

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-208-1

für eine Teilfläche westlich der Friedrichswerderschen Kirche zwischen Oberwallstraße, Werdersche Rosenstraße, Niederlagestraße und Werderscher Markt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans I-208 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 20. Dezember 2011

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 1 vom 21.01.2012, S. 10

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

1.3 Beschreibung des Plangebiets

1.3.1 Historische Entwicklung

1.3.2 Städtebauliche Struktur und Einbindung in die Umgebung

1.3.3 Gebäude- und Freiflächennutzung

1.3.4 Denkmalschutz

1.3.5 Verkehr

1.3.6 Technische Infrastruktur

1.3.7 Eigentumsverhältnisse

1.3.8 Natur- und Landschaftshaushalt

1.4 Planungsgrundlagen

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

1.4.2 Flächennutzungsplan

1.4.3 Landschaftsprogramm

1.4.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Mitte

1.4.5 Planwerk Innenstadt

1.4.6 Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel

1.4.7 Angrenzende Bebauungsplanverfahren

II. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

2.2 Intention des Planung

2.3 Wesentlicher Planinhalt

2.3.1 Grundzüge der Abwägung

2.3.2 Art der baulichen Nutzung

2.3.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.3.1 Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung

2.3.3.2 Unterschreitung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregelungen

2.3.3.3 Besonnungsstudie

2.3.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

2.3.5 Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist

- 2.3.6 Minderung Umwelteinwirkungen / Immissionsschutzfestsetzungen
- 2.3.7 Grünordnerische Festsetzungen
- 2.3.8 Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.3.9 Leitungsrechte
- 2.3.10 Denkmalschutz
- 2.3.11 Außer-Kraft-Treten

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

3.2 Bodenordnende Maßnahmen

3.3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

IV. Verfahren

4.1 Verfahrensschritte und wesentliche Abwägungsergebnisse

- 4.1.1 Aufstellungsbeschluss
- 4.1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 4.1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 4.1.4 Öffentlichkeitsbeteiligung
- 4.1.5 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 4.1.6 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung
- 4.1.7 Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (April 2011)
- 4.1.8 Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (Juli 2011)

4.2 Abgeordnetenhauszustimmung

- 4.3 Hinweis

Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet wurde am 03. Juli 2006 der Bebauungsplan I-208 festgesetzt. Der Bebauungsplan I-208 umfasst die Flächen zwischen der Straße Unter den Linden, Schloßbrücke, Spreekanal, Schleusenbrücke, Werderscher Markt und Oberwallstraße.

Nach der Festsetzung des Bebauungsplans I-208 wurde das städtebauliche Konzept für eine Teilfläche westlich der Friedrichswerderschen Kirche modifiziert. Wesentlicher Anlass hierfür war, dass im Hinblick auf die Eigentumssituation privatrechtlich eine Veränderung herbeigeführt werden konnte. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens I-208 musste aufgrund der Eigentumssituation noch davon ausgegangen werden, dass Grundstücke am Werderschen Markt und ein Flurstück im nordöstlichen Teil des Mischgebietes naturalrestituiert waren und sich im Privateigentum befanden. Die übrigen Grundstücksflächen befanden sich in öffentlichem Eigentum (Land Berlin). Nunmehr kann aufgrund verschiedener Kaufvorgänge davon ausgegangen werden, dass alle Baugrundstücke im Plangebiet im Eigentum eines privaten Bauträgers sein werden, auch wenn die Eintragung im Grundbuch noch aussteht.

Anfang April 2008 wurde durch den Eigentümer ein Bauantrag für das im Bebauungsplan I-208 festgesetzte Mischgebiet westlich der Friedrichswerderschen Kirche gestellt. Das beantragte Vorhaben, das den Zielen des Landes Berlin für diesen Bereich entspricht, hält an der Grundstruktur der geplanten Bebauung fest, weicht jedoch in einer Vielzahl von Details von den Festsetzungen des Bebauungsplans I-208 ab. Auch hieraus begründet sich ein Planungserfordernis.

Die erforderliche Überarbeitung umfasst insbesondere:

- die Aufgabe der sogenannten Kirchgasse und eine daraus resultierende Anpassung der Gebäudestruktur,
- die Veränderung der Gebäudehöhen und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse westlich der Falkoniergasse,
- eine Anpassung der Erker im Norden und Süden des Mischgebietes sowie
- veränderte Regelungen zur Dachneigung und zu Dachaufbauten.

Statt Baulinien und zwingenden Gebäudehöhen sollen künftig nach Möglichkeit Baugrenzen und maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt werden. Lediglich die Blockrandbebauung entlang der Oberwallstraße und dem Werderschen Markt soll als ein zentrales städtebauliches Ziel durch Baulinien gewährleistet werden.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und die Grundfläche des Mischgebietes mit rd. 3.250 m² deutlich unter der Grenze von 20.000 m² liegt sowie nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen aufgestellt wurde und die anderen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 und 2 BauGB gegeben sind, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Insgesamt besitzt die Planung für die Entwicklung der Innenstadt von Berlin im Allgemeinen und des Parlaments- und Regierungsviertels im Besonderen eine sehr hohe Priorität.

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich 'Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel', der am 17. Juni 1993 förmlich festgelegt wurde. Im Entwicklungsbereich ist es gem. § 166 Abs. 1 BauGB erforderlich, Bebauungspläne aufzustellen, um die vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet "Falkoniergasse" ist Teil der historisch ältesten Stadterweiterung Berlins und liegt im Kernbereich des historischen Zentrums Berlins, das einschließlich des Plangebiets Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs E 2 'Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel' ist.

Das insgesamt rund 3.800 m² große Plangebiet wird im Norden durch die Werdersche Rosenstraße, im Osten durch die in einem Abstand von 5 m von der Friedrichswerderschen Kirche verlaufende Baugebietsgrenze, im Süden durch die Straße Werderscher Markt sowie im Westen durch die Oberwallstraße begrenzt. Straßenverkehrsflächen werden nur im erforderlichen Umfang in das Plangebiet einbezogen.

1.3 Beschreibung des Plangebiets

1.3.1 Historische Entwicklung

Ab etwa 1630 begann durch den Bau erster Häuser unter Kurfürst Friedrich-Wilhelm die Entwicklung des innerhalb des Festungsbereiches liegenden Werders, der westlich des linken Spreearms (Spreekanal) bis zur Niederwall- und Oberwallstraße reichte. Durch eine bereits im 16. Jahrhundert errichtete Brücke wurde die Siedlung an die Spreeinsel angebunden. Im Jahr 1662 kam es zur Gründung der Neustadt Friedrichswerder, deren Zentrum der ursprünglich mit Linden bepflanzte Werdersche Markt mit dem 1672 bis 1678 von G. Simonetti erbauten Rathaus und der 1700 bis 1701 von M. Grünberg erbauten barocken Werderschen Kirche darstellte. Durch einen Brand im Jahr 1794 wurde das Rathaus zerstört, die von H. Gentz um 1799 erbaute 'Münze' nahm seinen Platz ein. Zwischen 1824 und 1830 wurde die Werdersche Kirche durch die von Schinkel erbaute Friedrichswerdersche Kirche ersetzt.

1832 bis 1836 entstand mit der Bauakademie an der Ostseite des Platzes das dritte wichtige Gebäude am Werderschen Markt. Der Bereich der Straße 'Unter den Linden' hatte sich seit der Mitte des 18. Jahrhunderts als barocke Prachtstraße entwickelt.

