhofsbereiche jenseits der Mollstraße. Alle Freiflächen werden auch von Bewohnern anderer verdichteter Quartiere genutzt und haben aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung ein großes Nutzerspektrum oder sind vom Plangebiet aus zu Fuß schwer erreichbar.

Insgesamt weist das Plangebiet bei der Anwendung von Richtwerten für die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ein großes Defizit auf. Auch sonstige Freizeit- und Kulturangebote sind nur in geringem Umfang vorhanden. Im weiteren Umfeld, insbesondere auf der Museumsinsel, in der Spandauer Vorstadt und südlich der Spree, ist das Angebot nicht freiraumorientierter Freizeitangebote jedoch vielfältig (Galerien, Museen, Theater, Discotheken und andere Veranstaltungsorte).

Kulturgüter

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

Der heute vorhandene Stadtgrundriss entstand weitgehend in den 60er Jahren, als der Alexanderplatz unter der Prämisse der autogerechten Stadt zum Zentrum Ost-Berlins umgebaut wurde. Es entstanden ausgedehnte Straßenverkehrsflächen und ein davon abgetrennter Fußgängerbereich am inneren Alexanderplatz. Hinzu kamen Fußgänger- und Kfz-Tunnel. Der Stadtgrundriss im Umfeld des Plangebietes ist zudem geprägt von großflächigen Parkplatzflächen. Im Bereich westlich der Karl-Liebknecht-Straße fand durch die Kappung der

Kleinen Alexanderstraße und der Bartelstraße im Süden eine massive Veränderung des Stadtgrundrisses statt.

Das Kulturgut Stadtraum ist geprägt vom Umbau des Alexanderplatzes zwischen 1967 und 1973. Die Wohngebäude an der Mollstraße wurden später realisiert. Stadträumlich kann das Plangebiet in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt werden. Der innere und der äußere Alexanderplatz mit seinen Bauten sind ein bedeutendes Zeugnis der Ostberliner Zentrumsentwicklung. Das Stadterneuerungsgebiet westlich der Karl-Liebknecht-Straße weist Zeugnisse der kaiserzeitlichen, der Weimarer und der nationalsozialistischen Stadterneuerung auf. Der Übergang von der historischen, kleinparzellierten Stadtstruktur an der Rosa-Luxemburg-Straße zur Neubebauung entlang der Karl-Liebknecht-Straße ist ein Beispiel für den modernen Städtebau der 60er Jahre.

Das Quartier hinter dem ehemaligen Haus der Elektroindustrie ist vom eigentlichen Platzbereich isoliert. Entlang der Alexanderstraße erstreckt sich eine untergenutzte Fläche. Der Übergang zwischen den einzelnen Bereichen ist durch überdimensionierte Verkehrsstrassen beeinträchtigt.

Der Gebäudebestand aus DDR-Zeiten ist nicht geschützt.

4. Planerische Ausgangssituation / Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Berlin)

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Aus den Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Inhalte des Bebauungsplans zu entwickeln, wobei die Entwicklungsgrundsätze zum Flächennutzungsplan zu beachten sind.

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche (M1) mit Einzelhandelskonzentration dargestellt. Bauflächen dieser Kategorie sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und Dichte, die die übergeordnete Bedeutung der Zentren verdeutlichen. Aus dieser Darstellung sollen im Bebauungsplan Kerngebiete entwickelt werden. Wohnnutzungen können in Bebauungsplänen durch entsprechende Gliederung der Kerngebiete nach § 7 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen muss jedoch sichergestellt sein, dass trotz der hohen Dichte die allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Die Festsetzung des Nutzungsmaßes ist der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen.

Entlang der Mollstraße erfolgt eine Ausweisung als gemischte Baufläche M2. Innerhalb dieser Gebiete sollen die Funktionen Wohnen und Gewerbe/ Handel/Dienstleistungen gleichrangig nebeneinander erhalten und entwickelt werden. Aus M2 können Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete entwickelt werden.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des kleinen Innenstadtringes, in dem der FNP keine übergeordneten Hauptverkehrsstraßen darstellt. Neben den in Betrieb befindlichen U-Bahn-Linien 2, 5 und 8 werden zwei weitere U-Bahntrassen, die Verlängerung der U 3 nach Weißensee und die U 11 unterhalb der Mollstraße dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Sämtliche Baugebiete (ca. 2,4 ha) werden gemäß Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt und entsprechen somit der Nutzungsart und Intention des Flächennutzungsplans. Nördlich der Wadzeckstraße wird ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird dem Grundsatz Nr. 1 des FNP (siehe: Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP) vom 23.01.2001, Amtsblatt für Berlin Nr. 16, 29.03.2001) entsprochen: „Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (u.a. Grünflächen) kleiner als 3 Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (z.B. Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als 3 ha aus dargestellter Wohnbaufläche)“.

Die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes für M2-Flächen obliegt der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO. Maßgeblich ist die Beurteilung der örtlichen Situation im Hinblick auf die jeweils angestrebte städtebauliche Ordnung.

Der Bebauungsplan I-B4ca ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.2 Landschaftsprogramm (LaPro)

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

Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

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

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

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

Teilplan Landschaftsbild

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

Teilplan Biotop und Artenschutz

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

4.3 Bereichsentwicklungsplanung

Die am 18.11.2004 vom Bezirk Mitte beschlossene Bereichsentwicklungsplanung (BEP) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine kerngebietstypische Nutzung mit hoher baulicher Dichte vor; dabei soll der Wohnanteil mindestens 20 % betragen.

Die Wohnblöcke der 70er Jahre entlang der Mollstraße sollen erhalten und mit den Elementen der alten Stadt verknüpft werden.

Der Grundplan für die Nutzungskonzeption weist im unmittelbaren Platzbereich des Alexanderplatzes eine Kernnutzung mit einem Wohnanteil zwischen 0 und 20 % sowie eine Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistungen aus. Zur Mollstraße hin verringert sich die Dichte bei gleichzeitig steigendem Wohnanteil. Hier sollte bei baulichen Ergänzungen ein hoher Wohnanteil angestrebt werden (max. 20 % gewerbliche Nutzung). Für den Bereich westlich der Karl-Liebknecht-Straße wird eine Stabilisierung der Mischung von Arbeiten und Wohnen angestrebt. Der Bereich an der Alexanderstraße soll eine Kernnutzung mit einem Wohnanteil von 20 bis 50 % erhalten.

In den Hauptverbindungsstraßen sollen bei Neuplanungen Fahrradstreifen sowie Baumpflanzungen bzw. Straßenraumgrün vorgesehen werden. Des weiteren sind bei konkreten Konzepten für die breiten hochbelasteten Straßen sowohl stadträumliche als auch funktionale und soziale Maßnahmen zu berücksichtigen.

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

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

4.4 Planfestgestellte Anlagen

U-Bahn

Im Zusammenhang mit der U 5 wurden Vorhaltungen für eine geplante U-Bahn-Linie 3 am Alexanderplatz errichtet. Die geplante Trasse für die U 3 berührt den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes.

Für die geplante U 3-Trasse sowie für die mittel- bis langfristig geplante U-Bahnlinie 11 (Bereich der Mollstraße) wurden noch keine Planfeststellungsverfahren eingeleitet.

Straßenbahn

Derzeit ist das Plangebiet an seiner Peripherie in der Mollstraße und am Alexanderplatz mit verschiedenen Straßenbahn-Linien zu erreichen.

Die im Dezember 1998 in Betrieb genommene Straßenbahntrasse über Otto-Braun-Straße, Wadzeckstraße, die ehemalige Neue Königstraße, die Straße Alexanderplatz, Rathausstraße und weiter über Gontardstraße zum Hackeschen Markt führt die Fahrgäste aus Weißensee und Hohenschönhausen direkt an die anderen schienengebundenen Verkehrsmittel heran. Durch diese Straßenbahnverbindung erfolgt eine Anbindung des Straßenbahnnetzes an U- und S-Bahn und nach Umbau des Stadtbahn-Viaduktes auch an die Regionalbahn. Diese Straßenbahnlinie berührt den östlichen Teil des Plangebietes.

Am Mollknoten werden der periphere Bereich der City-Ost erschlossen und zusätzliche Umsteigemöglichkeiten zu anderen Straßenbahnlinien geschaffen. Durch die Haltestelle auf dem Alexanderplatz erfolgt die Erschließung der geplanten Dienstleistungseinrichtungen und Hotels.

Eine weitere Netzergänzung in der Karl-Liebknecht-Straße wird vorbereitet. Das Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahntrasse innerhalb der Karl-Liebknecht-Straße (Mittellage) wurde Ende März 2003 abgeschlossen. Ab September 2005 werden Baumaßnahmen für die Verlängerung der Straßenbahntrasse im Bereich der Karl-Liebknecht-Straße durchgeführt. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Trasse im Bebauungsplan.

4.5 Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben

Für das Plangebiet liegen keine verbindlichen Bauleitpläne vor, da für die östlichen Bezirke Berlins die zum Zeitpunkt der Vereinigung bestehenden städtebaulichen Pläne nicht übergeleitet wurden. Bis zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet hat die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben somit nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu erfolgen.

Entsprechend der im Geltungsbereich sowie den angrenzenden Bereichen vorhandenen Bebauung ist das Gebiet gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen.

Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans können Bauanträge nach den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt werden. Hierbei sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen daraufhin zu prüfen, ob sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Durchführung von Vorhaben, die nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, jedoch den Zielen der Bauleitplanung widersprechen, kann durch die Anwendung der Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung gesteuert werden.

Für das Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 34 liegt eine Baugenehmigung vom 17.12.2004 zum Umbau des Gebäudes im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss des Gebäudes Karl-Liebknecht-Straße 32 vor. Für den Bereich Karl-Liebknecht-Straße 32 wurde am 17.11.2004 eine Abbruchgenehmigung für die vorhandene Gebäudesubstanz sowie am 15.03.2005 eine Baugenehmigung für die temporäre Erweiterung und Umbau der Parkplatzfläche erteilt. Diese zwischenzeitliche Nutzung steht den Planungszielen des Bebauungsplans nicht entgegen.

4.6 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gibt es keine denkmalgeschützten Anlagen.

4.7 Altlastenverdacht

Das Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 34 ist im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet. Mit der Altlastennummer 7108 wird der Standort einer ehemaligen Tankstelle (1930-1945) an der Ecke Mollstraße/Karl-Liebknecht-Straße geführt. Mit dem Bau des Büro- und Geschäftsgebäudes an dieser Stelle wurden wahrscheinlich alle baulichen Anlagen entfernt und der Boden ausgehoben.

Aus den Informationen über die früher ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe ergibt sich ein Anfangsverdacht für eine ehemalige altlastenrelevante Nutzung der Grundstücke und somit auch für nutzungsbedingte Verunreinigungen der Untergründe. Ferner ist möglich, dass bedingt durch die Kriegsschäden in der nahen Umgebung und der Lage der Grundstücke in dem durch Aufschüttungen gekennzeichneten Innenstadtbereich Bodenverunreinigungen z. B. durch Anteile von kontaminiertem Schutt vorhanden sind.

Auf der Grundlage einer historischen Altlastenrecherche möglicherweise belasteter Flächen, die jedoch nicht zur Aufnahme im o.g. Kataster führten, hat sich die Fachabteilung des Bezirkes (LuV Umwelt und Natur – Bereich Umwelt) mit Schreiben vom 26.03.2003 bezüglich eines etwaigen Altlastenverdachts von weiteren Flächen geäußert. Die vorliegenden Informationen,

die dem derzeitigen Kenntnisstand entsprechen, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auf dem Grundstück Alexanderplatz 6 (mit Vorplatz) waren zwischen 1873 und 1899 eine Zinngießerei, eine Galvanikanstalt, Schlossereien, eine Buchdruckerei, eine Piano- und eine Schilderfabrik ansässig. Ferner waren von 1900 bis 1943 Tabak-, Sarg-, Zigaretten- und Zigarren-, Lampen-, Möbel-, Elektrotechnische-, Türschloss-, Automaten-, Bilder- und Papierfabriken, eine Buchdruckerei, eine Belizerei, ein Fuhrunternehmen, Schlossereien, Schmirlgelwerke, Bautischlereien und ein Postkartenverlag angesiedelt. Ab 1989 erfolgte die Nutzung durch ein Institut und eine Vorschuleinrichtung. Ab 1995 war auf dem Grundstück ein Büro- und Geschäftshaus ansässig.

Das Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 30 ist seit ca. 1884 bebaut. Zwischen 1887 bis 1904 waren eine Zigarrenfabrik, eine Buchdruckerei, eine Schlosserei und eine Fabrik für Gas- und Wasseranlagen ansässig. Zwischen 1972 bis 1989 war eine Betriebsgaststätte und ab 1995 eine Gaststätte angesiedelt.

Auf dem Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 32 waren zwischen 1882 und 1943 eine Buchdruckerei, eine Apotheke, eine Bauschlosserei, ein Gummiwerk, eine Steindruckerei, eine Schleiferei, ein Wagenbauwerk und ein Installationsbetrieb ansässig. Um 1945 erfolgte die Nutzung zur Herstellung von Munition. Ab 1991 erfolgte die Nutzung durch ein Bankinstitut und ab 1995 durch ein Geschäftshaus

Auf dem Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 34 waren zwischen 1893 und 1909 eine Zigarren-, eine Chemische- und eine Messingwarenfabrik angesiedelt. Von 1930 bis 1945 wurde das Areal durch eine Tankstelle genutzt. 1965 befand sich auf dem Grundstück eine Verwaltungseinrichtung für das Pressewesen. Um 1995 fand die Nutzung durch ein Geschäftshaus statt.

Auf dem Grundstück Mollstraße 1 und 1a befand sich um 1943 eine Ankerwicklerei, zwischen 1971 und 1989 ein Fotolabor des Allgemeinen Deutschen Nachrichtendienstes. Verbrauchte Fotochemikalien wurden in einem Behälter außerhalb des Gebäudes gelagert. Ob eine Kontamination des Bodens durch Handhabungsfehler erfolgt ist, ist unbekannt. Von 1990 bis 1991 waren ein Bankinstitut und ein Restaurant ansässig. Seit 1995 ist ein Bürohaus angesiedelt.

Die Grundstücke Alexanderplatz 6, Karl-Liebknecht-Straße 30/32 und Mollstraße 1, 1a sind jedoch nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet.

Im Zusammenhang mit der Möglichkeit, dass im Zuge von Grundwasserhaltung für die geplante Bebauung mit erheblicher Belastung durch das anströmende Grundwasser aus dem OT Prenzlauer Berg gerechnet werden muss, wurde im März 2005 eine Stellungnahme bei SenStadt Abt. IXC abgefordert. Daraus ergab sich, dass eine Belastung des Bereiches des

Plangebietes durch Grundwasserströme nicht zu erwarten ist.

Eine Beeinträchtigung der geplanten zukünftigen Nutzungen ist, insbesondere nach dem im Zuge der Realisierung zu erwartenden Bodenaushubs, nicht zu erwarten. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Baugebiete nach Realisierung der Vorhaben nahezu vollständig versiegelt sein werden. 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 in der Planzeichnung und ist davon auszugehen, dass es keine Einschränkungen für die zukünftige Nutzung der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches gibt.

Kampfmittel

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

SenStadtUm

II PLANINHALT

1. Planungskonzept (Entwicklung der Planungsüberlegungen)

1.1 Städtebaulicher Wettbewerb

Um den Bereich des Alexanderplatzes neu zu ordnen sowie die angrenzenden Bereiche einzugliedern, hat das Land Berlin unter Einbeziehung einer Reihe von Investoren mit der Auslobung eines beschränkten, zweistufigen städtebaulichen Ideenwettbewerbes im Januar 1993 begonnen. Das Preisgericht wählte im April 1993 fünf Teilnehmer für die zweite Stufe aus. Nach Abschluss der ersten Stufe wurden die Ergebnisse öffentlich ausgestellt und im Rahmen des Stadtforums erörtert. Darauf aufbauend wurde die zweite Stufe des Wettbewerbes durchgeführt.

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

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

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

Das Preisgericht des städtebaulichen Ideenwettbewerbes "Alexanderplatz" verabschiedete in der Jurysitzung vom 17. September 1993 die Empfehlung, den "Entwurf von Hans Kollhoff ... zur Grundlage der anstehenden Bebauungsplanung" zu machen. Es empfahl für die weitere Bearbeitung,

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

- die Breite der verlängerten Karl-Marx-Allee zu überprüfen,
- die Stellplatzzahl auf 7.000 zu reduzieren,
- die in Straßenmitte gelegene Zufahrt zur Tiefgarage in Seitenlage zu bringen und den Knotenpunkt Mollstraße zu überarbeiten.

Die Ergebnisse der zweiten Wettbewerbsstufe wurden im Oktober 1993 öffentlich ausgestellt. Im Anschluss an die Ausstellung und öffentliche Diskussion überarbeitete das Büro Kollhoff/Timmermann den Entwurf nach intensiven Erörterungen mit den beteiligten Fachverwaltungen. Das Quartier westlich der Karl-Liebknecht-Straße und südlich der Memhardstraße wurde wegen des hohen Wohnanteils, der Bereich östlich der Otto-Braun-Straße wegen des städtebaulichen Überarbeitungsbedarfes nicht in den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans I-B4 aufgenommen.