Durch die Verlängerung der Französischen Straße bis zur damaligen Werderstraße entstand um 1850 eine wichtige Verbindung zwischen der außerhalb der ehemaligen Festungswälle angelegten Friedrichstadt und der Mitte von Berlin. Mit der Errichtung von Geschäftshäusern seit Ende des 19. Jahrhunderts erfuhr die städtebauliche Struktur des Friedrichswerders eine einschneidende Veränderung. Der Werdersche Markt wurde zu einem Zentrum des Geschäftslebens. Als erstes Kaufhaus in Berlin wurde 1848/49 von Theodor Stein das berühmte und architektonisch hochgelobte Kaufhaus Hermann Gerson errichtet, 1890 wurde es vom Neubau des 'Kaiser-Bazars' abgelöst. Die zwei- und dreigeschossige barocke Bebauung des Friedrichswerders wurde nach und nach durch eine überwiegend viergeschossige Bebauung ersetzt.

Mit dem ab 1934 begonnenen Großbau der Reichsbankerweiterung verlor der Friedrichswerder einen großen Teil seiner historischen, kleinteiligen Gebäudesubstanz.

Die starken Kriegszerstörungen bewirkten, dass die erste Neustadt Berlins heute nur noch fragmentarisch ablesbar ist.

1.3.2 Städtebauliche Struktur und Einbindung in die Umgebung

Das Plangebiet und sein östlich angrenzendes Umfeld sind heute ein überwiegend brachliegendes Gelände, aus dem sich angrenzend die solitären Gebäude der Friedrichswerderschen Kirche und des Kronprinzenpalais erheben. Während das Kronprinzenpalais sich nach Norden in die komplexe Gebäudestruktur des Lindenforums einfügt, erhält die Friedrichswerdersche Kirche mit der Bebauung südlich des Werderschen Marktes ("Quartier am Auswärtigen Amt") einen ersten neuen stadträumlichen Bezug zum Umfeld. Der südliche Abschnitt der Oberwallstraße wird durch die Neubauten und die neu entstandenen so genannten 'Townhouses' (Stadthäuser in Blockrandbauweise) stadträumlich neu gefasst.

1.3.3 Gebäude- und Freiflächennutzung

Die Fläche westlich der Friedrichswerderschen Kirche wird derzeit als Parkplatz mit rund 60 Parkplätzen genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich noch das Gebäude eines ehemaligen Umspannwerkes, das verlegt wurde und nunmehr nördlich des Plangebietes unterirdisch angeordnet ist.

Das Umfeld des Plangebiets wird von einem sehr hohen Anteil an Kultur-, Bildungs-, Wissenschafts- und Verwaltungseinrichtungen sowie Dienstleistungen bestimmt. Wohnnutzungen, die bisher nur vereinzelt vorhanden waren, sind in den vergangenen Jahren unter anderem südlich des Plangebietes entstanden. Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieschwerpunkte befinden sich im westlichen Teil der Straße Unter den Linden, am Gendarmenmarkt, an der Friedrichstraße sowie rund um den Alexanderplatz im Osten.

Die östlich angrenzende Friedrichswerdersche Kirche (Schinkelmuseum) und das nördlich angrenzende Kronprinzenpalais (wechselnde Ausstellungen) werden durch kulturelle Einrichtungen genutzt. An der Oberwallstraße befindet sich östlich des Plangebietes das Verwaltungs- und Magazingebäude der Staatsoper Berlin. In dem 1952-1955 errichteten Gebäude befinden sich Proben-, Büro- und Magazinräume für die Staatsoper. Zur Oberwallstraße orientiert sind im Erdgeschoss des viergeschossigen Gebäudes überwiegend Lager- und Probenräume. Lediglich im südlichen Abschnitt der Oberwallstraße befinden sich Büroräume.

1.3.4 Denkmalschutz

Nördlich und westlich des Plangebietes grenzt der Denkmalbereich "Dorotheenstadt" an. Die Oberwallstraße selbst ist Teil dieses Denkmalbereichs. Das nördlich des Plangebietes gelegene Kronprinzenpalais, die östlich gelegene Friedrichswerdersche Kirche und die westlich angrenzenden Gebäude der Staatsoper sind als Einzeldenkmale in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen. Im Rahmen der städtebaulichen Gestaltung sowie der Abwägung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind sie entsprechend ihres besonderen Stellenwertes zu berücksichtigen.

Die 1824 bis 1830 von Karl Friedrich Schinkel erbaute Friedrichswerdersche Kirche entstand als fünf-jochige, einschiffige Backsteinhalle mit polygonalem Chorschluss. Die dem Werderschen Markt zugewandte Fassade wird im unteren Bereich von einem rechteckig gerahmten spitzbogigen Doppelportal bestimmt, über dem ein großes Maßwerkfenster den Platz einnimmt. Portalplastiken und Reliefmedaillons sind auf der Grundlage Schinkelscher Zeichnungen entstanden. Die Wandflächen der Chor- und Schiffsfassaden sind oberhalb eines umlaufenden Sohlbankgesimses zwischen den außen nur flach vorgelegten Strebepfeilern in je ein Maßwerkfenster aufgelöst. Zwischen den Strebepfeilern bildet eine gusseiserne Vierpassbalustrade den oberen Abschluss des mit einem flach geneigten Satteldach versehenen Gebäudes. Die Turmenden sind in gleicher Weise ausgebildet. Mit der Friedrichswerderschen Kirche und der heute nicht mehr bestehenden Bauakademie hat Schinkel im Berliner Raum die ersten großen Backsteingebäude seit dem Mittelalter errichtet und so die Wiederbelebung, Perfektionierung und Verbreitung dieser Bautechnik im 19. und 20. Jahrhundert eingeleitet.

Das Original des Kronprinzenpalais mit der Gartenanlage im Innenhofbereich entstand im Zuge des 1732 bis 1733 von Philipp Gerlach durchgeführten Umbaus eines 1663 errichteten Wohnhauses. Insgesamt bestand es aus vierzehn Achsen, von denen die drei mittleren als Eingangsrisalit hervortraten und mit einer figurenüberkrönten Attika abschlossen. 1856 bis 1857 wurde das Gebäude durch Heinrich Strack in einen dreigeschossigen spätklassizistischen Palastbau umgewandelt. Anstelle des Mansarddaches wurde ein vollständiges Attikageschoss aufgesetzt und eine gedeckte Vorfahrt mit Balkon angebaut. An der Ostseite wurde die Anlage erweitert, eine Säulenkolonnade fasste das Grundstück ein. Nach der Kriegszerstörung wurde der Bau von Richard Paulick äußerlich mit leichten Modifizierungen wiedererrichtet (1968 bis 1969). Die Traufhöhe des dem Plangebiet gegenüber liegenden Gebäudes, das nicht als Einzeldenkmal eingetragen ist, beträgt ca. 13 bzw. 14 m.

Ebenfalls unter Denkmalschutz steht der Nachbau des 1928 von H. Lederer errichteten Bärenbrunnens auf dem Werderschen Markt, östlich des Plangebietes. Das aus Lavatuffstein bestehende Original wurde nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg 1958 durch eine Kopie von W. Sutkowski ersetzt.

1.3.5 Verkehr

Anbindung Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch eine in der Straße Werderscher Markt verkehrende Buslinie direkt erschlossen und sehr gut an das städtische U-Bahnnetz angebunden. Die nächste U-Bahn-Station Hausvogteiplatz (Linie U 2 Pankow - Ruhleben) liegt rund 300 m, der U-Bahnhof Französische Straße (Linie U 2 und Linie U 6 Alt-Tegel - Alt-Mariendorf) etwa 500 m vom Plangebiet entfernt. Eine Verlängerung der U-Bahn-Linie 5 (Alexanderplatz - Hönow, künftig Hauptbahnhof - Alexanderplatz - Hönow) mit der Anlage eines U-Bahnhofs nördlich des Plangebiets an der Straße Unter den Linden ist vorgesehen.

Anbindung motorisierter Individualverkehr

Über die Hauptverkehrsstraße Werderscher Markt ist das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr hervorragend angebunden. Die Straße Werderscher Markt ist täglich mit durchschnittlich bis 15.000 Kfz belastet (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 07.01 Straßenverkehrszählung 2005). Die das Plangebiet westlich begrenzende Oberwallstraße (Tempo 30-Zone) übernimmt überwiegend die Erschließung des Gebiets für Anlieger- und Zulieferverkehr. Entsprechendes gilt für die nördlich angrenzende, noch nicht hergestellte Werdersche Rosenstraße.

Ruhender Verkehr

Größere öffentliche Parkplätze im Umfeld befinden sich unter dem Bebelplatz (Tiefgarage mit 458 Parkplätzen). Das gesamte Plangebiet sowie der engere Verflechtungsraum liegen in einer parkraumbewirtschafteten Zone (Anliegerparkausweise bzw. Gebührenpflicht für Nichtanlieger).

Fuß- und Radwege

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der aufgrund der stadträumlichen Attraktivität sowie der Nutzungsdichte (Kultur, Dienstleistungen, Verwaltungen, Universität) durch eine hohe Zahl an Fußgängern geprägt wird. Es wird in erster Linie als Querverbindung zwischen den südlich des Werderschen Marktes gelegenen Bereichen und der Straße Unter den Linden genutzt. Radwege entlang der Hauptstraßen bzw. selbstständig geführte Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1.3.6 Technische Infrastruktur

Innerhalb der Baugebiete des Bebauungsplans sind keine in Betrieb befindlichen Leitungen vorhanden. In der Werderschen Rosenstraße befindet sich nördlich des Plangebietes unterirdisch eine Netzstation. Der Träger der Fernwärmeversorgung plant die Verlegung einer Fernwärmetrasse in der Oberwallstraße, um die Vorhaben an das Fernwärmenetz anzuschließen. In der Werderschen Rosenstraße befindet sich eine Telekommunikationslinie, die in einen Kabelschacht an der Einmündung in die Oberwallstraße mündet. Abhängig von der konkreten Straßenplanung ist ggf. eine Anpassung der Lage im öffentlichen Straßenland erforderlich.

1.3.7 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen wurden alle Grundstücke im Plangebiet durch einen privaten Bauträger angekauft.

1.3.8 Natur- und Landschaftshaushalt

Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet und sein Verflechtungsraum liegen im weiträumigen Spreetal, das durch die Hochflächen der Grundmoränenplatte des Barnim im Norden und des Teltow im Süden begrenzt wird. Insgesamt ist das Talgebiet weitgehend eben. Die amtlichen Karten für den

Geltungsbereich des Bebauungsplans geben Höhenpunkte zwischen 34,0 m über NHN und 33,7 m über NHN an.

Die Ermittlung der Grundwasserbestände im Plangebiet sowie in dessen Verflechtungsbereich beruht auf der Interpolation von Messergebnissen, die ab 1945 festgestellt wurden. Der höchste Grundwasserstand trat bei 32,3 m über NHN auf. Der durchschnittliche Grundwasserspiegel liegt bei 30,7 m über NHN.

Klima und Lufthygiene

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im stadtklimatisch stark belasteten innerstädtischen Bereich. Aus der starken Versiegelung, der dichten Bebauung und dem hohen Verkehrsaufkommen resultieren in der Regel erhöhte Lufttemperaturen mit geringen Tagesschwankungen, Veränderungen der Niederschlagsverhältnisse und des Feuchtegehaltes der Luft, Modifikationen der Windbewegungen sowie Beeinträchtigungen beim Luftaustausch in den Sommermonaten. Bei windarmen Wetterlagen kann aufgrund des verschlechterten Austauschverhältnisses zwischen den Luftschichten schnell eine höhere Schadstoffkonzentration in der Luft entstehen.

Das Kleinklima im Plangebiet und dessen näheren Umfeldes wird zurzeit erheblich durch die unterschiedlichen räumlichen Strukturtypen beeinflusst. Verdichtete Blockrandbebauungen stehen offenen Bebauungen und großflächigen, z. T. begrünten Freiräumen gegenüber. Die Spree, die Freiräume und Grünflächen sowie zu einem gewissen Anteil die offenen Bebauungen fungieren als Luftaustauschbahnen und bewirken vor allem nachts eine Abkühlung benachbarter Baustrukturen. Die verdichtete Blockrandbebauung verhindert dagegen einen Luftaustausch. Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad und die nur eingeschränkt vorhandene Vegetation, wird eine Überwärmung und Schwüleausbildung im Sommer gefördert.

Boden / Vegetation

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Die Vegetation im Plangebiet wird im westlichen Teil überwiegend durch Laubbäume geprägt. Auf einem Streifen unversiegelter Fläche zwischen Gehwegbereich und Parkplatzfläche kommen Ruderalbiotope und Strauchgehölze vor. In regelmäßigen Abständen wurden Ahornbäume gepflanzt, die die Parkfläche als Platz einfassen. Insgesamt befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 18 Bäume, von denen mit einer Ausnahme alle einen Stammumfang von mehr als 0,8 m haben.

Altlasten

Zur Klärung des Altlastenverdachts wurden durch den Bauherrn bereits 2007 Baugrund- und Altlastenuntersuchungen veranlasst, die durch eine weitere Untersuchung im Oktober 2008 ergänzt wurden. Im Ergebnis der Untersuchung liegen die festgestellten Verunreinigungen mit Schwermetallen (Blei), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Sulfat in einem für innerstädtische Auffüllungshorizonte, die mit Trümmerschutt durchsetzt sind, typischen Bereich. Polychlorierte Biphenyle (PCB) waren in den untersuchten Proben nicht nachweisbar. Zur Untersuchung des Grundwassers erfolgte eine Wasserprobenahme, bei der folgende Inhaltsstoffe untersucht wurden: Metalle, LHKW, BTEX und PAK.

Insbesondere waren Bodenverunreinigungen, die über einen für innerstädtische Auffüllungshorizonte, die mit Trümmerschutt durchsetzt sind, typischen Umfang hinaus gehen, aufgrund der historischen Nutzung – auch mit Verdacht auf Grundwasserbelastung – nach den Unterlagen zur historischen Recherche für folgende Grundstücke anzunehmen:

ehemalige Oberwallstraße 18

Nutzung von 1903-1945: Kürschner (Lederbearbeitung)

ehemalige Oberwallstraße 19

Nutzung von 1930-1945: Kürschner (Lederbearbeitung)

ehemalige Oberwallstraße 20

Nutzung von 1919-1925: mechanische Werkstatt (Metallbearbeitung)

ehemalige Oberwallstraße 20a

Nutzung von 1908-1919: Maschinenfabrik

von 1919-1925: mechanische Werkstatt (Metallbearbeitung)

von 1957-1995: Trafostation.

Aufgrund der Auswertung der beiden Gutachten durch die Bodenschutzbehörde im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung im März 2011 wird die Baufläche ins Bodenbelastungskataster

Berlin unter der Nr. 16219 aufgenommen, da auf der Fläche schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vorhanden sind.