Im Plangebiet des damaligen Geltungsbereiches I-B4 wurden insbesondere:

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

1.2 Senatsbeschluss

Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und des darauf basierenden Senatsbeschlusses vom 07. Juni 1994 (Senatsbeschluss Nr. 4835/94) erfordert eine grundlegende Neuordnung im gesamten Wettbewerbsgebiet. Die Platzrandbebauung am Alexanderplatz orientiert sich am Maßstab der von Peter Behrens errichteten Gebäude. Erst in der zweiten Reihe, am Straßenring, der sich U-förmig um die Platzbebauung legt, sind 150 m hohe Hochhäuser vorgesehen. Der horizontalen Bewegung der Fassaden rund um den neuen Alexanderplatz soll so eine vertikale Betonung gegenüber gestellt werden, die den öffentlichen Raum, den freigehaltenen Alexanderplatz, nachzeichnet.

Folgende Aspekte und Ziele waren gemäß Senatsbeschluss zu berücksichtigen:

- Realisierung einer Blockbebauung und eindeutige Fassung der öffentlichen Räume,
- Rückbau der öffentlichen Straßenräume,
- Zulässigkeit von Staffelgeschossen oberhalb der Traufhöhe von 30,5 m,
- Anordnung eines äußeren und inneren Ringes von zehn Turm-Hochhäusern mit einer einheitlichen Gebäudehöhe von ca. 150 m um den Platzbereich,
- Sicherung eines Wohnanteiles von 30 %,
- publikumswirksame Nutzungen im Sockelbereich,
- Nachweis der notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen,
- Festsetzung der Zahl der Stellplätze in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des

Straßennetzes,

- Präzisierung der Planung für eine Tiefgarage unter der Straße Alexanderplatz (verlängerte Karl-Marx-Allee)
- Richtwerte für Bruttogeschossflächen für die einzelnen Nutzungsbereiche,
- Durchführung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung,
- Erstellung eines Gutachtens zur Art und Weise der Bodenordnung und "Abschöpfung der zu erwartenden Bodenwertsteigerung für die Finanzierung erforderlicher Infrastruktureinrichtungen und Erschließungsanlagen".

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

2. Planungsziele

Die vorstehend dargelegte Leitidee des städtebaulichen Konzeptes, den Alexanderplatz zu einem attraktiven und urbanem Zentrum umzuformen ist gleichzeitig Ziel dieses Bebauungsplans. Der Alexanderplatz als Hauptverkehrsknoten der Stadt und das direkte Umfeld des Alexanderplatzes soll künftig in der Mischung unterschiedlicher Nutzungen noch vielfältiger gestaltet werden und die Lebendigkeit und Belebtheit dieses Zentrumsbereiches weiter entwickeln.

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes setzt einen umfassenden Stadtumbau voraus. Dabei ist die Absicht, das bestehende Muster öffentlicher Straßen und Plätze - orientiert an den traditionellen Berliner Blockstrukturen – umzugestalten. Durch neu erfahrbare Freiräume soll insbesondere die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Durch das umgestaltete Straßennetz wird der Anschluss an die traditionelle Blockstruktur der Spandauer Vorstadt gewährleistet. Sockelbebauung und Hochhäuser setzen zusammen eine städtebauliche Dominante und bilden ein für das Plangebiet charakteristisches zweistufiges Höhenprofil.

Weitere wesentliche Grundelemente sind insbesondere die Verkehrsflächen sowie eine Grünfläche.

Die Anordnung und Höhe der Gebäude orientiert sich am städtebaulichen Entwurf. Einem inneren Hochhausring mit fünf Türmen um den Alexanderplatz steht ein äußerer Hochhausring mit ebenfalls fünf Türmen mit einer Höhe von maximal 150 m gegenüber. Diese Gebäude sind an den Hauptverkehrsstraßen um den Alexanderplatz angeordnet. Davon befinden sich zwei Hochhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ca (Teilbereiche der Blöcke A9 und A11).

Es ist ein wichtiges Anliegen des städtebaulichen Konzeptes am Alexanderplatz eine neue, dezidiert veränderte Silhouette und Skyline zu gestalten. Die Planung lehnt sich in der Maßstäblichkeit der Blockbebauung an die historische Bebauung an, soll aber in der Höhe und

Ausgestaltung der Hochhäuser einen eigenständigen Charakter mit Bedeutung für die Gesamtstadt gewinnen. Dabei wird die Höhe der Hochhäuser begrenzt, um die Wirkung des Fernsehturms als herausragendem Solitär nicht zu beeinträchtigen. Die Spitze des Fernsehturms wird die künftigen Hochhäuser um fast 220 m überragen, und auch die prägende Kugel mit dem Restaurant befindet sich noch deutlich über der Hochhaussilhouette.

Die angestrebte städtebauliche Struktur knüpft primär an die Berliner Tradition der Blockbebauung und an traditionelle gemischte Nutzungsstrukturen europäischer Städte an. Basierend auf dem historischen Stadtgrundriss wird eine Blockstruktur auf der Grundlage eines orthogonalen Straßenrasters für das gesamte Wettbewerbsgebiet definiert. Damit wird auf eine bestimmte historische Schicht aufgebaut. Von der traditionellen Berliner Traufhöhe (22 m) als Bestimmungsmaß für die Gebäudehöhe wurde an diesem Ort Abstand genommen. Prägend für die Höhe sind die beiden Bauten am Alexanderplatz aus der Zeit der Umgestaltung in den 30er Jahren. Diese Struktur wird mit einer für Berlin neuen Gebäudetypologie von Hochhaustürmen kombiniert und verbindet einen zeitgemäßen Städtebau mit einer der zentralen innerstädtischen Lage entsprechenden hohen Verdichtung auf den einzelnen Baugrundstücken.

Die Abmessung der Türme beträgt in der Regel 28 m Tiefe und 45 m Länge. Die Traufhöhe der Sockelbebauung wie der meisten übrigen künftigen Gebäude liegt bei 30,5 m. Bis zur Oberkante von 36,7 m können zwei zurückgesetzte Staffelgeschosse errichtet werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für die Baugrundstücke im Bebauungsplanbereich Kerngebiet fest. Die Erschließungsstraßen werden gemäß dem städtebaulichen Konzept als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sowie im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz.

4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zentralen Funktion des Gebietes um den Alexanderplatz wird als Art der Nutzung Kerngebiet (MK, gemäß § 7 BauNVO) festgesetzt. Es ist eine Mischung von Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel, kulturellen sowie sozialen Nutzungen und Wohnungen vorgesehen. Diese Festsetzung ist zudem zur notwendigen Konfliktbewältigung und auf Grund der Einbindung des Plangebietes in die gesamtstädtische Funktionsstruktur und das innerstädtische Straßenverkehrsnetz erforderlich. Die Schwerpunkte der einzelnen Nutzungen sind dabei unter Berücksichtigung der spezifischen städtebaulichen Ziele räumlich ungleich verteilt. Durch textliche Festsetzung wird in Teilbereichen vom MK die Zulässigkeit der

Wohnnutzung geregelt. Einzelhandelsflächen sind vorwiegend in den Erdgeschosszonen zulässig (siehe Begründung zur textliche Festsetzung Nr. 1.3).

Das Plangebiet wurde durch den städtebaulichen Wettbewerb in mehrere Bereiche untergliedert, die nunmehr die Bezeichnungen der einzelnen Baublöcke (A1, A5 und A9 bis A11) ergaben.

Um die Ziele der städtebaulichen Planung umzusetzen, insbesondere um eine attraktive und lebendige Nutzungsmischung zu sichern, ist die Festsetzung von Baugebieten allein nicht ausreichend. Die Nutzungsmöglichkeiten werden entsprechend der städtebaulichen Zielstellung durch Gliederung des Kerngebietes differenziert. Diese Gliederung ist sowohl in räumlicher Hinsicht als auch nach der Art der einzelnen Nutzungen erforderlich, wobei die städtebauliche Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt bleibt.

Die horizontale und vertikale Gliederung der baulichen Anlagen erfolgt durch textliche Festsetzungen. Dies ist insbesondere erforderlich, um - dem Planungsziel entsprechend - die Festsetzung von Wohnungen im Kerngebiet sichern zu können. Ein verhältnismäßig hoher Anteil an Wohnnutzungen wird im nördlichen Teil des Bebauungsplans (Block A1) gesichert (siehe textliche Festsetzung 1.1 und 1.2). Entsprechend der konkreten stadträumlichen Situation der einzelnen Baugebiete wird eine jeweils unterschiedliche Mindestwohnfläche festgesetzt.

Der Gebietscharakter des Kerngebietes bleibt, trotz der teilweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen, gewahrt. Unter Einbeziehung der angrenzenden Bebauungsplanbereiche (insbesondere I-B4a, I-B4b und I-B4d) ergibt sich im Rahmen einer Gesamtbetrachtung lediglich eine geringfügige Modifizierung der zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen. Die geplante gemischte Struktur für diesen Gesamtbereich entspricht einem Kerngebiet, wobei die Schwerpunkte der einzelnen Nutzungen unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation räumlich zum Teil spezifisch verteilt sind.

Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen privaten Spielplatzflächen können in den Innenhofbereichen oder innerhalb der begrünten Dachflächen der Baublöcke nachgewiesen werden.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich im Umfeld des Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Ausweisung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe (TH) sowie Gebäudeoberkante (OK)) als Höchstmaß und der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) in Verbindung mit der Festsetzung von Baugrenzen (erweiterte Baukörperfestsetzung). Die durch die Planzeichnung konkret festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche von § 23

BauNVO fest. Die Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl wird nicht noch einmal numerisch festgesetzt. Die Baugrenzen sichern die Einhaltung einer einheitlichen Bauflucht.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche wird die mögliche bauliche Dichte, die bezogen auf den einzelnen Block eine errechnete Geschossflächenzahl zwischen 4,8 (Block A) und 13,9 (Blöcke A9 und A11) erreicht, begrenzt. Um einen architektonischen Gestaltungsspielraum zu belassen, ist die zulässige Geschossfläche regelmäßig niedriger als das maximal mögliche Volumen innerhalb des festgesetzten Kubus. Insbesondere bei den 150 m hohen Türmen kann das Ziel der Verjüngung und Abstufung so erreicht werden. Dementsprechend wurde die zulässige Geschossfläche für die beiden Hochhausbereiche innerhalb der Baublöcke A9 und A11 unterschiedlich (43.500 m² bzw. 37.000 m²) festgelegt. Mit der getrennten Festsetzung der Geschossfläche für die Sockelbebauung und die Hochhaus-Türme wird verhindert, dass dieses Verhältnis der Baumasse beider Gebäudeteile entgegen den städtebaulichen Zielen verändert wird. Die Aufteilung der einzelnen Bereiche ist mittels Knotenlinien im Plan festgelegt.

Die zulässige Geschossfläche bestimmt darüber hinaus das städtebaulich vertretbare Maß der Nutzung. Auch die Zulässigkeit von Wohnnutzung erfordert eine Bestimmung der maximal zulässigen Geschossfläche, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Insgesamt sind im Plangebiet künftig ca. 216.500 m² Geschossfläche zulässig. Dieses Maß entspricht dem zur Realisierung der städtebaulichen Ziele erforderlichen Umfang.

Im Block A1 wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse eine Aufteilung der zulässigen Geschossfläche je Teilgebiet (A1-a und A1-b) der überbaubaren Flächen vorgenommen. Die Aufteilung in zwei Teilbereiche ermöglicht eine eindeutige Zuordnung der Geschossfläche und der Mindestgeschossfläche für Wohnnutzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 unter Berücksichtigung der vorhandenen Eigentumsverhältnisse (die Lage der Knotenlinie entspricht der derzeitigen Grundstücksgrenze).

Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

In Anbetracht der beabsichtigten Nutzungsmaße bzw. zulässigen Geschossfläche werden im MK die Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO erheblich überschritten. Die errechnete Geschossflächenzahl (GFZ) für die beiden Baublöcke A9 und A11 beträgt aufgrund der hier angestrebten Hochhausbebauung als Abschluss des Alexanderplatzes höchstens 13,5 bis 13,9. Beim Baublock A10 beträgt die errechnete GFZ 8,1, beim Block A5 7,1 und bei der straßenbegleitenden Bebauung im Block A1 blockbezogen 4,7.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die zulässigen Obergrenzen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen 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 und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch die besonderen städtebaulichen Anforderungen an dieses Gebiet entsprechend der konkreten Vorgaben des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes, die zentrale Lage und die angestrebte innerstädtische Struktur erforderlich. Die Nutzungsmaße entsprechen dem Leitbild für die Umstrukturierung dieses Gebietes, dass von einer (teilweise sehr) starken Verdichtung ausgeht. Die beiden Hochhaustürme sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes zur Aufwertung und Urbanisierung des Bereiches um den Alexanderplatz. Die Anforderungen an die bauliche Nutzung und die angestrebte innerstädtische Struktur entsprechen dem "Planwerk Innenstadt" als einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung. Die Zielstellung hier einen Dienstleistungsstandort mit zentralen Funktionen entstehen zu lassen, setzt gleichfalls eine hohe bauliche Dichte voraus und entspricht den Intentionen des Flächennutzungsplanes.

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

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

Die zulässige Baudichte ist für die zentrale innerstädtische Lage des Plangebietes angemessen. Sie resultiert aus der angestrebten städtebaulichen Figur der Hochhaus-Türme im Zusammenhang mit der Blockrandbebauung und dem hohen Anteil erforderlicher Verkehrsflächen. Negative Auswirkungen der hohen baulichen Verdichtung treten nur in geringem Umfang auf. Das Plangebiet ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Das Straßennetz zum Plangebiet und innerhalb des Geltungsbereichs ist bzw. wird zudem gut ausgebaut. Das zukünftige Aufkommen im motorisierten Individualverkehr wird des weiteren durch die Beschränkung der Zahl der Stellplätze reduziert, da die Abwicklung der Fahrten maßgeblich von den zur Verfügung stehenden Stellplätzen beeinflusst wird. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze sichert die städtebauliche Verträglichkeit der Einstellplätze.

Aufgrund der Festsetzungen zur Nutzungsstruktur, zum Beispiel zur Wohnnutzung, wird einer unbelebten Hochhausbebauung entgegengewirkt.

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

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

Durch die konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan (explizite Vorgabe der Gebäudestellung und der zulässigen Gebäudehöhe durch eine Festsetzung als erweiterte Baukörper) kann gewährleistet werden, dass trotz der hohen baulichen Dichte den Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse entsprochen werden kann. Die Zulässigkeit der Wohnnutzung wurde dementsprechend differenziert.

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

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

Für die Wohnnutzung im Plangebiet wird durch Festsetzungen zur Höhenlage, Grundrissgestaltung, Schalldämmmaßen und zur Anlage von begrünten Hof- und Dachbereichen sichergestellt, dass eine hinreichende Wohnqualität erreicht wird.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Hofflächen sowie eines öffentlichen Spielplatzes sichern eine nennenswerte Vegetationsfläche, die mikroklimatische Effekte wie eine Luftbefeuchtung und Kaltluftbildung gewährleistet. Des weiteren wird hierdurch eine Staubbindung bewirkt. Die festgesetzte Substratschicht über den baulichen Anlagen gewährleistet nicht nur hinreichende Lebensbedingungen für eine Bepflanzung, sondern auch eine Speicherung und Verdunstung des Niederschlagwassers. Die zu begrünenden Flächen bieten des weiteren Lebensräume für Vögel und Kleintiere bzw. Erholungs- und Ruheflächen für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen im Straßenland werden gleichfalls ausgleichende ökologische Effekte erzielt und werden zusammenhängende Vegetationsbereiche geschaffen.

Zusätzliche negative ökologische Auswirkungen wird die Verdichtung ebenfalls nicht zur Folge haben. Das Plangebiet ist bereits gegenwärtig weitgehend versiegelt und einer hohen Lärm- und Schadstoffbelastung ausgesetzt. Im Zusammenhang mit der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die soweit sie innerhalb der Geltungsbereiches umgesetzt werden ebenfalls einen Ausgleich für die bauliche Dichte schaffen. Ein Ausgleich erfolgt zudem durch die Gewährleistung der künftig öffentlichen Nutzung der geplanten Straßenverkehrsflächen (derzeit überwiegend Privateigentum).

Besondere negative Auswirkungen dieser Planung auf angrenzende Stadtquartiere, die es ohne Verwirklichung dieses Konzeptes nicht geben würde, sind nicht erkennbar.

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

Da eine weitgehende Über- und Unterbauung der Baugrundstücke zugelassen wird, liegt die errechnete durchschnittliche Grundflächenzahl (berechnet für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans) bei 0,84. Die unterdurchschnittliche GRZ im Bereich MK A1 (ca. 0,45) resultiert im Wesentlichen aus der geringeren Überbauung im Zusammenhang mit dem für diesen Bereich angestrebten höheren Wohnanteil.