Einige Proben aus den Schurfen der Gutachten überschreiten erheblich die Zuordnungswerte der LAGA Zuordnungskategorie Z 2 sowie die Beurteilungswerte Boden der Berliner Liste 2005. Bei einem Grundwasserstand von ca. 2,6 m unter Geländeoberkante (GOK) ist insbesondere die Überschreitung in der gesättigten Bodenzone relevant. Die höchsten Kontaminationen wurden dort mit 1.200 mg/kg Blei und 40 mg/l Phenole (gemessen als Phenolindex) festgestellt. In der ungesättigten Bodenzone wurden Konzentrationen der Sulfate von bis 1.400 mg/l gemessen. In einem Grundwasserpegel im Nordosten der Fläche wurde mit 100 µg/l der Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS) für Zink überschritten. Weitere lokale Grundwasserverunreinigungen sind aufgrund der im 3. Bodenmeter gemessenen Werte nicht auszuschließen.

Da der Boden für das Bauvorhaben vollständig ausgehoben werden soll, ist eine Bodensanierung nach Aussage der Bodenschutzbehörde durch Vollzug der Planung möglich. Grundwasserverunreinigungen vom Grundstück können im Rahmen der Herstellung der Baugrube beseitigt werden. Die Sanierung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen. Somit sind Auswirkungen auf die Festsetzungen nicht gegeben.

Für Kampfmittel liegen keine konkreten Verdachtsmomente vor, eine generelle Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht attestiert werden. Eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1.4 Planungsgrundlagen

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung vom 15. Mai 2009 (GVBl. S. 182) werden die Ziele der Raumordnung definiert. Die Festlegungskarte 1 (Stand 31. März 2009) des LEP Berlin-Brandenburg stellt das Plangebiet als 'Gestaltungsraum Siedlung' dar, in dem eine Wohnsiedlungsentwicklung möglich ist.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP B-B). Der Bebauungsplan unterstützt Grundsatz 4.1 LEP B-B, dem zufolge die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll.

Der Bebauungsplanentwurf steht nach Mitteilung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Einklang mit dem Grundsatz 4.1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007), dem zufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Vorrang haben soll. Im Ergebnis steht der Bebauungsplan im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche, Typ M 1 dargestellt. Dieser Bauflächentyp ist überwiegend durch einen Kerngebietscharakter sowie eine hohe Nutzungsintensität und -dichte gekennzeichnet, die durch einen hohen Anteil an Bürodienstleistungen und übergeordneten Einzelhandelsfunktionen geprägt wird. Entsprechend der Cityfunktion als Teil des Zentrumsbereiches Mitte sind das Plangebiet sowie sein Verflechtungsbereich gemäß Flächennutzungsplan quantitativ und qualitativ auszubauen, Dienstleistungen mit höchsten Standortanforderungen sind hier prädestiniert.

Entsprechend der spezifischen Nutzungscharakteristik der M1-Flächen (hohe Nutzungsintensität, Kerngebietscharakter) sollen hier vorrangig Kerngebiete entwickelt werden. Grundsätzlich ist es aber auch möglich, andere Baugebiete und andere Flächen kleiner 3 ha zu entwickeln (Entwicklungsgrundsatz Nr. 1).

Der nach dem Flächennutzungsplan zulässige Entwicklungsrahmen für den Bebauungsplan wird mit der Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Fläche von 0,32 ha eingehalten. Aufgrund der – auch bei Betrachtung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan I-208 – untergeordneten Bedeutung (Mischgebiete insgesamt 0,8 ha) wird die Funktion der M1-Fläche im Gesamtzusammenhang nicht in Frage gestellt.

Übergeordnete Anlagen der Ver- und Entsorgung liegen gemäß Flächennutzungsplan nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Übergeordnete Verkehrsstraßen sind im Flächennutzungsplan für Innenstadtbereiche nicht dargestellt.

1.4.3 Landschaftsprogramm

In dem gemäß § 4 NatSchGBln aufgestellten Landschaftsprogramm Berlin werden die gesamtstädtischen Entwicklungsgrundsätze, Ziele und Maßnahmen zu Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Berlin formuliert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt ein Siedlungsgebiet, in dem eine Vergrößerung der naturhaushaltswirksamen Flächen, z. B. durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, die dezentrale Regenwasserversickerung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme, angestrebt wird. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist gemäß Landschaftsprogramm vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen im Flächennutzungs- und Bebauungsplan im Einzelfall zu prüfen.

Das Plangebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich, für den u. a. das Ziel gilt, repräsentative Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität zu schaffen. Begrünte Straßenräume sind zu erhalten und zu entwickeln, Stadtplätze und Vorgärten nach Möglichkeit wieder herzustellen. Die Wahrnehmbarkeit der Spree ist zu verbessern, gewässerbegleitende Promenaden sind anzulegen. Die Block- und Platzränder sind durch Baumpflanzungen zu betonen, Höfe, Wände und Dächer nach Möglichkeit zu begrünen. Bei einer baulichen Verdichtung sind qualitativ hochwertig gestaltete Freiräume zu schaffen. Freiflächen- und Erholungspotenziale sind zu erschließen, Wegeverbindungen zu schaffen.

Grundsätzlich betreffen die Aussagen des Landschaftsprogramms, analog zum Flächennutzungsplan, die gesamtstädtische Ebene und sind nicht auf einzelne Grundstücke bezogen (das Pendant auf Bebauungsplanebene ist der Landschaftsplan gemäß § 8 NatSchGBln). Das Plangebiet ist hierbei Teil eines zentralen Siedlungsbereichs in dem z.B. im Kontext des B-Plans I-208, neben einer Bebauung im Sinne der Ziele des Entwicklungsgebietes und des Flächennutzungsplans, auch landschaftsplanerische Maßnahmen wie begrünte Straßenräume (z.B. Werderscher Markt), eine Aufwertung des öffentlichen Raums (z.B. Werderscher Markt), die Anlage von repräsentativen Freiflächen (z.B. Schinkelplatz) sowie die Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Spree (Promenade am Spreekanal) im Sinne des Landschaftsprogramms festgesetzt werden.

Das Plangebiet selbst ist derzeit vollständig ungestaltet und versiegelt und leistet keinen Beitrag zu den allgemeinen Zielen des Landschaftsprogramms. Durch den Bebauungsplan wird die städtebauliche Qualität des umgebenden öffentlichen Raumes erhöht und insbesondere der Werdersche Markt und die Werdersche Rosenstraße baulich gefasst. Ebenso wird eine Begrünung der Tiefgarage festgesetzt (siehe auch Kap. 2.3.7). Im Ergebnis werden die gesamtstädtischen Zielstellungen des Landschaftsprogramms durch den Bebauungsplan berücksichtigt und unterstützt.

1.4.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Mitte

In der Neufassung der am 18.11.2004 beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Bezirk Mitte sind folgende Nutzungsziele mit Relevanz für das Bebauungsplangebiet genannt:

- Sicherung des Wohnstandortes Mitte unter Anwendung von planungsrechtlichen Instrumenten,
- Integration und Verflechtung der haupt- und gesamtstädtischen Nutzungsareale in den Stadtteilkontext,
- Sicherung, Verbesserung und Entwicklung der naturräumlichen Strukturen (u. a. Ausbau und Verknüpfung von Grünanlagen).

Das Nutzungskonzept der BEP stellt für den Block westlich der Friedrichswerderschen Kirche allgemeines Wohngebiet dar.

Die Nutzungsziele der Bereichsentwicklungsplanung entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es erfolgen im Rahmen der Abwägung zu den einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans Anpassungen. Die Belange der Bereichsentwicklungsplanung wurden als sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung in die Abwägung eingestellt. Zu berücksichtigen war hierbei, dass der Flächennutzungsplan aufgrund der bundesrechtlichen Unterscheidung bezüglich der Entwicklungsfähigkeit gegenüber der Bereichsentwicklungsplanung als in der Abwägung zu berücksichtigender sonstiger gemeindlicher Planung ein stärkeres Gewicht hat.

1.4.5 Planwerk Innenstadt

Am 18. Mai 1999 (ABl. Nr. 41, S. 3129 ff.) hat der Senat von Berlin das Planwerk Innenstadt als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen.

Mit dem Planwerk Innenstadt wird dargelegt, für Berlins Mitte eine neue lokale Identität zu formulieren, Parzellen in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss zu bilden und zu bebauen sowie Angebote für einen kommunikativen öffentlichen Raum zu schaffen. Insofern ist das Planwerk ein Leitbild für die kompakte und durchmischte Berliner Innenstadt.

Das Planwerk sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wiederherstellung der städtebaulichen Struktur im Maßstab der historischen Bebauung vor. Die historisch kleinteilige Blockstruktur westlich und östlich der Friedrichswerderschen Kirche soll zusammen mit den ehemals vorhandenen Straßenräumen Niederlagstraße und Falkoniergasse in Anlehnung an den historischen Zustand rekonstruiert werden. Die Platzfolge Werderscher Markt - Schinkelplatz soll entsprechend ihrer stadträumlichen Bedeutung repräsentativ neu gestaltet werden.

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

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat den oben genannten Senatsbeschluss am 27. Mai 1999 billigend zur Kenntnis genommen und als stadtplanerisches Konzept, welches die spezifischen und historischen Identitäten des historischen Zentrums wahrt, ausdrücklich begrüßt. Der Senat wurde aufgefordert, im weiteren Planungsprozess verschiedene Grundsätze zu beachten, wie eine deutliche Erhöhung des Wohnanteils in der Innenstadt - z.B. durch die Schaffung von Investitionsstrukturen für kleinere und mittlere Bauherren für rentablen Wohnungsbauinvestitionen - und die Schaffung einer angemessenen 'großstädtischen' Dichte (Drucksache Nr. 13/3776).

Die Überarbeitung unter dem Titel "Planwerk Innere Stadt" ist vom Senat von Berlin am 11. Januar 2011 beschlossen worden und danach vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen worden. Das Planwerk Innere Stadt übernimmt die abgestimmte Planung und stellt für das Plangebiet die geplanten Baukörper dar.

1.4.6 Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel"

Zur Entwicklung des Parlaments- und Regierungsviertels in Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland sind mit der Rechtsverordnung vom 4. Juli 1993 Bereiche in den damaligen Bezirken Mitte und Tiergarten nach § 165 BauGB als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme förmlich festgelegt worden (GVBl. S. 267 ff.). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-208-1 liegt innerhalb des festgelegten Entwicklungsbereichs E 2 'Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel'.

Für die Entwicklungsmaßnahme wurden in der Begründung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs im Einvernehmen zwischen dem Bund und dem Land Berlin die folgenden Entwicklungsziele definiert:

- Zügige Unterbringung von Verfassungsorganen des Bundes in Berlin, Unterbringung ausländischer Missionen und parlaments- oder regierungsnaher Einrichtungen,
- Bereitstellung unterstützender Dienstleistungseinrichtungen und Vermeidung monofunktionaler Strukturen mit Hilfe einer Durchmischung mit Wohnungen und dazugehöriger wohnungsnaher Infrastruktur, privaten Dienstleistungseinrichtungen des

Handels, des Handwerks und der Gastronomie sowie mit Einrichtungen von Kultur und Wissenschaft,

- Verbesserung der ökologischen Struktur des Gebiets und der Aufenthaltsqualität am Ufer der Spree sowie auf öffentlichen Straßen und Plätzen,
- Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebiets,
- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets.

Im Entwicklungsbereich findet gemäß § 169 BauGB eine Reihe besonderer Vorschriften Anwendung. Dazu gehören u. a.:

- die Genehmigungspflicht für eine Vielzahl von Rechtsvorgängen, u. a. für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, für die Teilung von Grundstücken und für Grundstücksverkäufe,
- ein gesetzliches Vorkaufsrecht zugunsten des Landes Berlin,
- die Zulässigkeit von Grundstücksenteignungen zugunsten des Landes Berlin oder des Treuhänders im Auftrag des Landes Berlin auch ohne Bebauungsplan.

Gemäß § 247 Abs. 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland ergeben, und den Erfordernissen, die aus der Wahrnehmung der Aufgaben der Verfassungsorgane des Bundes resultieren, besonders Rechnung getragen werden. Entsprechend dieser gesetzlichen Anforderung werden die Zielsetzungen der Entwicklungsmaßnahme 'Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel' im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und unterstützen die Ziele der Entwicklungsmaßnahme (siehe auch Kap. 2.3.3.1 – städtebauliche Gründe).

1.4.7 Angrenzende Bebauungsplanverfahren

Unmittelbar nördlich, östlich und südlich des Plangebietes gilt weiterhin der am 3. Juli 2006 festgesetzte Bebauungsplan I-208. Während im Norden mit der Werderschen Rosenstraße und im Süden mit dem Werderschen Markt Straßenverkehrsflächen anschließen, grenzt im Osten eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" an. In einem Abstand von 5 m folgt die Friedrichswerdersche Kirche, die im Bebauungsplan I-208 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kultur" festgesetzt ist. Nördlich der Werderschen Rosenstraße schließt das als "Sondergebiet Bundesregierung" festgesetzte Kronprinzessinnenpalais an. Südlich der Straße Werderscher Markt gelten die Bebauungspläne I-209 und I-207. Der am 16. November 2004 festgesetzte Bebauungsplan I-209 weist südlich des Werderschen Marktes ein Mischgebiet aus. Im Bebauungsplan I-207 (Festsetzung am 3. Juli 2006) ist die südöstlich des Plangebietes liegende Fläche als Sondergebiet festgesetzt. Hier befindet sich das Auswärtige Amt.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

1994 wurde vom Land Berlin der internationale städtebauliche Ideenwettbewerb 'Spreeinsel Berlin' ausgelobt. Zielstellung war die Wiedergewinnung der historischen Mitte im Berliner Stadtraum. In diesem Rahmen sollte im historischen Zentrum der Stadt ein räumlicher Schwerpunkt von Einrichtungen des Bundes und des Landes in Verbindung mit räumlichen Angeboten für hochrangige kulturelle und anspruchsvolle gastronomische Einrichtungen sowie weitere öffentlich nutzbare, repräsentative und urbane Einrichtungen entstehen.

Das die historische Blockstruktur interpretierende Konzept des ersten Preisträgers des Wettbewerbs von 1996 war der Ausgangspunkt für die Planungen zur Rekonstruktion historisch besonders bedeutsamer Stadträume. Hierbei sind insbesondere als drei wesentliche Schwerpunkte der Rekonstruktion zu nennen:

- Klosterviertel / Molkenmarkt als einer der ältesten Stadträume und Teil des historischen Zentrums Berlins,
- Spreeinsel um den Petriplatz, Breite Straße, Gertraudenstraße und Kupfergraben als Teil des Stadtkerns von Alt-Cölln sowie

- das Quartier Friedrichswerder – und hier insbesondere die Rekonstruktion des Werderschen Marktes und die barocke Falkoniergasse – den historischen und funktionalen Kern der Stadterweiterung Friedrichswerder.