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Konzept und den dargelegten städtebaulichen Zielen. Sie werden durch die Traufhöhe und die Oberkante, bezogen auf das gegenwärtige und unverändert beizubehaltende Gehwegniveau, festgesetzt. Da der Planbereich von vorhandenen Straßen umgeben ist und diese Bezugshöhen auch im Bereich der neuen Straßen aufnehmen wird, war es gerechtfertigt die Höhenlage „in m über Gehweg“ festzusetzen.

Die Hochhausbereiche haben gemäß dem städtebaulichen Konzept eine Tiefe von 28 m und 45 m Länge. Für die Hochhaus-Türme im Umfeld des Alexanderplatzes wird einheitlich eine Höhe von maximal 150 m über Gehweg festgelegt. Es ist das städtebauliche Ziel des Landes Berlin, dass alle Hochhaus-Türme eine einheitliche Höhe erhalten. Um eine Errichtung in Bauabschnitten zu ermöglichen, wird lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Eine verbindliche Sicherung der Mindesthöhe der Türme wird im Rahmen städtebaulicher Verträge geregelt. Somit wird ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich der Gebäudehöhe gesichert.

Die Traufhöhe der Blockrand- bzw. Sockelbebauung liegt bei 30,5 m über Gehweg. Bis zur

Oberkante von 36,7 m können zwei zurückgesetzte Staffelgeschosse errichtet werden. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Traufhöhe durch zurückgesetzte Staffelgeschosse wird durch die textliche Festsetzung 2.1 weiter geregelt. Staffelgeschosse müssen gegenüber den Verkehrsflächen zurücktreten, um günstigere Belichtungsverhältnisse zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksfläche/Abstandsflächen

Mit den vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf die Festlegung der überbaubaren Flächen durch erweiterte Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ergeben sich ausdrückliche Festsetzungen, so dass sich daraus ergebene geringere Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 8 BauOBln ihr Bewenden haben.

In Anbetracht der Straßenbreiten, der differenzierten Regelung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen sowie der Gebäudestellung werden grundsätzlich die Anforderungen an Belichtung und Belüftung bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Innerhalb der durch Baugrenzen und Gebäudehöhen festgesetzten Maximalbaukörper sind Variationsmöglichkeiten gegeben, insbesondere durch die Wahl der Geschosshöhen und die damit mögliche Zahl der Geschosse sowie durch die Nichtausnutzung der zwischen den Baugrenzen zulässigen Baukörpertiefen (überwiegend maximal 14,5 m). Diese maximale Baukörpertiefe sichert gleichzeitig eine hinreichende Tiefe der Innenhofbereiche (mindestens ca. 19,5 m).

Vordächer

Auf der Grundlage des erarbeiteten Gutachtens zu Klima und Lufthygiene wurde zur Verbesserung des Mikroklimas an ausgewählten Stellen die Anordnung von Vordächern als Möglichkeit aufgeführt. Die Untersuchungen zum Windkomfort ergaben, dass in Teilen des Plangebietes Windverhältnisse auftreten, die Windschutzmaßnahmen erfordern, um die Belästigung von Fußgängern zu mindern. Zur Verbesserung des Windkomforts sind neben der Staffelung der Hochhaus-Türme, die Änderung der Baukörperaußenflächen, zum Beispiel durch eine Gliederung der Fassaden, Begrünungsmaßnahmen, Arkaden und Vordächer möglich. In den Bereichen, in denen Vordächer städtebaulich vertretbar sind (Baublöcke A9 und A10), kann daher im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, inwieweit eine Überschreitung der Baugrenzen am Alexanderplatz zur Errichtung von Vordächern zugelassen werden kann. Für eine explizite Regelung hinsichtlich der Länge bzw. der Anzahl der Vordächer gibt es auf der Ebene des Bebauungsplans kein Erfordernis, dementsprechend wurde auf eine diesbezügliche textliche Festsetzung verzichtet.

4.3 Straßenverkehrsflächen

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

Zur Umsetzung dieses Konzeptes sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich:

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

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

Ausgangspunkt für die Konzeption des Straßennetzes im Bebauungsplan ist der städtebauliche Entwurf für das Gesamtgebiet im Umfeld des Alexanderplatzes. Dieser sieht die Beibehaltung des annähernd orthogonalen Straßenrasters vor, welches teilweise die Umgestaltung der bestehenden Hauptverkehrsstraßen und den Bau neuer Erschließungsstraßen erfordert. Entsprechend den Vorgaben der Jury wurden alle Erschließungsstraßen im Bereich der Baublöcke A an den Alexanderplatz herangeführt. Ein Teil der gegenwärtig als öffentliche Parkplätze genutzten Flächen wurde zur Schaffung von erlebbaren Straßenräumen als Baugebiet ausgewiesen. Durch die Reduzierung der vorhandenen Verkehrsflächen wird ihre trennende Wirkung minimiert. Ohne die verkehrliche Leistungsfähigkeit zu verlieren, werden Aufenthaltsqualität und Wohnsituation verbessert.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden somit zur Erschließung der Baugebiete im Plangebiet mehrere Planstraßen (Querschnitt 22,0 m) als Verbindung zum Alexanderplatz, zur Mollstraße sowie zur Karl-Liebke-Straße festgesetzt. Mit der Eigentümerin, die von der Inanspruchnahme von Flächen für die zukünftigen Straßen am meisten betroffen ist, wurde Einigkeit über die Ausweisung dieser Flächen erzielt. Der zwischen dem Land Berlin und der

Eigentümerin abgeschlossene städtebauliche Vertrag (18.06.1999) sowie eine Änderungsvereinbarung vom 22.05.2002 dient der Umsetzung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes. Weitere Regelungen hinsichtlich der Grundstücksveräußerung sowie Herstellungsverpflichtungen für die öffentlichen Straßen werden im städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin festgelegt. Der Vertragsabschluss erfolgte am 18.11.2005. Im Rahmen eines Grundstücksübereignungs- bzw. -tauschvertrages werden die weiteren Einzelheiten geregelt.

Die hiermit verbundenen Eingriffe in Privateigentum sind in Anbetracht der damit verbundenen Erschließung und der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichten Art und des Maßes der baulichen Nutzung der angrenzenden Baugebiete angemessen. Zudem erhalten die Privateigentümer bisher gewidmetes Straßenland im Rahmen des geplanten Rückbaus der Straßenverkehrsflächen (Alexanderplatz, Karl-Liebknecht-Straße sowie Mollstraße) im Austausch zurück.

Die geplante Querschnittsaufteilung der Planstraßen sowie künftige Wadzeck- und Keibelstraße gliedert sich wie folgt:

- 6,0 m Gehweg (einschließlich Baumstreifen)
- 2,0 Parkstreifen
- 6,0 m Fahrbahn
- 2,0 Parkstreifen
- 6,0 m Gehweg (einschließlich Baumstreifen).

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

In den inneren Erschließungsstraßen besteht kein Erfordernis für Fahrradwege.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs muss die Wadzeckstraße geringfügig verlegt werden. Die Keibelstraße, die in ihrer Lage an dem orthogonalen Raster ausgerichtet wird, enthält wie die wiederherzustellende ehemalige Neue Königstraße (Planstraße 6) Anschluss an den Alexanderplatz. Hinzu kommt eine kurze Erschließungsstraße zwischen den Blöcken A5/A9 als Querverbindung zur Planstraße 5.

Die Karl-Liebknecht-Straße erhält einen neuen Querschnitt von insgesamt 52,0 m. Die Geltungsbereichsgrenze entspricht der geplanten künftigen Straßenmitte. Für die Festlegung der künftigen Straßenbreite wurden beispielhaft differenzierte Aufteilungen des Straßenraumes zugrunde gelegt. Ausgehend von einer Straßenbahntrasse in Mittellage (12,0 m), sind beidseitig je zwei Fahrstreifen und ein Bussonderfahrstreifen (kombiniert mit Radverkehr), sowie ausreichend breite Gehwege mit Baumstreifen möglich. Die Mollstraße erhält zukünftig einen Querschnitt von ca. 56,0 m und befindet sich vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-B4ca. Neben der Straßenbahn auf besonderem

Bahnkörper in Mittellage sind je Richtung 4 Fahrstreifen und ein Bus-Sonderfahrstreifen realisierbar.

Die Hauptverkehrsstraßen sollen mit jeweils vier Baumreihen, Nebenstraßen als Alleen bepflanzt werden. Der unter den Kreuzungsbereichen der Straße Alexanderplatz mit der Karl-Liebknecht-Straße gelegene Fußgängertunnel soll (jedoch nicht als Gegenstand der Festsetzung) entfallen.

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

Die Straßenbreiten ermöglichen eine ordnungsgemäße Abwicklung des künftigen Verkehrsaufkommens. Eine weitere Reduzierung der Straßenbreiten ist in Anbetracht der geplanten hohen baulichen Dichte nicht vertretbar.

Der angestrebte Modal-Split von 80:20 (Verhältnis des öffentlichen Personennahverkehrs zum motorisierten Individualverkehr) korrespondiert mit der Straßenraumgestaltung und ist nach den Ergebnissen einer Verkehrsstudie erreichbar, wenn

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

Die zukünftigen Querschnitte der Karl-Liebknecht-Straße, der Mollstraße sowie der Planstraßen wurden mit den zuständigen Verwaltungsstellen abgestimmt.

Die Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt durch Eintragung einer Straßenbegrenzungslinie im Planbild. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die Änderung der Hauptverkehrsstraße Karl-Liebknecht-Straße, die als Bundesfernstraße – in geschlossener Ortslage – eingestuft ist, ist ein planfeststellungspflichtiges Vorhaben. Nach § 17 Abs. 3 Satz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist es möglich, das Planfeststellungsverfahren durch ein Bebauungsplanverfahren zu ersetzen. Ein Bebauungsplan kann nach § 9 BauGB die notwendige Planfeststellung ersetzen, sofern mit ihm alle planungsrechtlichen Anforderungen geregelt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Änderung der Bundesverkehrsstraße sich hier auf den Rückbau der Straße innerhalb ihrer tatsächlichen

Straßenverkehrsfläche beschränkt, ohne die verkehrliche Funktion der Karl-Liebknecht-Straße zu ändern. Die Einordnung der Straßenbahntrasse wurde in einem bereits durchgeführten Planfeststellungsverfahren geregelt.

4.4 Öffentlicher Spielplatz

Nördlich der Wadzeckstraße wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Die Fläche umfasst ca. 1.200 m². Mit dieser Festsetzung wird den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie TÖB-Beteiligung eingegangenen Anregungen entsprochen. Der Spielplatz dient der Freiflächenvorsorgung im Plangebiet und soll ebenfalls für die Versorgung der im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes entstehenden Bedarfe (Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a) zur Verfügung stehen.

Ausgehend von einer Zahl von zukünftig ca. 615 Einwohnern im Plangebiet ergibt sich gemäß Berliner Richtwert (1,5 m² Spielplatzfläche/Einwohner) im Plangebiet ein rechnerischer Bedarf von ca. 925 m² Spielplatzfläche. Damit ist die Größe der Spielplatzfläche als Mindestmaß zu betrachten.

In Anbetracht der Tatsache, dass der vorhandene Gebäudebestand Karl-Liebknecht-Straße 34 nach Aussage des Eigentümers voraussichtlich noch erhalten bleibt, wurde die Anordnung des Spielplatzes so angepasst, dass der vorhandene Gebäudebestand von der zukünftigen Spielplatzfläche nicht überlagert wird und damit bereits eine Nutzung möglich wird. Zum gegenwärtigen Gebäudebestand wird ein Abstand von 2,0 m eingehalten. Größe und Ausbildung des Spielplatzes wurden im Mai 2003 mit der bezirklichen Fachverwaltung abgestimmt.

Angestrebt wird, in Abstimmung mit den Privateigentümern im Plangebiet, die nachzuweisenden privaten Spielplatzflächen ggf. angrenzend zum öffentlichen Spielplatz vorzusehen und damit die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Spielplatzes zu erhöhen. Durch die Lage des Spielplatzes im Innenbereich des Plangebietes ist die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm sowie Immissionen möglichst gering und kann eine gute Besonnung gewährleistet werden. Die Lage des Spielplatzes berücksichtigt zudem den Schwerpunkt der geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet bzw. der benachbarten Bereiche.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Stellplätze/Tiefgaragen

Grundsätzlich sollen private Stellplätze auf privaten Bauflächen in Tiefgaragen realisiert werden. Oberirdische Stellplatzanlagen werden ausgeschlossen, da ebenerdige Stellplätze sich nachteilig auf die Freiraumqualität der Baugebiete, die eine hohe bauliche Dichte aufweisen, auswirken. In der Regel sollen Stellplätze in Tiefgaragen unterhalb der einzelnen Baublöcke

untergebracht werden. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es hierfür nicht. Lediglich im Bereich des Kerngebietes A1 ist eine Fläche für eine Tiefgarage explizit festgesetzt und gewährleistet, dass die Versiegelung der Hofflächen 50% nicht überschreitet. Gleichzeitig wird Rücksicht auf den angrenzenden öffentlichen Spielplatz genommen.

Die Tiefgaragen sind, soweit diese nicht überbaubar werden, zu begrünen (textliche Festsetzung 6.1).

Die Gesamtzahl der Stellplätze wird mittels der textlichen Festsetzung 4.2 begrenzt. Ein Stellplatznachweis ist mit Ausnahme für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude gesetzlich nicht erforderlich.

Fläche mit Pflanzbindung

Im Hofbereich des Baublockes A9 wurde eine Fläche zum Anpflanzen, entsprechend der Empfehlung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages, ausgewiesen. Mittels textlicher Festsetzung 6.1 wird die Vorgabe bei der Anpflanzung konkretisiert.

Ein- und Ausfahrten

Im Baublock A10 wurde entlang der Geltungsbereichsgrenze (Alexanderplatz) sowie im Block A11 entlang der östlichen Baugrenze (Planstraße 6) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Anbindung zur zentralen Tiefgarage soll innerhalb der Verkehrsfläche des Bebauungsplans I-B4a erfolgen. Hiermit soll eine optimale verkehrliche Anbindung gesichert werden. Auf Grund der Straßenbahntrasse durch die Planstraße 6 soll zur Vermeidung von Belästigung der zu dieser Seite ausgerichteten Wohnungen kein zusätzlicher Fahrzeugverkehr, insbesondere Zielverkehr zu den Gebäuden entstehen. Darüber hinaus sollen Behinderungen des Straßenbahnverkehrs vermieden werden. Beim Block A10 soll die Nutzung des Straßenraumes durch Fußgänger nicht mehr als zwingend notwendig beeinträchtigt werden. Die Möglichkeit zur Anlage von Ein- und Ausfahrten zu diesem Block von den weiteren, ihn umgrenzenden Straßen aus bleibt unberührt.

5. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Kerngebiet sind in folgenden Teilflächen Wohnungen in Geschossen oberhalb der bestimmten Höhen allgemein zulässig.

Teil des Kerngebietes (mit zulässiger Oberkante)	Fläche	Höhe
A1	überbaubare Grundstücksfläche	10,5 m über Gehweg

A5	überbaubare Grundstücksfläche	30,5 m über Gehweg
A9 (36,7 m)	zwischen den Punkten A9.1, A9.2, A9.12, A9.9, A9.8, und A9.1 sowie A9.3, A9.4, A9.5, A9.10, A9.11 und A9.3	10,5 m über Gehweg
A9 (36,7 m)	zwischen den Punkten A9.2, A9.3, A9.11, A9.12 und A9.2	30,5 m über Gehweg
A9 (150 m)	überbaubare Grundstücksfläche	36,7 m über Gehweg
A10	zwischen den Punkten A10.1, A10.2, A10.3, A10.4, A10.5, A10.8 und A10.1	15,0 m über Gehweg
A11 (36,7 m)	zwischen den Punkten A11.1, A11.2, A11.3, A11.5, A11.6, A11.7, A11.8, A11.9, A11.10 und A11.1	20,0 m über Gehweg
A11 (150 m)	überbaubare Grundstücksfläche	36,7 m über Gehweg

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Die Festsetzung dient der Gliederung des Kerngebietes. Die Wohnnutzung ist in Bereichen, in denen eine hinreichende Wohnqualität (Besonnung, Belichtung, Belüftung und Sozialabstand) gewährleistet werden kann, allgemein zulässig.

Zur Entwicklung eines vitalen Zentrums ist die Wohnbevölkerung von besonderer Bedeutung. Mit dem Erhalt und dem Bau von Wohnungen sollen Einwohner in der Stadt gehalten und eine Belebung auch an Wochenenden und nach Ladenschluss erreicht werden. Im Kerngebiet sind deshalb Wohnungen oberhalb bestimmter Höhen über Gehweg allgemein zulässig, wenn gesunde Wohnverhältnisse realisierbar sind. Dieses trifft auf ca. 40 % der Geschossflächen zu. Allerdings ist einzuräumen, dass für Wohnungen in einem hochverdichteten innerstädtischen Bereich nicht die Bedingungen eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden können, da das Wohnen auch bei einer Festsetzung nach § 7 Abs. 4 BauNVO nicht zur vorrangigen Funktion des Kerngebietes werden kann und daher die unvermeidlich bestehenden Störungen des Kerngebietes hinzunehmen sind.