Somit stehen die städtebaulichen Ziele in Bezug auf die Rekonstruktion der Falkoniergasse im engen Zusammenhang mit den umliegenden historischen Stadträumen.

Die ursprünglichen Intentionen des Wettbewerbs Spreeinsel wurden stetig fortgeschrieben und konkretisiert. Auf Grundlage des Planwerk Innenstadt wurde im Jahr 2000 für einen Teil des Plangebiets, im Bereich zwischen der künftigen Werderschen Rosenstraße, Friedrichswerderscher Kirche, Werderschem Markt und Oberwallstraße das öffentliche Bieterverfahren 'Falkoniergasse' durchgeführt. Der im weiteren Verfahren modifizierte favorisierte Entwurf sieht eine Wohn- und Geschäftsbebauung mit geschlossenen Blockrändern zur Oberwallstraße, zum Werderschen Markt und zur künftigen Werderschen Rosenstraße sowie 'Stadttürme' an der Straße Werderscher Markt vor.

Die im Baugebiet liegende künftige Falkoniergasse kann mit einem eigenständigen Bauwerk, einer umlaufenden, schmalen arkadenähnlichen Bebauung eingefasst werden. Geplant ist eine gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung, wobei das Gebiet Friedrichswerder-Nord wieder zu einem Zentrumsbereich mit hoher Dichte und unterschiedlichen urbanen Nutzungen entwickelt werden soll.

Aufgrund von Restitutionsansprüchen bzw. Restitution von Grundstücken am Werderschen Markt sowie aufgrund des Wechsels des Investors für das Bauvorhaben, wurde das Konzept 2004 noch einmal verändert. Die wesentliche Änderung ist eine bauliche Zäsur im rückwärtigen Bereich der Bebauung zwischen Oberwallstraße und der Straße Werderscher Markt. Dieses Konzept liegt den Festsetzungen des Bebauungsplans I-208 zugrunde, der am 3. Juli 2006 festgesetzt wurde und für das Plangebiet ein Mischgebiet mit hoher Dichte festsetzt.

Nach Festsetzung des Bebauungsplans I-208 konnte die Eigentumssituation privatrechtlich dahingehend verändert werden, dass nunmehr davon ausgegangen werden konnte, dass sich künftig alle im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke im Eigentum eines Bauträgers befinden. Dieses ermöglicht eine Rückkehr zum ursprünglichen Entwurf, d. h. den Verzicht auf die bauliche Zäsur. Dies setzte allerdings eine Änderung des festgesetzten Bebauungsplans I-208 im Bereich der Falkoniergasse voraus.

Nach der Offenlage des im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-208-1 geänderten Bebauungsplans I-208 im Jahr 2008, erfolgten weitere Modifizierungen des städtebaulichen Konzeptes, die eine nochmalige Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan I-208-1 erforderlich machten.

2.2 Intention des Plans

Die Intentionen des Bebauungsplans I-208 wurden wie folgt, weiterentwickelt:

- das Plangebiet soll durch Rekonstruktion der historischen, kleinteiligen Blockstruktur aufbauend auf den Leitlinien des Planwerks Innenstadt und dessen Fortschreibung Planwerk Innere Stadt reurbanisiert und wieder zu einem attraktiven innerstädtischen Ort werden,
- die städtebaulich bestimmenden Gebäude Friedrichswerdersche Kirche und die Gebäude der Staatsoper Berlin sollen wieder in einen stadträumlichen Kontext eingebunden werden,
- die Straßenräume der Werderschen Rosenstraße und der Falkoniergasse sollen in Anlehnung an ihr ursprüngliches Erscheinungsbild wieder hergestellt werden,
- das Quartier Falkoniergasse soll durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nutzungen aus den Bereichen Verwaltung, Handel, Dienstleistungen, Kultur, Gastronomie einerseits sowie Wohnen andererseits geprägt sein. Hierbei soll im Kontext der öffentlichen Funktionen im Umfeld ein Pol mit bürgerlichen Nutzungen entstehen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bildung hochwertiger innerstädtischer Wohnformen sollen geschaffen werden.

2.3 Wesentlicher Inhalt

2.3.1 Grundzüge der Abwägung

Für das Plangebiet soll eine Bebauung entsprechend der kleinteiligen, auf historischem Vorbild basierenden Blockstruktur sowie die Rekonstruktion der historischen Straßen- und Platzräume ermöglicht werden. Entsprechend der Lage im Gesamtkontext des angrenzenden bzw. zu ändernden Bebauungsplans I-208 wird zur Stärkung der Wohnnutzung und Gewährleistung eines angemessenen Wohnanteils das Gebiet wieder als Mischgebiet festgesetzt.

Insgesamt wird für das Plangebiet eine Baustruktur mit einem homogenen städtebaulichen Erscheinungsbild angestrebt. Zur Sicherung dieser Ziele werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Gestaltung getroffen. Soweit erforderlich, wird eine straßenbegleitende Blockrandbebauung festgesetzt.

2.3.2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Zur Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung, das heißt, der Gleichwertigkeit zwischen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe innerhalb des überwiegend durch Büro- und Kulturnutzungen geprägten Umfeldes, setzt der Bebauungsplan in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Mischgebiet fest. Zugleich entspricht die Festsetzung eines Mischgebietes der zentralörtlichen Lage des Plangebiets und ermöglicht entsprechende innerstädtische Nutzungen. Aufgrund der hervorragenden stadträumlichen Lage kann das anzusiedelnde Gewerbe auch überörtliche Versorgungsfunktionen erfüllen.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen, da sie nicht dem angestrebten urbanen Stadtcharakter, der angestrebten höherwertigen Nutzungsstruktur sowie der Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes des Plangebiets in diesem zentralen Innenstadtbereich entsprechen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem extensive Flächennutzungen, die mit der angestrebten baulichen Verdichtung in Anlehnung an das historische Erscheinungsbild (überwiegend geschlossene Bauweise) nicht vereinbar sind.

Ein ausdrücklicher Ausschluss von Vergnügungsstätten ist nicht erforderlich, da diese ohnehin nur in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig wären. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass nach der Baunutzungsverordnung nur Vergnügungsstätten zulässig sind, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Aufgrund der sich rechnerisch ergebenden Geschossfläche von 13.427 m² ergibt sich folgender Bedarf an sozialen Infrastrukturmaßnahmen:

Entsprechend der Ausweisung als Mischgebiet wurden die überschlägigen Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnfolgeeinrichtungen und Spielplätzen ermittelt. Ausgehend von einer Wohnnutzung von 50 % auf der Geschossfläche (Mischgebiet), einer Wohnungsgröße von 100 m² je Wohneinheit sowie einer im Innenstadtbereich üblichen durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2 Personen je Haushalt (Berliner Durchschnitt innerhalb des S-Bahn-rings ist 1,9) ist mit der Geschossfläche von 13.427 m² eine Einwohnerstärke von ca. 134 Einwohnern zu erwarten. Aus diesem Bevölkerungszuwachs ergeben sich bei einer Jahrgangsstärke von 1 % nach gängigen Richtwerten die folgenden Zusatzbedarfe für Wohnfolgeeinrichtungen:

- Kindertagesstätte (75 % Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge): 7 Plätze
- Grundschule (100 % Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge): 10 Plätze
- Jugendfreizeit (11,4 % Versorgungsgrad für 19 Jahrgänge): 3 Plätze
- Öffentliche Kinderspielplätze (1 m² je Einwohner): 134 m² Fläche.

Aufgrund dieser Richtwerte ist im Ergebnis davon auszugehen, dass durch die zusätzlichen Einwohner keine neuen Einrichtungen notwendig werden, sondern vielmehr durch die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden können. Hierzu wären die Kindertagesstätte 'City-Kindergarten' in der Jerusalemer Straße 10-12 und die 'Grundschule am Brandenburger Tor' mit angeschlossener Jugendfreizeiteinrichtung in der Wilhelmstraße 52 zu nennen. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Friedrichswerder ist zwischen der Niederwallstraße und Kurstraße ein öffentlicher Park mit einem großen öffentlichen Spielplatz

errichtet worden, der auch den Bewohnern des Geltungsbereichs dient. Diese Freifläche wird ergänzt durch den 'Nordpark' zwischen Kurstraße und Caroline-von-Humboldt-Weg. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs wurde ferner am Schinkelplatz eine öffentliche Grünanlage fertig gestellt.

Der erforderliche Umfang von ggf. nach der Bauordnung für Berlin (§ 8) erforderlichen privaten Kinderspielplätzen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand der tatsächlich beantragten Anzahl der Wohnungen zu bestimmen. Sofern private Kinderspielplätze erforderlich sind, können diese im Mischgebiet auf der Teilfläche H realisiert werden, so dass keine besonderen Festsetzungen zur Sicherung von Flächen für Kinderspielplätze erforderlich sind. Im Übrigen wird auf § 8 Abs. 3 BauOBl verwiesen.

In einer Besonnungsstudie wurde die Besonnungssituation bezogen auf die geplante Bebauung untersucht (siehe Kap II.2.3.3.3). Der Besonnungsstudie vom 28. Juli 2010 liegt ein Bebauungsplanentwurf vom 19. Juli 2010 zugrunde. Durch die nachfolgenden Änderungen wurden die Geschossflächen und die Gebäudehöhen in Teilen reduziert, jedoch nicht erweitert. Damit kann konstatiert werden, dass gegenüber dem Stand der Besonnungsstudie keine Verschlechterungen, sondern vielmehr Verbesserungen der Besonnungsverhältnisse erreicht wurden. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher auf den Stand des Bebauungsplanentwurfs vom 19. Juli 2010.

Hierbei wird analog zur geltenden Rechtsprechung des Obergerichtes Berlin-Brandenburg davon ausgegangen, dass eine ausreichende Besonnung im Sinne der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zumindest dann gewahrt ist, wenn unter Bezugnahme auf die DIN 5034 eine direkte Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung in den Wintermonaten am 17. Januar von mindestens einer Stunde gewährleistet ist. Für Arbeitsräume werden in der DIN 5034 keine Anforderungen formuliert. Im Ergebnis der Studie kann festgehalten werden, dass sich nicht alle Teilflächen des Plangebietes gleich gut für Wohnnutzungen bzw. für Aufenthaltsräume einschließlich der Arbeitsräume eignen. Eine direkte Besonnung unterhalb des vierten Vollgeschosses kann nicht für alle Flächen des Mischgebietes dargestellt werden – ist aber je nach Bebauungskonzept und Zuschnitt der Wohnungen auch nicht ausgeschlossen, da die Festsetzungen des Bebauungsplans viele Möglichkeiten bieten, mit dieser Besonnungssituation umzugehen bzw. diese maßgeblich zu verbessern (z.B. Wohnungsgrundrisse und Zuschnitte, Maisonettewohnungen, überhohe Geschosse, Fassadengestaltungen, Gebäudehöhen, Stellung der Baukörper). Somit können erst im bauordnungsrechtlichen Verfahren die tatsächlichen Besonnungsverhältnisse und somit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen bzw. Aufenthaltsräumen einschließlich der Arbeitsräume abschließend beurteilt werden.

Die Zweckbestimmung des Mischgebietes wird dadurch nicht in Frage gestellt. Das Gebot der Durchmischung bezieht sich grundsätzlich auf das zusammenhängende Baugebiet. Bezogen auf die Geschossfläche kann im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) eine direkte Besonnung am 17. Januar für mindestens 47 % der Geschossfläche (ca. 1.150 m²) nachgewiesen werden. Im geringeren Maße sind auch Gebietsteile im zweiten und dritten Vollgeschoss betroffen, ab dem vierten Vollgeschoss ist eine ausreichende Besonnungsmöglichkeit durchweg gewährleistet. Im Ergebnis kann bezogen auf die gesamte Geschossfläche des Mischgebietes für ca. 83,5 % der Geschossfläche (ca. 10.750 m²) eine direkte Besonnungsmöglichkeit von mehr als einer Stunde nachgewiesen werden.

Hierbei ist auch zu beachten, dass die unteren Geschosse, insbesondere das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss), besonders attraktiv für gewerbliche Nutzungen sind, da diese leicht zugänglich und einsehbar sind, während die oberen Geschosse besonders für Wohnnutzungen attraktiv sind. Dies wird auch durch die Zielsetzungen des Plans, eine Dachlandschaft mit Dachterrassen zu ermöglichen, unterstützt. Eine vollständige Nutzung der unteren Vollgeschosse durch gewerbliche Nutzungen ist somit möglich, sofern in den oberen Geschossen ein entsprechender Wohnanteil vorherrscht, so dass keine der beiden Nutzungen ein besonderes Übergewicht, bezogen auf das Gesamtgebiet, erlangt. Ebenso ist auch aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht davon auszugehen, dass die Hauptnutzungsarten durch eine ggf. im bauordnungsrechtlichen Verfahren nicht darstellbare Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Teilen des Mischgebietes soweit entflochten werden, dass größere Bereiche entstehen, in denen die eine oder andere Nutzungsart ein solches Übergewicht bekommt, dass faktisch ein

Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet entsteht. Hiervon ist auch deshalb nicht auszugehen, da sich die Lagen, in denen sich derzeit keine direkte Besonnung von mindestens einer Stunde, bezogen auf den 17. Januar, nachweisen lässt, nur geschossweise vorliegen, aber durch das gesamte Planungsgebiet erstrecken. „Ob die Möglichkeit einer Besonnung eines Aufenthaltsraumes erwünscht ist, hängt in der Regel von dessen Verwendungszweck ab.“ (vgl. DIN 5034-1:2011-07) Ein vorsorglicher Ausschluss im Vorfeld aufgrund einer noch nicht absehbaren Besonnungssituation entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans und ist insofern nicht begründbar. Eine Verlagerung der abschließenden Beurteilbarkeit hinsichtlich der Anordnung der Aufenthaltsräume ins Genehmigungsverfahren ist insofern vertretbar.

2.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO wird durch die Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante der Gebäude in Meter über Normalhöhennull – über NHN) innerhalb von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Maximum, die Oberkanten als maximal zulässige Höhe festgesetzt. Für die Berechnung der Gebäudehöhen in m über NHN wurde von einer Geländehöhe von 33,9 m über NHN ausgegangen.

Die künftigen Baukörper im Mischgebiet A, B, C, D, E, F und G werden eng mit Baugrenzen / Baulinien umschlossen. Die Fläche des Baukörpers ist die zulässige Grundfläche. Diese 'reine Baukörperfestsetzung' ist eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin.