Mit der Festsetzung der Höhenlage von Wohnungen wird den für diese innerstädtische Lage gebotenen Belangen in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Ergänzend werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen (textliche Festsetzung Nr. 5.1), die Voraussetzung für gesunde Wohnverhältnisse sind.

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

wurden die Ergebnisse des Lufthygienischen Gutachtens berücksichtigt. Hieraus geht hervor, dass im Bereich entlang der Mollstraße (Prognosejahr 2015) die Zahl der Überschreitungen der Tagesmittelgrenzwerte für Feinstaub (PM10) ab ca. 10 m über Verkehrsfläche unterhalb des Grenzwertes liegt.

Die textliche Festsetzung benennt für Teile des Kerngebietes jeweils die Mindesthöhe für die, die vorstehenden Anforderungen erfüllt sind. Ab dieser Höhe sind in allen Geschossen innerhalb der jeweils bestimmten Flächen Wohnungen allgemein zulässig. Die benannten Flächen in der Tabelle umfassen entweder die überbaubare Grundstücksfläche der betreffenden Baublöcke oder - dort wo eine differenzierte Regelung erforderlich ist - eine Teilfläche.

Auf Grund der unterschiedlichen städtebaulichen Struktur, insbesondere der Abstände der Gebäude zueinander und der Dimension der Innenhöfe, ergeben sich differenzierte Mindesthöhen, ab denen Wohnungen zulässig sind. Die Überdachungsmöglichkeit der Innenhöfe gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 wurde ebenfalls berücksichtigt. Demzufolge variiert auch der zulässige Umfang der Wohnnutzung. Die räumliche Differenzierung der zulässigen Wohnnutzung über das gesamte Plangebiet hinweg ist zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

Die im Baugenehmigungsverfahren für die Wohnungen nachzuweisenden notwendigen Spielflächen nach der Bauordnung für Berlin sind auf den Baugrundstücken realisierbar.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im gesamten Plangebiet zulässig. Eine spezielle Regelung für diese Wohnungen war im Hinblick auf § 15 BauNVO nicht erforderlich.

Der Kerngebietscharakter bleibt trotz der Zulässigkeit von Wohnnutzung in ausgewählten Bereichen insgesamt gewahrt (siehe Abschnitt II 4.1).

- 1.2 In den folgenden Teilen des Kerngebietes sind mindestens die nachfolgend angegebenen Geschossflächen für Wohnungen zu verwenden:

Teil des Kerngebietes	Geschossfläche
A1-a	7.700 m ²
A1-b	2.300 m ²
A9	10.425 m ²
A10	3.300 m ²
A11	8.700 m ²

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Die Festsetzung dient - in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.1 - der Sicherung eines Mindestanteiles für Wohnnutzungen, der Belebung des Innenstadtbereiches (insbesondere am Abend und am Wochenende) und berücksichtigt die städtebaulichen Vorgaben der Bereichsentwicklungsplanung.

Nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden differenzierte Festsetzungen für die einzelnen Baublöcke getroffen. Nur durch die Festsetzung der Flächen für Wohnnutzung kann die angestrebte Nutzungsmischung im Plangebiet gesichert werden und dem aus den historischen Berliner Stadt- und Nutzungsstrukturen entwickelten Konzept entsprochen werden. Für die Sicherung der künftigen Wohnnutzung ist in Teilen des Kerngebietes, entsprechend der konkreten stadträumlichen Situation der einzelnen Bereiche, jeweils eine feste Mindestgeschossfläche vorgesehen die ausschließlich für Wohnzwecke zu verwenden ist. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, der Mindestforderungen für die Abstandflächen und der Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch schädliche Umwelteinflüsse, insbesondere durch Lärm- und Luftschadstoffbelastungen und der notwendigen Flexibilität ergibt sich in den aufgeführten Baublöcken ein Mindestflächenanteil für Wohnungen von 15 % bis ca. 30 %. Dieser Anteil ist - auch im Vergleich zu anderen innerstädtischen Quartieren - vollkommen ausreichend, um die gewünschte Belebung des Areals am Alexanderplatz sicherzustellen.

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

Die Baublöcke A5 und A9 bis A11 sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Zusammenhang zu betrachten. Für den Block A5 erfolgt keine Festsetzung der Mindestfläche für Wohnungen, da dieser Baukörper gemäß den vorliegenden Planungen schwerpunktmäßig für Dienstleistung genutzt werden soll. Die angestrebten Mindestwohnanteile werden stattdessen in den Baublöcken A9 bis A11 untergebracht.

Da in größerer Entfernung vom Alexanderplatz geringere bauliche Dichten ausgewiesen werden, ergeben sich hier günstigere Wohnverhältnisse. Insbesondere in der Nachbarschaft der bestehenden Wohnquartiere an der Mollstraße sollen höhere Wohnanteile entstehen.

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

Insgesamt umfassen die Mindestwohnanteile ca. 15% der zulässigen Geschossfläche im Plangeltungsbereich, dadurch bleibt der Gebietscharakter des Kerngebietes gewahrt.

1.3 Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe in anderen Geschossen zugelassen werden.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Die Festsetzung 1.3 gliedert das Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Flächen für Einzelhandelsnutzungen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass eine im Verhältnis zum angrenzenden Bereich des Alexanderplatzes (Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a) angemessene Größenordnung an Einzelhandelsnutzungen realisiert werden kann und der „Entwicklungskorridor“ für Einzelhandelsnutzungen im gesamten Plangebiet (einschließlich der Bereich des Bebauungsplans I-B4a) unter Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachten eingehalten wird. Die Zentralfunktion des Alexanderplatzes bzw. die Darstellung der Einzelhandelskonzentration gemäß FNP wird durch die textliche Festsetzung 1.3 nicht wesentlich geschwächt.

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

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

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

Der Gebietscharakter des Kerngebietes bleibt trotz dieser Einschränkung gewahrt. Unter Einbeziehung der Zulässigkeit von Einzelhandel in den angrenzenden Bebauungsplanbereichen (insbesondere I-B4a, I-B4b und I-B4d) ergibt sich im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der Bereiche des Alexanderplatzes und dessen direktem Umfeld entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept lediglich eine geringfügige Ein-

schränkung des Einzelhandels in dem Teilgebiet des Bebauungsplans I-B4ca durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3. Im 1. Vollgeschoss können innerhalb des Plangebietes I-B4ca bis zu 20.000 m² Geschossfläche für Einzelhandel untergebracht werden zzgl. der eventuellen ausnahmsweisen Zulässigkeit in den sonstigen Geschossen. Im angrenzenden Bebauungsplan I-B4a sind maximal 233.000 m² für Einzelhandel vorgesehen. Insgesamt wird damit der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen, wobei die Schwerpunkte der einzelnen Nutzungen unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation räumlich zum Teil spezifisch verteilt sind. Dieser Umfang bietet den notwendigen Spielraum, um neben Einzelhandel auch andere Nutzungen auf diesen Flächen zu realisieren und ergibt ein adäquater Anteil für Einzelhandelsnutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Kerngebiet ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die an den Verkehrsflächen in einem Winkel von maximal 60° - gemessen an der vorderen Baugrenze – zurückgesetzt ist.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO

Die Zulässigkeit der Überschreitung der Traufhöhe durch zurückgesetzte Staffelgeschosse wird durch die textliche Festsetzung 2.1 geregelt. Staffelgeschosse müssen gegenüber den Verkehrsflächen zurücktreten, damit diese optisch weniger in Erscheinung treten. Diese textliche Festsetzung ist zudem im Zusammenhang mit der Zulässigkeit der Wohnnutzungen gemäß textlicher Festsetzung 1.1 zu sehen (Berücksichtigung der Straßenbreite von 22,0 m). Das Zurücktreten der Baugrenze ermöglicht einen günstigeren Winkel bezüglich der Belichtungssituation und wirkt sich mindernd auf die Lärmbelastung aus.

2.2 Im Kerngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen von Aufzugsanlagen dienen, bis zu einer Grundfläche von jeweils 15 m² und bis zu einer Höhe von 3,5 m ebenso wie Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung sowie Ansaug- und Abluftrohre über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° - gemessen an der vorderen Baugrenze - zurückgesetzt sind.

Innerhalb der Teilflächen des Kerngebietes, für die eine Oberkante von höchstens 10,0 m über Gehweg festgesetzt ist, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante durch Antennen, Schornsteine sowie Ansaug- und Abluftrohre nicht zulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO

Die zulässige Gebäudeoberkante darf lediglich durch Aufbauten nach Maßgabe der textlichen Festsetzung überschritten werden. Die Überschreitung wird für Aufzugsanlagen und ähnliche technischen Aufbauten ermöglicht. Hiermit wird das Ziel einer möglichst ruhig gestalteten

Dachlandschaft unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen verfolgt. Das äußere Erscheinungsbild soll gewahrt und negative Auswirkungen sollen vermieden werden.

Diese Aufbauten müssen in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten. Aufbauten für Aufzugsanlagen dürfen zudem die Oberkante nur um maximal 3,5 m überschreiten und je Aufzug nicht mehr als 15 m² Grundfläche haben. Dadurch wird gewährleistet, dass diese Anlagen von der gegenüberliegenden Seite der Straße nicht in relevantem Umfang wahrnehmbar sind. Das Zusammenlegen mehrerer Aufbauten ist zulässig. Für die Blockinnenbereiche (Gebäudeoberkante höchstens 10,0 m über Gehweg) gilt diese Ausnahme hinsichtlich Antennen, Schornsteinen sowie Ansaug- und Abluftrohren aufgrund der negativen Auswirkungen derartiger Anlagen nicht. Zwar sind sie für die Funktionsfähigkeit der Gebäude notwendig, dürfen aber andererseits die Gebäudenutzungen, insbesondere das Wohnen sowie die Nutzung der Innenhöfe nicht beeinträchtigen. Die Regelung dient zugleich auch dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Abluft.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche gehen Geschosse von mehr als 3,5 m Höhe nur einfach in die Berechnung ein.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
Auf Grund der Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung mit Hilfe der zulässigen Geschossfläche, soll eine Gleichbehandlung von Geschossflächen in Vollgeschossen und Geschossflächen in Dach- oder Untergeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche, unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit des Gebietes, erreicht werden.

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

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 In der Teilfläche des Kerngebietes mit der Bezeichnung A11 mit einer festgesetzten OK von 5,0 m über Gehweg können bis zu einer Höhe von 20,0 m über Gehweg, in der Teilfläche des Kerngebietes mit der Bezeichnung A10 mit einer festgesetzten OK von 5,0 m

über Gehweg bis zu einer Höhe von 15,0 m über Gehweg und in den beiden Teilflächen des Kerngebietes mit der Bezeichnung A5 mit einer festgesetzten OK von 10,0 m über Gehweg bis zu einer Höhe von 30,5 m über Gehweg Überdachungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken wegen Belichtung und Belüftung am Hof gelegener Räume und Sicherheitsbedenken nicht bestehen.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

In den Blöcken unmittelbar am Alexanderplatz soll neben einer vollflächigen Überbauung im Erdgeschoss ausnahmsweise eine Überdachung der Innenhofbereiche, die eine noch intensivere Nutzung ermöglicht, zugelassen werden. Wenn eine Überdachung realisiert wird, gehen die entsprechenden Flächen in die Berechnung der Geschossfläche ein. Bei der Erteilung der Ausnahmen ist sicherzustellen, dass die Belichtung und Belüftung der zu den Innenhöfen ausgerichteten Aufenthaltsräume gewährleistet wird und keine Sicherheitsbedenken bestehen. Diese Belange sind im Baugenehmigungsverfahren überprüfbar. In diesem Bereich der Hofüberbauung können z.B. Einzelhandelsbetriebe und Hotelnutzungen zugelassen werden. Beim Baublock MK A5 ist ausnahmsweise eine Überdachung bis zur Traufhöhe möglich. Damit wird berücksichtigt, dass hier voraussichtlich nur eine Büronutzung erfolgen wird (keine Mindestwohnanteile). Beim Baublock MK A9 ist keine Überdachung zulässig, da die Teilfläche des Innenhofes als Fläche zum Anpflanzen vorgesehen ist (siehe textliche Festsetzung 6.1).

3.2 In der Teilfläche des Kerngebietes mit der Bezeichnung A11 ist die Fläche U1.1, U1.2, A11.2, U1.1 unterhalb von 4,0 m unter Geländeoberfläche zwecks nachfolgender Belastung mit einem Fahrrecht für die U-Bahn von Bebauung freizuhalten.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke ist vollständig unterbaubar. Dadurch soll insbesondere die Möglichkeit zur Anlage von Tiefgaragen, deren Bau durch den Ausschluss oberirdischer Stellplätze erforderlich wird, und zur Errichtung von Kellerräumen geschaffen werden. Die Unterbaubarkeit der Teilfläche U1.1, U1.2, A1.12, U1.1 im MK A11 ist durch die nachfolgende Belastung mit einem Fahrrecht für die in Aussicht genommene U-Bahn eingeschränkt. Gründung und Konstruktion müssen so gestaltet werden, dass ein späterer Bau der U-Bahn-Linie U 3 möglich ist.

4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Durch die Festsetzung wird verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage vorhandenen Straßeneinteilungen nicht Gegenstand des festzusetzenden Planbildes sind. Planbildliche

Unterteilungen der Straßenverkehrsflächen beziehen sich auf den Bestand oder besitzen lediglich Vorschlagswirkung.

4.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist höchstens 1 Stellplatz je 100 m² Geschossfläche Wohnnutzung und 1 Stellplatz je 210 m² Geschossfläche aller übrigen Nutzungen zulässig. Stellplätze und Garagen sind unterirdisch anzulegen.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Nach dem Senatsbeschluss vom 07. Juni 1994 soll sich die Zahl der Stellplätze an der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes orientieren. Darüber hinaus ist ein Modal-Split von 80 : 20 (Senatsbeschluss vom 18. Dezember 1991) Maßgabe für die Festsetzungen. Des weiteren soll einer besonderen Steigerung des Aufkommens an Ziel- und Quellverkehr, insbesondere in den Nebenstraßen entgegengewirkt werden. Angesichts der derzeitigen erheblichen Belastung des Straßennetzes muss somit das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf Grund der Neubebauung begrenzt werden.

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

Abhängig von der künftigen Nutzung sind daher grundsätzlich die Obergrenzen einzuhalten. Eine weitergehende Differenzierung der Obergrenzen nach einzelnen Nutzungen, wie sie im Rahmen der Verkehrsstudie erfolgte, wird nicht als Festsetzung übernommen, da kein städtebauliches Erfordernis für weitergehende Differenzierungen besteht.

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

Im Vergleich zur Fassung des B-Planentwurfes zum Zeitpunkt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Zulässigkeit von Stellplätzen bei einer Wohnnutzung nochmals angepasst. In Anbetracht der Tatsache, dass die textliche Festsetzung 1.2 hinsichtlich der Mindestgeschossfläche für Wohnungen inzwischen reduziert wurde, würde sich gleichzeitig eine Reduzierung der Gesamtzahl der zulässigen Stellplätze im Plangebiet ergeben. Ausgehend von der ursprünglich rechnerisch möglichen Gesamtzahl von 1.226 Stellplätze ergibt sich auf der Grundlage der aktuellen Nutzungsverhältnisse im Durchschnitt 1 Stellplatz je 92 m² Geschossfläche für Wohnen. Dementsprechend regelt die textliche Festsetzung 4.2 nunmehr,

dass je 100 m² (anstatt ursprünglich je 140 m²) Geschossfläche für Wohnnutzung ein Stellplatz zulässig ist. Damit wird gewährleistet, dass eine angemessene Zahl von unterirdischen Stellplätzen realisiert werden kann.

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

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

5. Immissionsschutz

5.1 Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Mollstraße, der Karl-Liebknecht-Straße und des Alexanderplatzes ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von diesen Straßen abgewandt sein.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für einige Straßenräume sind derart hohe Lärmbelastungen zu erwarten, dass die für Wohnungen tolerierbaren Werte überschritten werden. Die Anforderungen der DIN 4109 sind nicht ausreichend, um in der vorliegenden Situation eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten. Um dennoch die angestrebte Nutzungsmischung mit einem hinreichenden Wohnanteil zu erreichen, muss für diese Bereiche durch textliche Festsetzung gesichert werden, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume in den Wohnungen eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ausgeschlossen wird. Zusätzlich wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 die Mindesthöhenlage der Wohnnutzung vorgegeben.

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

Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, zu einer von diesen Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite orientiert sein. Damit soll erreicht werden, dass insbesondere die zum Schlafen geeigneten Räume zur ruhigeren Seite hin ausgerichtet werden. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Schalldämmmaße nach der DIN 4109 bleiben hiervon unberührt. Sie müssen im Baugenehmigungsverfahren ermittelt und nachgewiesen werden.

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

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

6. Grünfestsetzungen

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Plätze, Beleuchtungsflächen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Die Festsetzung sichert eine angemessene Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Die Fläche zum Anpflanzen (Teilgebiet A9) bzw. die mit einer Tiefgarage unterbaubaren Flächen können durch die intensive Begrünung als wohnungsnahen Freiflächen mitgenutzt werden. Diese Festsetzung bildet gleichzeitig einen Ausgleich für die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft und ist eine ausgleichende Maßnahme im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Es wird somit sichergestellt, dass die Innenhöfe der Baugrundstücke im MK A1 und A9 zur Erhöhung des Vegetationsanteiles und der Schaffung kaltluftbildender Oberflächen zu begrünen sind. Für alle Bereiche, in denen die städtebauliche Struktur und die vorgesehene Nutzung dies gestatten, werden Vegetationsflächen und zugleich nutzbare Freiflächen gesichert. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen, um eine intensive Begrünung vornehmen zu können.

6.2 Im Kerngebiet sind Dachflächen bis zu einer Oberkante von 36,7 m über Gehweg, mit Ausnahme der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen, zu begrünen. Dies gilt nicht für

Beleuchtungsflächen, Terrassen, technische Einrichtungen und Nebenanlagen, wenn diese insgesamt nicht mehr als 20 von Hundert, bei der Anlage von Spielplätzen nicht mehr als 35 von Hundert der Dachfläche betragen sowie für Flächen, die aufgrund der textlichen Festsetzung 2.1 vor zurückgestaffelten Geschossen entstehen und für Überdachungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Das städtebauliche Konzept sieht für die Baugebiete Flachdächer vor. Die festgesetzte Dachbegrünung für die Bereiche mit einer Gebäudeoberkante bis einschließlich 36,7 m über Gehweg bietet Lebensraum für bestimmte Organismengruppen und erhöht die ökologische Vielfalt im Gebiet. Damit trägt die Dachbegrünung zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft bei. Gleichzeitig dient sie der Gestaltung des Gebietes.

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

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

Baunutzungsverordnung. Eine Begrünung der Dächer der Hochhaus-Türme wird auf Grund der zu erwartenden geringen Effekte nicht festgesetzt. Dies gilt ebenfalls für die Bereiche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 (Überdachung der Hofbereiche), wo eine verbindliche Vorgabe zur Begrünung gestalterisch und wirtschaftlich nicht vertretbar wäre.

6.3 Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Straßenverkehrsflächen 123 standortgerechte, großkronige Laubbäume einheitlicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 0,2 m zu pflanzen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, zum Alleecharakter der Straßen passenden Bäume einzurechnen.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Die Verpflichtung innerhalb der Verkehrsflächen im Plangebiet insgesamt mindestens 123 Bäume zu pflanzen stellt sicher, dass die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Eingriffs-/Ausgleichsgutachten für die planbedingten Eingriffe umgesetzt werden und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages Berücksichtigung finden.

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

Für die Berechnung der Summe der zu pflanzenden Bäume wurde innerhalb der einzelnen Verkehrsflächen die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag (März 2003) ermittelte Anzahl der Bäume zu Grunde gelegt:

Bei der Ermittlung der Zahl der Bäume wurde ein Abstand der Baumachsen von 12 m im Regelfall angenommen. Die erforderliche Flexibilität, um beispielsweise Ein- und Ausfahrten einordnen zu können, fand bei der Festlegung der Zahl ergänzend Berücksichtigung. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Veränderungen bei der konkreten Zuordnung zu den einzelnen Straßenräumen ergeben. Auch kann aus spezifischen Situationen die Anzahl der Bäume auf den Straßenseiten unterschiedlich sein. Die festgesetzte Zahl von 123 Straßenbäumen ist auch unter Berücksichtigung dieser Aspekte realisierbar. Unabdingbar ist lediglich das Entstehen des gewünschten Alleecharakters. Für eine zeichnerische Festsetzung und damit exakte räumliche Fixierung besteht kein Erfordernis. Vorhandene Bäume die sich im Straßenbild eingliedern, werden berücksichtigt.

6.4 Im Kerngebiet ist pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 0,2 m zu pflanzen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Die Verpflichtung je angefangene 300 m² einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Grün-Prägung umgesetzt wird. Die angestrebte Dichte der Bepflanzungen wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Mindestzahl der Baumpflanzungen (je angefangene 300 m² anstatt ursprünglich je 150 m²) gewährleistet, dass eine angemessene Begrünung im Baugebiet MK A1 realisiert wird. Da nur für das Baufeld MK A1 eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, ist – ohne gesonderte Zuordnung – hinreichend bestimmt, dass diese Maßnahme sich auf diese Fläche bezieht. Auf Grund der grundstücksbedingten Möglichkeit kann der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft bezogen auf die Teilfläche MK A1 durch diese Maßnahme ausgeglichen werden.

Diese Festsetzung ist demzufolge auch eine Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB. Durch die Anpflanzungen wird ferner die ökologische Qualität der Grundstücksfreiflächen verbessert. Vorhandene Bäume werden berücksichtigt. Die städtebauliche Konzeption ermöglicht nicht für alle Baufelder die Anlage von begrünten Freiflächen, so dass eine räumlich ungleiche Verteilung der Flächen mit Bindung zum Anpflanzen notwendig ist. Mit dem Eigentümer der Flächen der Baufelder MK A5 und MK A9 bis A11 wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vereinbart, dass diesbezüglich eine angemessene Beteiligung durch die Übernahme der Baumpflanzungen im Straßenraum sowie zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt. Somit kann eine Gleichbehandlung der unterschiedlichen Eigentümer gewährleistet werden.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung ermöglicht die Beibehaltung des Mischwasserkanals im nordwestlichen Bereich vom Teilgebiet A5. Eine Verlegung dieser Leitung ist wirtschaftlich nicht vertretbar. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger für das Baufeld A5 wurde demzufolge eine Regelung, die eine Überbauung dieser Teilfläche sowie Eintragung von Dienstbarkeiten zur Sicherung des Leitungsbestandes beabsichtigt, vereinbart.

6. Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550) zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

In der weiteren Umgebung eines Flughafens ist gemäß § 12 (3) LuftVG die Zustimmung der Luftfahrtbehörden (Sen Stadt, Referat VII G) erforderlich, wenn die Bauwerke folgende Begrenzung überschreiten sollen:

1. außerhalb der Anflugsektoren

a) im Umkreis von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt),

b) im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die Verbindungslinie, die von 45 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt;

Außerhalb des Bauschutzbereichs darf gemäß § 14 LuftVG die für die Erteilung einer

Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken, die eine Höhe von 100 Metern über der Erdoberfläche überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden (Sen Stadt, Referat VII G) genehmigen. Die Zulässigkeit einer Höhe von mehr als 100 m über Gehweg im Bebauungsplan ersetzt nicht die Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

7. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ca ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen folgende Bilanzierung (gerundet):

Flächennutzung I-B4ca	Fläche in m²	Anteil in %
Nettobauland (MK)	23.835	46,8
Straßenverkehrsflächen	25.890	50,8
Öffentlicher Spielplatz	1.210	2,4
Summe	50.935	100,0

III PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

1. Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Hinsichtlich der Sicherung bzw. Gewährleistung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Art- und Maß der baulichen Nutzung und ihre Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung,
- Verschattung und Windkomfort sowie
- Lärmimmissionen und Schadstoffbelastung.

Der erste Punkt wurde im Zusammenhang mit der Anwendung von § 6 Abs. 8 BauOBln bereits in Abschnitt II 4.2 dieser Begründung dargelegt.

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

Da insbesondere der bodennahe Bereich nahezu vollständig verschattet ist, sind im Kerngebiet Wohnungen erst oberhalb der in der textlichen Festsetzung 1.1 bestimmten Höhe allgemein zulässig, da erst in diesem Bereich eine ausreichende Besonnung nachgewiesen werden konnte, so dass gesunde Wohnverhältnisse dennoch gewährleistet sind. Ein ausreichende Wohnqualität wird durch die Anordnung der Wohnungen sowie die textliche Festsetzung 5.1 gewährleistet, wonach Aufenthaltsräume zum Teil mit den notwendigen Fenstern von der verlärmten Straßenseite abgewandt sein müssen.

Die Untersuchungen des Fachbeitrages Klima/Lufthygiene ergaben für den größten Teil des Plangebietes überwiegend gute Windkomfortverhältnisse. Nur im Bereich der Karl-Liebknecht-Straße sowie der Planstraße 1 (unmittelbar südlich der Geltungsbereichsgrenze) wurden punktuell geringe Windkomfortverhältnisse ermittelt.

Die Besonnungsverhältnisse im Plangebiet sind im Vergleich zum Alexanderplatz eher eingeschränkt. Die stärkeren Erwärmungen werden durch die Festsetzungen von Bäumen und durch deren kühlende Transpirationswirkung sowie den Schattenwurf reduziert. Die entstehenden Baumverluste werden teilweise durch neue Baumpflanzungen ersetzt, so dass die befürchteten kleinklimatischen Auswirkungen durch verlorengelassene Bäume ausgeglichen

werden können. Der Bebauungsplan setzt mit mehreren textlichen Festsetzungen Bäume fest. Hinzu kommen klimatisch ausgleichend wirkende Grünflächen auf Dächern und in Höfen.

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

2. Umwelt

2.1 Eingriffsbewertung

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist auf die planungsrechtliche Situation abzustellen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans, die über die bereits genannte Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch hinaus in Teilbereichen ein "Mehr" an Baurecht schaffen (insbesondere hinsichtlich der geplanten Umwandlung von Verkehrsflächen in Baugebieten), werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB vorbereitet.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Weiterhin bearbeitet er die Fragestellung der Vermeidung, Minderung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen gemäß § 1a BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen, kann aber auch durch vertragliche Vereinbarungen abgesichert werden. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung aller Belange eingestellt.

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

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

untersucht wurden.

Aufbauend auf die Ergebnisse dieser Fachbeiträge kann den Umweltbelangen in der Abwägung der einzelnen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen werden. Zugleich kann abgeschätzt werden, ob durch die geplanten Baumaßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft

zu erwarten sind. Des weiteren werden hieraus Möglichkeiten zur Minderung, bzw. zum Ausgleich oder Ersatz der Eingriffe entwickelt und in die Abwägung eingestellt.

Die Eingriffsbewertung wurde analog der Auhagen-Methodik durchgeführt. Die Bestandserfassung sowie Eingriffsbewertung wurde vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, bezogen auf den neuen Geltungsbereich I-B4ca, nochmals aktualisiert. Die methodischen Grundlagen des Bewertungsgutachtens für den Gesamtbereich I-B4 (Dezember 1996) wurden im Rahmen der Eingriffsaktualisierung (April 2003) grundsätzlich beibehalten. Das Eingriffsgutachten für den Gesamtbereich I-B4 kommt zu dem Ergebnis, dass nur bei den Bäumen erhebliche Eingriffe zu erkennen sind. Die sonstigen Schutzzgüter sind gemäß der Untersuchung von 1996 ausgeglichen. Daher wurde bei der Aktualisierung der Eingriffsbewertung die Veränderung der Stückzahl der Bäume (voraussichtlicher Verlust von 95 Bäumen) und die Fläche für die Dachbegrünung erneut betrachtet.

2.2 Kompensationsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensation von erforderlichen Eingriffen (insbesondere der Verlust von Bäumen) sieht der Landschaftsplanerische Fachbeitrag folgende Maßnahmen vor:

- Dachbegrünung zur Schaffung von Ersatzlebensräumen, zur Entlastung der lokal-klimatischen Situation durch Verdunstung und Staubfilterung sowie zur Rückhaltung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser.
- Fassadenbegrünung zur Minderung der negativen lokalklimatischen Auswirkungen der Bebauung.
- Tiefgaragenbegrünung zur Schaffung von Ersatzlebensräumen und zur qualitätsvollen Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes, einhergehend mit der Schaffung von zusätzlichen, privat nutzbaren Frei- und Erholungsflächen.
- Baumanpflanzungen im Straßenraum und auf den Grundstücksfreiflächen zur Stärkung lokalklimatischer Austauschfunktionen und zur Minderung der Eingriffe in den Gehölzbestand aufgrund der Planung.
- Gestaltung der verbleibenden Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen gemäß § 8 Bauordnung Berlin zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser/Oberflächenwasser, Klima, Biotop- und Artenschutz sowie Stadt- und Landschaftsbild.
- Festsetzung von Mindestqualitäten für Baumpflanzungen zur Sicherstellung einer kurzfristigen Funktionserfüllung für das Landschaftsbild und für den Naturhaushalt.

Abschließende Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können, bis auf die notwendigen Ersatzpflanzungen, vollständig innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen

werden.

Die im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden zum größten Teil durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

- zur öffentlichen Spielplatzfläche nördlich der Wadzeckstraße
- zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baukörperausweisung mittels Baugrenzen
- zum Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen (Nr. 4.2),
- zur Begrünung unterirdischer baulicher Anlagen (Nr. 6.1),
- zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Nr. 6.3),
- zur Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücksfreiflächen (Nr. 6.4) und
- zur Dachbegrünung (Nr. 6.2)

im Bebauungsplan umgesetzt.

Die Festsetzungen präzisieren dabei die Vorgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages, berücksichtigen aber auch andere Aspekte wie städtebauliche und stadtgestalterische Gründe. In Abwägung dieser Belange wird auf eine zwingende Festlegung der Fassadenbegrünung im Bebauungsplan verzichtet.

Als Ergebnis der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft einschließlich der Bewertung aller untersuchten Schutzgüter sind abwägungsrelevante Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Baugesetzbuch insbesondere durch den Verlust von verkehrsbegleitendem Grünbestand (unter anderem Straßenbäume) durch Verringerung der bestehenden Straßenbreiten zugunsten der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zu erkennen. Der durch den Bebauungsplan I-B4ca vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft hat voraussichtlich den Verlust von 95 Bäumen (Gesamtstammumfang von rund 7.232 cm) zur Folge. Dem ermittelten Eingriff sind die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gegenüberzustellen, hier insbesondere die Neupflanzung von 148 Bäumen (4.810 cm Stammumfang).

Ca. 83 % dieser Bäume werden künftig im öffentlichen Straßenland stehen. Nur ein vergleichsweise kleiner Teil befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche (5%) und der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen (12%). Das rechnerische Defizit von 2.422 cm Stammumfang entspricht bei einer Annahme eines kurzfristig nach Eingriff gewachsenen Gehölzes, 75 Bäume, die außerhalb des Plangebietes zu pflanzen sind (Ersatzmaßnahme).

Bei einer Gegenüberstellung der Biotopfläche Bestand/Planung ergibt sich in Zusammenschau aller Biotoptypen ein Flächenzuwachs und Punktezuwachs, im Wesentlichen durch die mit einem Anteil von 65% gerechnete Dachbegrünung gemäß den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2.

Auf eine Anrechnung der Fassadenbegrünung wurde bei der Eingriffsbewertung auf Grund der schwierigen Ermittlung bereits verzichtet, so dass der Verzicht auf eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan diesbezüglich keine Auswirkungen hat.

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

Zusammenfassende Bilanzierung für das Schutzgut Arten und Biotope gemäß Eingriffsbewertung (April 2003):

Auswirkungen der Planung	Bilanzergebnis
- Erhöhung Biotopfläche um über 259% durch Dachbegrünung und Schaffung einer Grünfläche	- 15% anteilig über Herstellungskostenansatz angerechnet
- Verminderung des Anteils Biotopfläche ohne Anschluss an Untergrund um 56 % gegenüber IST – Zustand	- Überkompensationen des Verlustes der flächigen Biotope mit Bodenanschluss durch Dachbegrünung
- Verbleibendes Defizit 75 Bäume (rechnerischer St. Umfang 32,5 cm)	- Kompensation Baumverlust durch Neupflanzungen, geringes verbleibendes Defizit 75 Bäume
- Verlust von Lebensraumstrukturen durch Baumverluste für die Avifauna	- Schaffung von einer zusammenhängenden Grünfläche gleicht Verlust der Lebensraumstrukturen von isolierten Einzelbäumen aus

Im Gutachten wurde im Rahmen einer schutzgutübergreifenden Betrachtung das verbleibende Kompensationsvolumen mittels der Einschätzung der zur Kompensation auftretenden Kosten ermittelt. Der errechnete Ersatzbedarf von 75 Bäumen ergibt unter Berücksichtigung der ermittelten Kompensation bei der Dachbegrünung gemäß der aktualisierten Eingriffsbewertung bei einer Anrechnung von 15% der Dachbegrünung einen verbleibenden Kompensationsbedarf von 41 Bäumen. Gemäß dem Gutachten entspricht dieses Kompensationsvolumen (gerechnet über den Herstellungskostenansatz) einer Summe von circa 62.000,- € (gerundet).

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

Für das Baufeld MK A1 erfolgt auf Grund der grundstücksbedingten Möglichkeit die erforderliche Kompensation durch die Baumpflanzungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des eigenen Grundstücks durch die textliche Festsetzung 6.4, so dass es keiner ergänzenden Zuordnungsfestsetzung bedurfte.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans, die einen Großteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ca sichern, werden im Zusammenhang mit den Grundstückskaufverträgen städtebauliche Verträge geschlossen, die einen Ausgleich weiterer Kompensationsmaßnahmen, die für erforderlich gehalten werden, außerhalb des Bebauungsplanbereiches gewährleisten. Der Ausgleich an anderer Stelle setzt voraus, dass er mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann durch die Beteiligung der zuständigen Senatsverwaltung ausgegangen werden. Die Ersatzmaßnahmen sollen auf landeseigenen Flächen, vorzugsweise innerhalb des Bezirkes Mitte, durchgeführt werden.

Diese Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind planungsrechtlich durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Hierzu ist eine Zahlungsverpflichtung von 60.900,- € festgelegt worden. In die Abwägung war auch einzustellen, dass eine 2-jährige Entwicklungspflege berücksichtigt wurde, womit der Kompensationsempfehlung des Gutachtens entsprochen wird. Insgesamt ist hiermit, insbesondere in Anbetracht der nur teilweisen Anrechnung der Dachbegrünung, eine ausreichende Kompensation durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Regelungen im städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

Mit der Übernahme der festsetzbaren Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages als Festsetzungen in den Bebauungsplan wird nicht nur der Eingriffs-Regelung Rechnung getragen. Die Festsetzungen tragen auch dazu bei, die Umweltsituation im Plangebiet zu verbessern und setzen damit Vorgaben des übergeordneten Landschaftsprogramms um.

Fazit

Durch die Planung sind nachteilige Veränderungen der Umweltsituation zu erwarten. Die gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendige Berücksichtigung von Vermeidung, Minderung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Die im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag erarbeiteten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen erreichen einen ausreichenden Ausgleich und sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch vertragliche Regelungen in den städtebaulichen Verträgen berücksichtigt und umgesetzt werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die umweltschützenden Belange werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt.

Auf der Grundlage des Senatsbeschlusses vom 07. Juni 1994 wurden mehrere Gutachten erarbeitet, die insgesamt inhaltlich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechen. Die Anforderungen gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden im Bebauungsplanverfahren beachtet, weil § 17 UVPG ermöglicht, die gebotene Untersuchung auch gemäß § 1 a BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchzuführen.

Gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7 der Anlage zum UVPG unterliegen Bebauungspläne für „Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen“ im Innenbereich nicht der UVP-Pflicht. Städtebauliche Vorhaben im Innenbereich sind nur UVP-vorprüfungspflichtig, sofern sie eine zulässige Grundfläche von 20.000m² überschreiten. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 19.960 m² und liegt damit unterhalb des unteren Schwellenwertes der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich auch nicht um ein Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, das auf Grund seiner Größe, seiner Art oder seines Standortes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben kann.

Das Bebauungsplanverfahren I-B4ca ist, trotz der gesamtkonzeptionellen Zusammenhänge mit angrenzenden Bereichen, grundsätzlich als ein eigenständiges Verfahren zu bewerten, da die Erschließung und zukünftige Bebauung des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans unabhängig von angrenzenden Bereichen vorbereitet und umgesetzt werden

kann. Es gibt ebenfalls keine zwingende Gleichzeitigkeit oder gleiche Vorhabenträger bei Planungen in den angrenzenden Bereichen. Die Kumulationsregelungen gemäß § 3b Abs. 2 UVPG führen nicht zu einer anderen Einstufung des Vorhabens. Der Wirkungsbereich der Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4ca ist somit für sich zu beurteilen.

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

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

Die Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten wurden im Verfahren berücksichtigt und sind in die Abwägung eingeflossen.

3. Nutzungsrechte/Bodenordnung

Der Bebauungsplan sieht eine Neuordnung der Grundstücksflächen vor. Die Umgestaltung der heutigen baulichen Situation setzt eine Veränderung des Zuschnitts nahezu aller Grundstücke voraus. Mittels städtebaulicher Verträge zwischen dem Land Berlin und den einzelnen Vorhabenträgern sollen die finanziellen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Änderung der Nutzungsrechte geregelt werden. Etwaige Entschädigungsansprüche aufgrund der Neuplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Die Übertragung der zukünftig öffentlichen Flächen der inneren Erschließungsflächen (Planstraßen, Wadzeckstraße) und öffentlicher Spielplatz sowie die Umwidmung von derzeitigem Straßenland (Teile der Karl-Liebknecht-Straße, Alexanderplatz, Mollstraße, Wadzeckstraße) in Bauland sollen im Rahmen von Grundstückskaufs- sowie Erschließungsverträgen zwischen dem Land Berlin und den Vorhabenträgern einvernehmlich festgelegt werden. Hoheitliche Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke werden durch diese Festsetzung in Anbetracht der durch den Bebauungsplan gleichzeitig zugesicherten zulässigen Dichte und Höhe der zukünftigen Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur verhältnismäßig geringfügig eingeschränkt. Geeignete öffentliche Flächen stehen im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebietes nicht zur Verfügung. Die ursprünglich geplante Gemeinbedarfsfläche konnte, nach nochmaliger Überprüfung der Erforderlichkeit entfallen. Damit wird der Eingriff im Privateigentum beim Flurstück 6012 erheblich reduziert. Die Größe der Spielplatzfläche wurde auf ein vertretbares Minimum reduziert. Die jetzt vorgesehene Abgrenzung der Spielplatzfläche berücksichtigt den vorhandenen Gebäudebestand. Der

öffentliche Spielplatz dient vorrangig der Bedarfsdeckung der durch die anteilige Wohnnutzung entstehenden Bedarfe innerhalb des Plangebietes. In Anbetracht der Tatsache, dass im angrenzenden Bebauungsplan I-B4a die Unterbringung eines öffentlichen Spielplatzes städtebaulich nicht möglich war, übernimmt der Spielplatz zudem Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnbereiche außerhalb des Plangebietes.

Der Spielplatz dient gleichzeitig als Ersatz für den derzeitigen Bolzplatz südlich der Wadzeckstraße, der bei einer Neuordnung der Nutzungsverhältnisse, entfällt. Nach Überprüfung möglicher Standorte stellte sich die Anordnung des öffentlichen Spielplatzes im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans als meist geeigneter Standort heraus. Der Kinderspielplatz wurde so eingeordnet, dass er sich in die künftige Blockstruktur harmonisch einfügt. Ein Bolzplatz ist allerdings nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Der Bebauungsplan bildet u.a. die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherstellung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie eines öffentlichen Spielplatzes. Durch städtebauliche Verträge bzw. Erschließungsverträge sowie Grundstücksübertragungsverträge zwischen dem Land Berlin und den privaten Vorhabenträgern der einzelnen Baufelder sollen Regelungen zur Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen bzw. Herstellungsverpflichtungen festgelegt werden. Gemäß § 11 BauGB sollen die Folgekosten, die Voraussetzung oder Folge der geplanten Vorhaben sind, in angemessener Höhe in Form von Kostenbeteiligungen durch die Vorhabenträger übernommen werden.

Folgende Regelungen sind vorgesehen:

- anteilige Finanzierung der Erschließungskosten innerhalb des Plangebietes einschließlich eines Teils des Alexanderplatzes (Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-2) und Karl-Liebknecht-Straße durch die Vorhabenträger,
- für die Erstellung und Umverlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und den Versorgungsunternehmen abzuschließen. Dieser Vertrag soll die Koordination und Durchführung der Arbeiten, die Übernahme sowie die Kosten regeln,
- bzgl. des Honorars für sogenannte „Bauherrenleistungen“ des Landes Berlin soll im Rahmen der städtebaulichen Verträge eine separate Regelung getroffen werden,
- anteilige Finanzierung der Herstellungskosten für den öffentlichen Spielplatz durch die Vorhabenträger,
- Grundstücksübertragung,
- Stellung von Vertragserfüllungsbürgschaften.

Die Kosten für die Deckung des entstehenden Bedarfes an Kitaplätzen (insgesamt ca. 34 Plätze) sind anteilig durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Die anteilige Kostenübernahmeverpflichtung soll im Rahmen der städtebaulichen Verträge bzw. Grundstücksübertragungsverträge geregelt werden. Dementsprechend wird das Land Berlin mit den jeweiligen Investoren öffentlich-rechtliche Verträge zur Refinanzierung der Folgekosten abschließen.

Der Bau von Straßenbahntrassen und U-Bahntunneln wird in eigenständigen Planfeststellungsverfahren geregelt.

Der Bebauungsplan hat somit keine mittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung.

SenStadtUm

IV VERFAHREN

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

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

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

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

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

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

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 08. Oktober bis 09. November 1993 statt.

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

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

Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf I-B4

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

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

Insgesamt gingen 230 Stellungnahmen ein. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden. Nach nochmaliger Teilung des Geltungsbereiches wurden die Äußerungen nochmals hinsichtlich ihrer Relevanz für den nunmehr reduzierten Geltungsbereich überprüft.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf I-B4

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

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlasst.

Sie betrafen – bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ca - städtebauliche Belange, wie Verzicht auf eine Lärmschutzwand an der Mollstraße zugunsten einer veränderten städtebaulichen Konfiguration, die Nutzungsstruktur hinsichtlich der Reduktion des Wohnungsanteils, die Umweltbelange unter anderem durch die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage. Des weiteren betrafen sie Anmerkungen zur Begründung und zur Thematik der Finanzierung (Leitungsumbau).

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 drei Bebauungspläne I-B4a, I-B4b und I-B4c.

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

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

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin vom 07. August 1998 auf Seite 3015 bekannt gemacht.

Mit Senatsbeschluss vom 23. März 2003 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4c nochmals geteilt, mit der Zielstellung für die Flächen östlich der Karl-Liebknecht-Straße) in

Anbetracht des konkreten Entwicklungsdrucks kurzfristig Baurecht zu schaffen.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes I-B4ca hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 16. September 2005, Seite 3528, gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 26. September bis 26. Oktober 2005 öffentlich ausgelegen. Ergänzend wurden die Unterlagen als Zusatzangebot auf den Internet-Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung präsentiert. Über ein Formular bestand die Möglichkeit zu schriftlichen Äußerungen. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde auf das Zusatzangebot hingewiesen.

Darüber hinaus erfolgten Veröffentlichungen in den Tageszeitungen "Der Tagesspiegel", "Berliner Morgenpost" und "Berliner Zeitung", mit denen über die öffentliche Auslegung informiert wurde.

Insgesamt sind elf schriftliche Stellungnahmen seitens der Bürger eingegangen. Zudem wurden fünf Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Die eingegangenen relevanten Anregungen wurden thematisch zugeordnet und abgewogen.

1. Städtebau:

1.1 Anregung:

Es wurde angeregt die Investoren zur Errichtung der 150 m hohen Hochhäuser zu verpflichten bzw. durch Staffelung der Hochhäuser, z.B. durch die Erhöhung einzelner Hochhäuser auf 180 m bauliche Akzente zu setzen. Insbesondere solle auch der Block A1 an der Mollstraße als Eckbebauung mit 12-15 Geschossen dem Platz Format und Gestalt geben. Es wurden des weiteren gestalterische Vorschläge für die Fassadengestaltung vorgebracht.

Abwägung:

Die Erhöhung einzelner Hochhäuser würde den Grundgedanken des städtebaulichen Konzeptes für den gesamten Bereich des Alexanderplatzes (doppelter Ring von jeweils fünf Hochhäuser mit einer einheitlichen Gebäudehöhe) widersprechen. Durch die einander ergänzende Anordnung der Hochhaustürme mit einer Höhe von 150 m soll die Bedeutung des Alexanderplatzes als Stadtkrone unterstrichen werden. Auch eine weitere bauliche Akzentuierung im Eckbereich an der Mollstraße ist in der städtebaulichen Konzeption nicht vorgesehen.

Die gestalterischen bzw. architektonischen Vorgaben sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Es fehlt an dieser Stelle ein Erfordernis für entsprechende Regelungen. Über die städtebaulichen Verträge sind diesbezüglich ausreichende Einflussmöglichkeiten des Landes Berlin gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eine Angebotsplanung, die u.U. verbindlicher durch städtebauliche Verträge ergänzt werden kann.

1.2 Anregung:

Das Festhalten an der Planung aus den Beginn der 90iger Jahre sei keine realistische städtebauliche Planung, da derzeit keine überdimensionierten Büroflächen erforderlich seien. Das städtebauliche Konzept sei nicht mehr zeitgemäß und es gäbe keinen Bedarf mehr für die vorgesehenen Nutzungen (Verweise auf Büroleerstand und negative Auswirkungen der Planung auf sonstige Bereiche innerhalb der Stadt). Die Hochhausplanung stehe im Widerspruch zur funktionalen und ökonomischen Entwicklung der Stadt sowie stadtgestalterisch zu der sie umgebenden Bebauung und werde abgelehnt. Der Blick auf den Fernsehturm werde verstellt. Die Behauptung, die Hochhaustürme würden das Gebiet aufwerten und urbaner gestalten, sei nicht begründet.

Abwägung:

Die städtebauliche Konzeption, welche die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan bildet, ist in einem breiteren inhaltlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu betrachten. Wesentliche Teile des Konzeptes sind bereits in den Bebauungsplänen I-B4a sowie I-B4d planungsrechtlich gesichert. Die Zahl von insgesamt 10 Hochhäusern (davon zwei Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B4ca) wird als notwendig angesehen, um die geplante stadträumliche Wirkung zu erreichen. Die Umsetzung der Planung, insbesondere im Bereich der Hochhäuser, ist grundsätzlich eher mittelfristig angelegt. Die Zielstellungen des Konzeptes werden nach wie vor verfolgt, damit dieser zentrale Bereich Berlins sich weiter zu einem urbanen Zentrum entwickeln kann. Die Hochhäuser sind daher ein wesentlicher Bestandteil, und nicht nur für eine Büronutzung vorgesehen. Die Wohnfunktion ist durch die expliziten Festsetzungen im Bebauungsplan ebenfalls zu berücksichtigen. Die Planung setzt sich bewusst von der vorhandenen umliegenden Bebauung ab, um damit für das Gebiet am Alexanderplatz neue städtebauliche Perspektiven zu ermöglichen.

Durch die Hochhäuser kann diese hohe bauliche Verdichtung erreicht werden, während zugleich aufgrund der Gebäudestellung und der Entfernung der Hochhäuser zueinander eine angemessene Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt. Die Hochhäuser stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den angrenzenden breiten Hauptverkehrsstraßen (Straße „Alexanderplatz“ sowie Karl-Liebknecht-Straße). Eine Änderung der Planungsziele ist, trotz des zur Zeit zurückhaltenden Verhaltens einzelner Investoren und der diffizilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, nicht sachgerecht, da der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption schaffen soll, jedoch grundsätzlich hier mittel- bis langfristige Überlegungen überwiegen. Eventueller Leerstand und sonstige negative Auswirkungen der Planung auf sonstige Bereiche innerhalb des Stadtraumes sind als ursächliche Folgen der Planung nicht zu befürchten, sondern spiegeln eher den Umstrukturierungstendenzen innerhalb Berlins wieder. Der Grundsatzgedanke einer kompakten Stadt entspricht dem Nachhaltigkeitsprinzip. Die Spitze des Fernsehturms wird die künftigen

Hochhäuser um ca. 220 m überragen und auch der prägende Kugel mit dem Restaurant befindet sich deutlich über den Türmen. Insbesondere die Sichtachsen zwischen der historischen Mitte Berlins und dem Alexanderplatz waren besonders beachtenswerte Aspekte des städtebaulichen Konzeptes. Bei einer umfassenden Umgestaltung des Platzes – wie im Gesamtkonzept vorgesehen – ist es aber nicht möglich alle Sichtbeziehungen zu berücksichtigen.

1.3 Anregung:

Die Planung führe zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität der Bewohner in den benachbarten Wohnquartiere und zur Zerstörung der vorhandenen Bausubstanz sowie des beispielhaften Städtebaus aus den fünfziger und sechziger Jahren. Die Behauptung, dass der Schattenwurf eine positive Auswirkung auf das menschliche Wohlbefinden habe, sei nicht nachvollziehbar. In den betroffenen Bereichen werde es zu Leerstand kommen und dies zur weiteren Kostenbelastung des Landes Berlin führen. Eine einseitige Bevölkerungsstruktur solle – dem BauGB nach – ausgeschlossen werden. Rechtlich sei es geboten, dass städtebauliche Konzepte zurückzutreten haben, wenn Werte, denen ein höherer Rang zu zuordnen sei, (z.B. gesundes Wohnen) tangiert seien.

Abwägung:

Bei der Abwägung wurde die vorhandene Wohnnutzung - auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans I-B4ca - berücksichtigt. Das gebietet bereits die umfassende Konfliktbewältigung. Die in der Anregung befürchteten negativen Auswirkungen betreffen die an den Geltungsbereich angrenzende Grundstücke, die sich im Planbereich des angrenzenden Bebauungsplanes I-B4a, der bereits 2001 festgesetzt wurde, befinden. Die Wohnqualität der Wohnungen an der Mollstraße wird durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Im Baufeld MK A1 ergibt sich durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ein großer Innenhof, der im Gegenteil die Wohnbedingungen sogar verbessern kann. Das wirkt sich auch auf das Gebäude Keibelstraße 4 und 5 aus. Letztendlich wird es auch positive Auswirkungen durch die Neubebauung und die damit verbundene Aufwertung des Bereiches um den Alexanderplatz geben. Im Plangebiet ist derzeit bei einigen Gebäuden eine funktionelle Nutzung nicht mehr gegeben. Die Entscheidung, wann vorhandene Gebäude abgerissen werden bzw. es zu einer Umsetzung der Planung kommt, obliegt letztendlich dem einzelnen Grundstückseigentümer. Die Planung ist grundsätzlich eher mittel- bis langfristig ausgelegt. Die Neuplanung und geplante Umstrukturierung des Plangebietes erfolgt mit der Zielstellung die städtebaulichen und funktionellen Defizite der vorhandenen Situation zu überwinden und eine Aufwertung dieses zentralen Bereiches der Berliner Innenstadt zu ermöglichen. Die vorhandene Situation ist auch aus sich heraus nicht zwangsläufig schutzbedürftig. Die Aussage zum Schattenwurf bezieht sich auf die Untersuchungen im Rahmen des Fachbeitrages Klima/Lufthygiene. Hier wurde

festgestellt, dass im Vergleich zum Ist-Zustand der erhöhte Schattenwurf eine geringere thermische Belastung verursacht und unter diesem Aspekt hinsichtlich des menschlichen Wohlbefindens sich positiv auswirkt. Gleichwohl wird aber auch dargelegt, dass die Verschattung der Gebäude bezüglich der Belichtung ungünstig eingestuft wird. Eine wirksame Verringerung der Verschattung ließe sich bei der vorliegenden Planung nur durch eine städtebaulich jedoch nicht gewünschte Reduktion der Gebäudehöhen erreichen. Da insbesondere der bodennahe Bereich verschattet wird, wird im Bebauungsplan geregelt, dass erst oberhalb einer in der TF 1.1 bestimmten Höhe Wohnungen allgemein zulässig sind, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind und daher nicht von einem Leerstand auszugehen ist, wie befürchtet wurde.

1.4 Anregung:

Der Bezug im Begründungstext auf historische Stadtgrundrisse im Zusammenhang mit dem Verweis auf das orthogonale Raster und auf die Planung sei nicht zutreffend. Im Gesamtplan erkenne man die Behrens'sche Planung nicht wieder. Die Begründung sei in sich widersprüchlich, da einerseits der Bezug zur historischen Stadtgestaltung (Straßenführung, Traufhöhe) hergestellt werden solle und andererseits neue Wege, Straßen und Hochhäuser vorgesehen seien, die historisch nicht begründet sind.

Abwägung:

Das Plangebiet ist geprägt von den seit den 60er Jahren im Zuge des Umbaus des Alexanderplatzes zum zentralen Stadtraum entstandenen Gebäuden. Das Erscheinungsbild des historischen Zentrums Berlins ist durch diese Neugestaltung erheblich verändert worden. Die historischen Baustrukturen werden daher nur insoweit aufgenommen, wie mit dem städtebaulichen Konzept aus den historischen Formen eine eigenständige moderne Struktur entwickelt werden kann. Hierdurch soll eine Vermittlung zwischen historischem Stadtgrundriss und moderner Bebauung erreicht werden. Die städtebauliche Konzeption baut demzufolge grundsätzlich auf einem historischen Stadtgrundriss auf, und versucht eine moderne Blockstruktur für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche zu definieren. Dabei wird ein orthogonales Straßenraster zur Grundlage gemacht und soweit als möglich mit den historischen Straßenverläufen abgestimmt. Die Planung lehnt sich in der Maßstäblichkeit der Blockbebauung an die historische Bebauung an, soll aber in der Höhe und Ausgestaltung der Hochhäuser einen eigenständigen Charakter mit Bedeutung für die Gesamtstadt gewinnen. Diese Grundstruktur wird mit einer für Berlin neuen Gebäudetypologie von Hochhäusern kombiniert. Prägend für die Höhe der Sockelbebauung waren die beiden Bauten von Behrens aus der Zeit der Umgestaltung in den 30-er Jahren.

2. Nutzung:

2.1 Anregung:

Es werde die Schaffung von kleinteiligen und familienfreundlichen Wohnformen angeregt, die mit den neuen Großstrukturen um den Alexanderplatz verknüpft werden sollten.

Abwägung:

Kleinteilige, familienfreundliche Wohnformen sind kein explizites Planungsziel, jedoch sind innerhalb der Kerngebiete Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen zulässig und zudem durch textliche Festsetzung in Teilflächen des Kerngebietes als Mindestgeschossfläche abgesichert. Die Schaffung familienfreundliche Wohnformen selbst ist nur im Rahmen der Ausführung umzusetzen und kann nicht Gegenstand der Festsetzung sein.

2.2 Anregung:

Die Reduzierung des Wohnanteils von 30% auf 15% in den Baufeldern A9-A11 sowie der Verzicht auf Mindestwohnanteil im Baufeld A5 sei bedenklich. Eine Investitionsabsicht sei – außer für den Block A5, der keiner Planung bedürfe – nicht erkennbar, so dass kein Bebauungsplan erforderlich sei. Die Angebotsplanung habe demzufolge keine ökonomische Grundlage.

Abwägung:

Die in der Anregung angesprochenen Wohnanteile beziehen sich auf den Mindestanteil, der in der textlichen Festsetzung 1.2 geregelt wird. Grundsätzlich ist ein höherer Wohnanteil möglich bzw. zulässig (textlichen Festsetzung 1.1). Letzteres gilt auch für das Baugebiet A5. Der Bebauungsplan verfolgt die Zielstellung einer Nutzungsmischung und Belebung des Quartiers in ausreichendem Umfang. Gleichzeitig wird dabei sichergestellt, dass der Gebietscharakter des Kerngebietes gewahrt bleibt und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Das Erfordernis des Bebauungsplanes wurde hinreichend begründet. Das geltende Planungsrecht bietet keine ausreichende Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, so dass die Gemeinde verpflichtet war gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen. Vorhandene Investitionsabsichten sind keine zwingende Voraussetzung für das Erfordernis einen Bebauungsplan aufzustellen.

2.3 Anregung:

Die beabsichtigte Konzentration von Dienstleistungseinrichtungen in einem Bezirk widerspreche der dezentralen Struktur Berlins. Die Darstellung in der Begründung, die von einer Verdichtung der Innenstadt ausgehe, sei unvollständig und verzerrt, da sie die gesetzlich gebotene Berücksichtigung der demografischen Entwicklung nicht berücksichtige.

Abwägung:

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich gemischte Baufläche M1 mit Konzentration für Einzelhandel aus. Bauflächen dieser Kategorie sind Bereiche mit hoher

Nutzungsintensität und Dichte, die die übergeordnete Bedeutung der Zentren verdeutlicht. In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan daher Kerngebiet fest. Ein Widerspruch ist hier nicht erkennbar.

3. Verkehr:

3.1 Anregung:

Der Rückbau der Straßen führe zu Stauerscheinungen und zu ungewollten Umwegeverkehr durch die Nebenstraßen. Die Festsetzung der Straßenbreite der Mollstraße und der Karl-Liebknecht-Straße sei von Beliebigkeit geprägt, da nicht begründet werde, warum es nicht bei den derzeitigen Straßenbreiten bleiben könne. Die Darstellung in der Begründung, dass die trennende Wirkung der Straßen minimiert werde, träfe nicht zu, da im Wesentlichen die Gehwege überbaut würden und diese Wirkung durch den Bau der Straßenbahn verstärkt werde. Zudem seien Radwege ausreichend zu berücksichtigen und die Gehwege sollten breiter sein.

Abwägung:

Diese Anregung wurde bei der Planung bereits weitgehend berücksichtigt. Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, die überdimensionierten Straßenräume zurück zu bauen. Damit wird die trennende Wirkung dieser Straßen abgeschwächt. Zugleich müssen jedoch die Verkehrsflächen auch genügend Raum zur Abwicklung des Durchgangsverkehrs wie auch des Quell- und Zielverkehrs bieten. Die Planung sieht hier einen Rückbau der Straße „Alexanderplatz“ sowie der Karl-Liebknecht-Straße und Mollstraße vor. Ausdrückliches Ziel der städtebaulichen Neugestaltung ist es, durch die Verengung und bauliche Fassung der Verkehrsflächen eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Funktionsfähigkeit der Straßenbreiten wurde unter Berücksichtigung auch dieser Belange ermittelt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung, aber die Vorplanungen für die Hauptstraßen berücksichtigen selbstverständlich ausreichende Gehwege entsprechend der Funktion der Straßen sowie Radwege ggf. kombiniert mit Busspuren.

3.2 Anregung:

Die Planung widerspreche dem Modal-split von 80:20 und damit dem StEP Verkehr, da durch die künftigen Tiefgaragen neuer Verkehr in die Innenstadt gezogen werde. Es gäbe keinen Innenstadtring, daher könne nicht in der Begründung davon ausgegangen werden.

Abwägung:

Die Zielstellung, die hervorragende Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV zu nutzen, ist wesentliche Grundlage der Planung. Daher ist bei einer Orientierung an einem Modal-Split von 80:20 davon auszugehen, dass die Belastung im Straßennetz im geringem Umfang steigt, während der ÖPNV einen starken Zuwachs verzeichnen wird. Für die Nutzer und Besucher der privaten Bauflächen können in ausreichendem Umfang Stellplätze in Tiefgaragen realisiert werden. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.2). Diese lösen keinen zusätzlichen Verkehr aus.

Ergänzend wird im südlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-2 eine (öffentlich zugängliche) Tiefgarage vorgesehen, die ihrem Umfang nach aber ebenfalls keinen erheblichen zusätzlichen Verkehr verursacht.

3.3 Anregung:

Die Zahl der zulässigen Stellplätze sollte reduziert (halbiert) werden, da diese über den in der Innenstadt üblichen Wert lägen. Da das vorhandene Parkhaus an der Keibelstraße mit ca. 460 Stellplätzen überwiegend von Anwohnern genutzt werde, sei bei Umsetzung der Planung ein entsprechender Ersatz erforderlich, da die künftigen Tiefgaragen durch die jeweiligen Nutzer der Baufelder in Anspruch genommen würden. Die Planung führe zur Vernichtung von Stellplätzen.

Abwägung:

Die Zahl der zulässigen Stellplätze wird durch die textlicher Festsetzung 4.2 geregelt und sichert zum einen eine angemessene Zahl von Stellplätzen und schränkt zugleich die zulässigen Stellplätze unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsaufkommens sowie aus städtebaulichen Gründen ein. Das in der Anregung benannte vorhandene Parkhaus an der Keibelstraße befindet sich außerhalb des Bebauungsplanbereiches und ist von den Festsetzungen dieses Planes nicht betroffen.

3.4 Anregung:

Der Verschiebung und Verlängerung der Keibelstraße bis zum Alexanderplatz werde widersprochen. Historisch hatte die Straße niemals diesen Verlauf. Zudem würde die Planung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Den hiermit verbundenen Grundstücksverkäufen werden nicht zugestimmt. Die vorhandene Keibelstraße bewirke im Gegensatz zur geplanten eine Verkehrsberuhigung. Die schrägen Durchwegungen im Plangebiet werden abgelehnt.

Abwägung:

Der Grundstücksverkauf bezieht sich ebenfalls auf einer Fläche im festgesetzten Bebauungsplan I-B4a und kann hier nicht Gegenstand der Abwägung sein. Hinsichtlich der Verlängerung der Keibelstraße und der Anbindung zum Alexanderplatz kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dadurch kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Schleichverkehr erzeugt wird, da sowohl im Bereich der Mollstraße als auch am Alexanderplatz nur eine Rechtsabbiegemöglichkeit gegeben sein wird. Auch bei den restlichen neuen Wohnstraßen ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen grundsätzlich durch die Nutzer und Besucher der anliegenden Gebäude bestimmt werden wird. Die Straßenbreiten und geplanten Straßenprofile sind dementsprechend ausgelegt.

3.5 Anregung:

Die Planung würde den Autoverkehr fördern und sei fußgängerfeindlich. Insbesondere an der Karl-Liebknecht-Straße werde der Fußgänger einer Feinstaub- und Lärmbelastung ausgesetzt.

Damit widerspreche die Planung den Anforderungen des § 1 BauGB, der die Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen fordere. Durch den Bau weiterer Straßen würden die vorhandenen Defizite im Plangebiet – kein Grün und keine Aufenthaltsqualität – verstärkt. Durch das Aufbrechen der Blöcke werde der Verkehrslärm – verstärkt durch die Straßenbahn - in die bisher ruhigen Innenbereiche geleitet. Die Zwischennutzung der Grundstücke als Parkplatz führe zur steigenden Verkehrsbelastung in der Keibel- und Wadzekstraße.

Abwägung:

Wesentliches Planungsziel ist – wie bereits dargelegt - der Rückbau der derzeit überdimensionierten Straßenräume (Alexanderplatz, Karl-Liebnecht-Straße, Mollstraße). Die neuen Planstraßen haben, entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für die geplante Neubebauung eine angemessene Straßenbreite. Die Breite der Gehwege wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, jedoch ermöglicht die Gesamtbreite der Straßenverkehrsflächen eine ausreichende Breite der Gehwege, entsprechend der Funktion der verschiedenen Straßen. Die Belange der Fußgänger wurden demzufolge in der Planung berücksichtigt. Die Gehwegbereiche an den Hauptverkehrsstraßen bieten aufgrund bereits vorhandener Lärmbelastung keine Aufenthaltsqualität. Auch die Feinstaubbelastung ist im Plangebiet entlang der Hauptstraßen sehr hoch. Die Bewertung der Belastung erfolgte auf der Grundlage von Gutachten, wie in der Begründung dargelegt. Die Feinstaubbelastung kann nur durch geeignete Maßnahmen der Gemeinde – außerhalb des Bauplanungsrechts – z.B. durch verkehrslenkende Maßnahmen gesenkt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Auswirkungen, die sich durch die Öffnung der vorhandenen Bebauung entlang der Karl-Liebnecht-Straße ergeben, wurden untersucht. Das Gutachten ergab, dass an den relevanten Fassaden die Anspruchsvoraussetzungen der 16. BImSchV für Schallschutzmaßnahmen nicht erfüllt sind und demzufolge keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen vorgebracht werden können. Beeinträchtigungen durch mögliche Zwischennutzungen können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgewogen werden und sind gesondert im zuständigen Bezirksamt vorzubringen.

3.6 Anregung:

Durch die künftige Nutzung (Handel und Gastronomie) in den Erdgeschosszonen werde die Inanspruchnahme der Gehwegbereiche zur Belastung für den Fußgängerverkehr und zur Lärmbelastung für die Anwohner. Die geringe Straßenbreite der Planstraßen behindert zudem eine schalldämpfende Baumbegrünung. Bei den geplanten Gebäudehöhen solle eine Straßenbreite von mindestens 33 m angesetzt werden.

Abwägung:

Eine zukünftige eventuelle (private) Sondernutzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens, sondern im Einzelfall von der zuständigen

Straßenverkehrsbehörde zu prüfen. Der Bebauungsplan setzt für die Bauflächen Kerngebiet fest, demzufolge ist für den Schutzanspruch der Anwohner im Kerngebiet die Störobergrenze des Kerngebietes maßstabsbildend. Die Straßenbreite der Planstraßen von 22,0 m ermöglicht eine leistungsfähige und angemessene verkehrliche Erschließung im Plangebiet einschließlich Baumpflanzungen innerhalb der Planstraßen. Eine Verbreiterung der Verkehrsflächen würde zu einem unwirtschaftlichen Verhältnis zwischen der Größe der Baugebiete und der dazugehörigen Erschließungsflächen führen. Zudem würde damit die Tiefe der Baugebiete nicht mehr für die angestrebte Blockrandbebauung ausreichen.

4. Spielplatz

4.1 Anregung:

Die Verlegung des öffentlichen Spielplatzes an der Wadzeckstraße führe zu Lärmbelastung der Bewohner Keibelstr. 4 und 5. Da es Planungsziel sei eine gute Aufenthaltsqualität zu erreichen, solle die Planung berücksichtigen, dass es in der Umgebung keine weiteren öffentlichen Spielplätze gäbe und dieser daher größer sein müsse sowie durch Umgrünung von den Wohnungen abgeschirmt werden solle.

Abwägung:

Die verschiedenen möglichen Standorte für den öffentlichen Spielplatz wurden im Planverfahren geprüft. Im Ergebnis stellte sich die jetzt vorgesehene Lage als beste Lösung heraus. Die Lage berücksichtigt, dass diese Fläche von Schadstoff- und Lärmbelastung abgeschirmt liegt und zumindest zeitweise besonnt wird. Ein Spielplatz ist nicht als Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu betrachten, sondern ist im Rahmen der sozialen Infrastruktur auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Größe des Spielplatzes berücksichtigt die zukünftige mögliche Einwohnerzahl im Plangebiet und dient der Versorgung des Bedarfes aus dem unmittelbaren Umfeld. Eine Vergrößerung der Spielplatzfläche würde zu weiteren Eingriffen in das Privateigentum führen und wären hier nicht gerechtfertigt.

4.2 Anregung:

Neben dem geplanten Spielplatz solle weiteres „Grün“ angelegt werden.

Abwägung:

Diese Anregung wurde bei der Planung bereits in die Abwägung eingestellt. Weitere öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet in Anbetracht der geplanten urbanen Nutzungs- und Bebauungsstruktur nicht möglich und würden weitere Eingriffe in das Privateigentum bedeuten.

5. Grünfestsetzungen:

5.1 Anregung:

Die Informationen zu den Baumfällungen seien nicht ausreichend; die Reduzierung der Baumpflanzungen nicht angemessen. Es sei daher keine Beurteilung möglich, ob die vorgesehenen Ersatzpflanzungen genügen. Die Dachbegrünung dürfe nicht mit den Baumfällungen im Bereich des öffentlichen Raumes verrechnet werden, da diese Bereiche nur privat zugänglich sind und keinen Beitrag zur Bodenentsiegelung leisten. Es sei bedenklich die vorhandenen mit Bäumen bestandene Grünfläche an den Gebäuden Keibelstraße 37 und 38 (Bestandteil des Flurstücks 2060) (private Grundstücksfläche) auf die andere Seite an die Gebäude Keibelstraße 4 und 5 zu verlegen und dann als öffentliche Grünfläche zu nutzen. Angeregt werde stattdessen die Straßenachse auch südlich der Wadzekstraße zu verziehen, um Bauland zu gewinnen.

Abwägung:

Die erforderlichen Baumfällungen sind in der Begründung, im Kapitel III.2.1 Eingriffsbewertung, nachvollziehbar begründet worden. Die Abwägung erfolgte auf der Grundlage eines Gutachtens. Dies gilt ebenso für die Bewertung der erforderlichen Ausgleichspflanzungen. Die angesprochene Reduzierung der Baumpflanzungen bezieht sich lediglich auf die nicht überbaubaren Flächen im Baugebiet MKA1 und wurde im Rahmen der Bewertung von Eingriff und Ausgleich bereits entsprechend berücksichtigt. Die Dachbegrünung ist im Eingriffsgutachten lediglich zum Teil (65%) angerechnet worden. Die in der Anregung vorgebrachte Problematik zur Verschiebung der Grünfläche an den Gebäuden entlang der Keibelstraße betrifft Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und kann nicht Gegenstand der Abwägung sein. Diese Belange werden im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes I-B4a in der Abwägung berücksichtigt. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes I-B4ca ergeben sich nicht.

5.2 Anregung:

Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung könne den zukünftigen Wert des Plangebietes weiter verbessern und zur Verbesserung der an dieser Stelle stark belasteten Luftqualität beitragen.

Abwägung:

Im Rahmen der erfolgten Abwägung zu den Empfehlungen aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Belange die Fassadenbegrünung nicht als verbindliche Vorgabe im Bebauungsplan übernommen, da dies grundsätzlich eine unverhältnismäßig große Einschränkung bei der Fassadengestaltung für den Eigentümer bedeuten würde. Eine mögliche Fassadenbegrünung wird damit aber nicht ausgeschlossen.

5.3 Anregung:

Weitere Informationen zur Versiegelungsbilanz werden erbeten. Die Erhöhung der Biotopfläche sei positiv zu werten sowie auch der Ausgleich aller 95 im Gebiet zu fällenden Bäumen. Von den 75 Bäumen, die außerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen seien, seien aber nur 35 im städtebaulichen Vertrag nachvollziehbar geregelt; der Standort der restlichen Bäume sei aber ebenfalls rechtlich nachzuweisen.

Abwägung:

Die Bewertung der Versiegelungssituation erfolgte bereits in Dezember 1997 auf der Ebene des damals noch nicht aufgeteilten Geltungsbereiches (B-Planentwurf I-B4). Aus dem damaligen Gutachten ging hervor, dass dieses Schutzgut ausgeglichen war bzw. der Versiegelungsgrad sich insgesamt nicht ändern wird. Die Aufteilung des Geltungsbereiches in mehreren Teilbereichen hat auf dieses Ergebnis keine Auswirkungen. Das Plangebiet war in der Ausgangssituation nahezu vollständig versiegelt. Die Planinhalte haben sich diesbezüglich ebenfalls nicht wesentlich geändert. Demzufolge erfolgte die Aktualisierung des Eingriffsgutachtens nur hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotope mit besonderer Betrachtung der Straßenbäume.

5.4 Anregung:

Es werde darauf hingewiesen, dass im Gebiet die vorkommende Breitflügelfledermaus sowie alle vorkommenden Brutvögel nach § 42 BNatSchG geschützt sind und es bei Abriss von Gebäuden oder sonstigen Eingriffen in Brutstätten, einer Befreiung nach § 62 BNatSchG bedarf.

Abwägung:

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich als Angebotsplanung zu verstehen. Die vorkommenden Arten wurden im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages erfasst und diese Informationen im Rahmen der Abwägung beim B-Planaufstellungsverfahren berücksichtigt. Die Situation, dass derzeit o.g. Arten vorkommen, könnte sich jedoch bis zur tatsächlichen Umsetzung der Planinhalte ändern. Demzufolge sollte im Rahmen der Abriss- bzw. Baugenehmigungsverfahren das Thema Artenschutz nochmals konkret betrachtet werden.

5.5 Anregung:

Die Behauptung in der Begründung, dass die Grundstückseigentümer übermäßig belastet seien, wenn sie die doppelte Anzahl statt der jetzt vorgesehenen Bäume pflanzen müssten, ignoriere die Baukosten für die einzelnen Grundstücke, da die Umlegung der Kosten der Planstraßen ein höheres Volumen hätten als die Pflanzung der Bäume, von denen die Investoren befreit werden sollten.

Abwägung:

Hier liegt ein Missverständnis vor. In der Eingriffsbewertung (Kapitel III.2.1 der Begründung) wurde der auszugleichende Eingriff abgewogen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

können aus rechtlichen Gründen nicht mit Umlegungskosten für Erschließungsstraßen verrechnet werden, da diese Kosten nicht in Bezug zu einander stehen.

6. Soziale Infrastruktur:

6.1 Anregung:

Es wurde angeregt (zukünftige) Kindertagesstätten in der Planung zu berücksichtigen.

Abwägung:

In Abstimmung mit der bezirklichen Fachverwaltung wurde auf den ursprünglich geplanten Standort einer Kindertagesstätte im Plangebiet verzichtet, da grundsätzlich ausreichende Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes zur Verfügung stehen.

7. Gehrechte

7.1 Anregung:

Für den vorhandenen Fußgängertunnel im Baugebiet MK A9 solle im Falle eines vorläufigen Erhalts ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt werden. Die mit der Entwidmung der bisherigen Straßenverkehrsfläche verbundenen Auswirkungen für den Erschließungsträger seien bisher nicht im Abschnitt „Haushalt und Finanzierung“ berücksichtigt und daher zu ergänzen.

Abwägung:

Die Übertragung der betreffenden Fläche wird Bestandteil eines Grundstücksübertragungsvertrages zwischen dem Land Berlin und dem Investor sein. Hier könnten ggf. erforderliche Regelungen zur Zwischennutzung getroffen werden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist die Belastung der Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit nicht begründet und damit nicht erforderlich, da das Planungsziel der Rückbau der Straße ist. Gegenwärtig hat der Fußgängertunnel Bestandsschutz

8. Verfahren/Sonstiges

8.1 Anregung:

Der Verweis auf den Wettbewerb von 1993 und den Senatsbeschluss von 1994 sei nicht geeignet das Erfordernis des Bebauungsplans zu begründen, da die Beschlüsse auf eine expandierende ökonomische Entwicklung und eine Bevölkerungsentwicklung abzielen, die nicht eingetroffen und auch nicht absehbar ist. Eine Anknüpfung an diese Planung widerspreche dem Demokratieprinzip des Grundgesetzes. Im bisherigen Beteiligungsverfahren gäbe es ein entschiedenes Votum gegen die Planung aus 1993.

Abwägung:

Die beabsichtigte Umstrukturierung hinsichtlich der zukünftigen Nutzung, die Höhe der

Baukörper sowie die Abgrenzung zwischen Straßenverkehrsflächen und Bauflächen entspricht dem Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens aus 1993. Dies war der konkrete Anlass für die Erforderlichkeit bzw. Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Die Durchführung des Wettbewerbes erfolgte mit der Zielstellung den Bereich des Alexanderplatzes und dessen direktes Umfeld städtebaulich und funktionell aufzuwerten und die vorhandenen unbefriedigenden und nicht zeitgemäßen Nutzungsstrukturen (z.B. überdimensionierte Straßenräume) zu überwinden. Dieses Allgemeininteresse besteht nach wie vor. Daher wurde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan I-B4ca aufgestellt, da die Gemeinde verpflichtet ist soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich Bauleitpläne aufzustellen. Ein Widerspruch zum Demokratieprinzip des Grundgesetzes ist hier nicht erkennbar. Der Hinweis in der Anregung zum bisherigen Beteiligungsverfahren bezieht sich auf das Verfahren zum Bebauungsplan I-B4a, der bereits festgesetzt wurde und damit nicht mehr Gegenstand der Abwägung ist.

8.2 Anregung:

Es werde angeregt ergänzend zur öffentlichen Auslegung eine Einwohnerversammlung zur Information durchzuführen.

Abwägung:

Die öffentliche Auslegung ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht und durchgeführt worden. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden. Eine zusätzliche Einwohnerversammlung – wie angeregt - durchzuführen, ist gesetzlich nicht vorgesehen.

8.3 Anregung:

Da die bereits geschlossenen städtebaulichen Verträge sich auf den ausliegenden Bebauungsplanentwurf beziehen, würde eine Änderung des Entwurfes neue Kosten verursachen und damit die demokratischen Mitwirkungsrechte in der Stadtplanung unterlaufen. Daher seien in diesem Fall die Verträge sittenwidrig. Die Kosten, die dem Steuerzahler sich durch die im Bebauungsplan ergebenden öffentlichen Bauausgaben ergeben, würden ignoriert. Die zukünftige städtebauliche und ökonomische Entwicklung der Stadt solle nicht dadurch behindert werden, dass unrealistische Großplanungen in Verträgen festgelegt würden, die die Gemeinde binden.

Abwägung:

Die diesbezüglichen Hinweise in der Begründung zielen lediglich darauf ab, das Folgekosten des Bebauungsplans durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB in angemessenem Umfang abgesichert werden sollen. Hieraus ergeben sich keine Bindungen für die Planinhalte und für die Gemeinde. Die Kosten, die sich aus der Planung ergeben, werden unter Kapitel III.4

Haushaltsplan und Finanzierung dargelegt.

8.4 Anregung:

Die Tabelle zur Flächenbilanz müsse auch den Ist-Zustand darstellen. Die summarische Angabe von Auto- und Fußgängerverkehrsflächen wird bemängelt.

Abwägung:

Die Flächenbilanz im Begründungstext bezieht sich auf die Verteilung der zukünftige Nutzungen. Eine Differenzierung nach Gehwegbereichen wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8.5 Anregung:

Durch die geplanten Hochhäuser dürfe keine Lichtreflektion auf die Bahnanlagen erfolgen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan kann diesbezüglich keine Festsetzungen treffen; eine Regelung ist nur im Baugenehmigungsverfahren möglich.

8.6 Anregung:

Da über den Planbereich eine Richtfunkverbindung der Telekom verlaufe, seien die Telekommunikationsrichtlinien zu beachten sofern die baulichen Anlagen 180 m ü. Gehweg überschreiten.

Abwägung:

Da der Bebauungsplan festsetzt, dass die baulichen Anlagen im Bebauungsplan 150m über Gehweg nicht überschreiten dürfen, ist der Hinweis nicht in die Abwägung einzustellen.

Nach der öffentlichen Auslegung gingen zwei weitere Anregungen ein, die ebenfalls in die Abwägung eingestellt wurden. Zum einen wurde angeregt, dass die Fassaden der baulichen Anlagen entlang der Karl-Liebnknecht-Straße und im Bereich des Alexanderplatzes mit einer „radarfreundlichen“ Außenhaut, die z.B. elektromagnetische Wellen absorbieren, zu versehen seien, da durch die Größe der Bauwerke die Radarsicht in einer Entfernung von 50 km und einer Sektorbreite von ca. 3900m wesentlich beeinträchtigt werde. Zudem ragten die Hochhäuser in die Radarsicht der Radaranlage Tempelhof hinein, wodurch ebenfalls wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten seien.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan keine Regelungen zur Fassadengestaltung trifft und diese Regelungen auch nicht städtebaulich geboten sind. Der Bebauungsplan weist aber in seiner nachrichtlichen Übernahme auf den Bauschutzbereich des

Flughafens Berlin-Tempelhof hin und erörtert in der Begründung, dass die Errichtung von Bauwerken, die die Höhe von 100m überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erfolgen kann. Die Zulässigkeit im Bebauungsplan ersetzt nicht die Zustimmung dieser Behörde. Die erforderlichen Genehmigungen, die in der Anregung angesprochen werden, sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In einer weiteren Anregung wurde darauf hingewiesen, dass der Eigentümer des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße 34 seine vorhandenen baulichen Anlagen derzeitig erhalten wolle und insbesondere der Treppenaufgang, der im Bebauungsplan überwiegend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, für die Erschließung des Gebäudes erforderlich sei. Des weiteren werde klarstellend bezüglich der historischen Altlastenrecherche darauf hingewiesen, dass sich eine Verwaltungseinrichtung für das Pressewesen nicht auf dem Grundstück befunden hätte, wie in der Begründung dargelegt, ebenso keine Tankstelle und dass bei der Errichtung des Bürogebäudes ein umfangreicher Bodenaushub erfolgt sei, so dass nunmehr eine Löschung aus dem Bodenbelastungskataster beantragt werde. Es werde angeregt die Begründung entsprechend anzupassen.

Wie bereits in der Begründung dargelegt ist die städtebauliche Konzeption, welche die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet in einem breiten inhaltlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu betrachten. Planungsziel bleibt die Umgestaltung des Bereiches sowie eine Neuordnung der Baublöcke und Straßen. Das betrifft auch das o.g. Grundstück. Die künftig zulässigen 7.700m² Geschossfläche entsprechen dem Bestand, so dass insofern keine Wertminderung eintritt. Artikel 14 Abs. 1 GG gewährt dem derzeitigen Gebäude Bestandsschutz. Dieser berechtigt dazu, die baulichen Anlagen zu erhalten und zu nutzen, auch wenn dies dem geltendem Recht nicht mehr entspricht. Allerdings kann die Gemeinde auch die Herstellung der öffentlichen Straße durch Enteignung der Fläche durchsetzen. Entschädigungsrechtliche Ansprüche sind außerhalb des Bebauungsplanverfahren nach der Festsetzung geltend zu machen. Beabsichtigt ist jedoch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer, wie bereits in der Begründung dargelegt.

Zur Altlastenproblematik ist anzumerken, dass in der Begründung auf die historischen Altlastenrecherchen des Bezirkes Mitte Bezug genommen wurde sowie auf das Bodenbelastungskataster des Landes Berlin. Für das Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 34 wurde dargelegt, dass davon auszugehen ist, dass bei der Errichtung des Büro- und Geschäftsgebäudes wahrscheinlich im Rahmen des Bodenaushubs mögliche Belastungen beseitigt wurden und der beabsichtigten Nutzung nicht entgegensteht. Demzufolge ist auch keine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich. Diese Darlegung in der Begründung entspricht der Anregung, so dass es keiner weiteren Ergänzung bedarf.

Ergebnis:

Alle vorgebrachten Belange – sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass ein Teil der Bürger, die Anregungen vorgebracht haben, die gemeindliche Planung begrüßen. Die vorgebrachten Anregungen führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanes. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell überarbeitet.

Überleitungsvorschriften

Es wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 i. V. mit § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 26. Januar 2006 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gebilligt.

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818,1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch 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 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 1359), 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 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794), in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950).

Berlin, den 4. April 2006

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-B4ca im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 4. April 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-B4ca vom 6. September 2005 für das Gelände zwischen Alexanderplatz, Karl-Liebknecht-Straße, Mollstraße, Keibelstraße, einer Linie in östlicher Verlängerung der Keibelstraße und der Verbindungsstraße zwischen Wadzeckstraße und Alexanderplatz mit Ausnahme der Flurstücke 1005, 1007, 1082, 6018, 6022 (Keibelstraße 4-6) sowie einem Abschnitt der Mollstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

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.