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

In den Mischgebieten A, D und F wird durch Festsetzung von Teilflächen mit unterschiedlich hohen maximal zulässigen Oberkanten und Vollgeschosszahlen eine zurückgesetzte bzw. gestaffelte Bebauung ermöglicht.

Ableitung der Gebäudehöhen aus der Umgebungsbebauung

Der Bereich um die Friedrichswerdersche Kirche ist Teil der historischen Mitte Berlins und bis heute ein Innenstadtbereich von besonderer Bedeutung. Entsprechend dem städtebaulichen Ziel zur kritischen Rekonstruktion ist insbesondere auch eine adäquate, auf die Umgebung bezogene Höhenentwicklung der Blockränder erforderlich. Maßgeblich ist hierbei insbesondere die Wiederherstellung der Platzfolge Werderscher Markt - Schinkelplatz entsprechend der historischen Situation.

Die bauliche Fassung des Schinkelplatzes ist derzeit noch im Entstehen begriffen. Im Süden soll zukünftig die wieder aufgebaute Bauakademie die bauliche Fassung des Schinkelplatzes und gleichzeitig den Auftakt zur Straße Werderscher Markt bilden. Hier ist im Bebauungsplan I-208 eine Oberkante von 56 m über NHN (entspricht etwa 22,1 m über Gehweg) zwingend festgesetzt, um diesen wichtigen Stadtraum baulich zu fassen. Im Nordosten und Osten ist der Schinkelplatz vom Spreekanal gefasst, im Nordwesten und Westen ist im Bebauungsplan I-208 eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen zwingend vorgeschrieben, die Oberkante baulicher Anlagen beträgt 53 m über NHN (entspricht etwa 19,1 m über Gehweg). Das Südende dieser Bebauung bildet gleichzeitig die bauliche Fassung an der Straße Werderscher Markt und bildet zusammen mit Friedrichswerderscher Kirche und Bauakademie den Platz an der Straße Werderscher Markt aus. Durch diesen Platz wird die städtebaulich bedeutende Südfassade der Friedrichswerderschen Kirche besonders betont, deren Türme in diesem Bereich eine Höhe von ca. 77 m über NHN (entspricht etwa 43,1 m über Gehweg - ohne Ziertürmchen) aufweisen. Danach folgt der Geltungsbereich, der derzeit als Parkplatz genutzt wird. Ab der

Oberwallstraße schließt sich das Opernpalais an, mit einer straßenseitigen Traufhöhe von 51,9 m über NHN (entspricht etwa 18,0 m über Gehweg) und einer Firsthöhe von 52,8 m über NHN (entspricht etwa 18,9 m über Gehweg).

Auf der dem Opernpalais gegenüberliegenden Straßenseite südwestlich des Plangebietes befindet sich ein sechs- bis siebengeschossiges Geschäftshaus mit einer Höhe von 54,4 m über NHN (entspricht etwa 21,3 m über Gehweg), direkt gegenüber ein ebenfalls siebengeschossiger Hotelbau mit einer Höhe von 56,6 m über NHN (entspricht etwa 22,7 m über Gehweg). Schließlich bildet der sechs- bis siebengeschossige Neubau des Auswärtigen Amtes gegenüber der zukünftigen Bauakademie südöstlich des Plangebietes mit einer Höhe von 58,5 bis 60,0 m über NHN (entspricht etwa 24,6 bis 26,1 m über Gehweg) das städtebauliche Pendant zum Auftakt zur Straße Werderscher Markt auf der südlichen Straßenseite.

Im Ergebnis knüpfen die geplanten Gebäudehöhen an den stadtbildprägenden Blockrändern mit Oberkanten von 55,0 m über NHN, 58,8 m über NHN und 60,0 m über NHN (entspricht etwa 21,1 m, 24,9 m und 26,1 m über Gehweg) an den Maßstab der Umgebung an. Gleiches gilt für die vorgesehene Zahl von sechs bis sieben Vollgeschossen. Eine deutlich geringere Höhe würde der angestrebten städtebaulichen Fassung und dem Ziel einer Aufwertung in diesem innerstädtischen Bereich nicht gerecht. In den Mischgebieten A und D wird mit der unter der Traufkantenhöhe der Friedrichswerderschen Kirche (59,4 m über NHN) liegenden Oberkante von 58,8 m über NHN die städtebauliche Präsenz der Kirche respektiert.

Bereich um den Werderscher Markt und Oberwallstraße

Zur einheitlichen städtebaulichen Betonung der Blockränder sowie zur Schaffung der Voraussetzungen für hochwertige innerstädtische Wohnformen werden entlang des Werderschen Marktes (mit Ausnahme des Mischgebietes D) sowie der Oberwallstraße Bauflächen mit zwei unterschiedlichen zulässigen Höhen bezogen auf die Straßenseiten festgesetzt.

Gemäß den städtebaulichen Überlegungen aus dem Planwerk Innere Stadt erfolgt entsprechend des historischen Vorbildes zum Werderschen Markt hin eine Betonung durch einen knapp 16 m breiten Erker (Mischgebiet E) und ein Turmgebäude (Mischgebiet D - hier soll unter Bezugnahme auf das ehemalige Bankhaus Bleichröder wieder eine repräsentative Platzkante entstehen). Die zulässige Gebäudeoberkante beträgt 60,0 m über NHN (ca. 26,1 m über Gehweg) im Mischgebiet E und 58,8 m über NHN im Mischgebiet D (ca. 24,9 m über Gehweg). Mit der gegenüber dem Mischgebiet E um 1,2 m niedrigeren Oberkante des südlichen Teils des Mischgebietes D soll in unmittelbarer Nachbarschaft der denkmalgeschützten, städtebaulich prägnanten Friedrichswerderschen Kirche eine Unterschreitung der Traufhöhe der Kirche erreicht werden. Die Rückstaffelung des nördlichen Teils des Mischgebietes D auf max. 55,0 m über NHN betont die Turmwirkung des südlichen Teils entsprechend dem historischen Vorbild.

Der südliche Teil des Mischgebietes D (Turmgebäude) wird mit einer Tiefe von maximal 8,50 m festgesetzt. Damit wird ein Maß eingehalten, das in etwa der Tiefe der Turmsockel der benachbarten Friedrichswerderschen Kirche entspricht und gleichzeitig eine wirtschaftliche Nutzbarkeit des Geschosses für Wohn- oder Büronutzungen ermöglicht. An dieses Turmgeschoss kann ausnahmsweise nach Norden eine bauliche Erweiterung zur Aufnahme von Aufzugsanlagen und Treppenhäusern mit einer Tiefe von zwei Metern und einer Oberkante von ebenfalls maximal 58,8 m über NHN anschließen, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass lichtdurchlässiges Material für Wände und Dachflächen verwendet wird. Die Festsetzung zur Verwendung lichtdurchlässiger Materialien ist aus gestalterischen Gründen erforderlich (§ 12 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs Berlin (AGBauGB)), damit das Turmgeschoss insgesamt im Kontext der Kirche nicht zu dominant wirkt.

Im Mischgebiet F tritt die zulässige Oberkante von 60,0 m über NHN mit der Festsetzung einer Baugrenze um 2,7 m von der festgesetzten Baulinie an der Straßenbegrenzungslinie zurück, straßenseitig wird entlang der Straße Werderscher Markt und Oberwallstraße eine zulässige Oberkante baulicher Anlagen von 55,0 m über NHN (entspricht ca. 21,1 m über Gehweg) festgesetzt. Bezogen auf die festgesetzte Baugrenze zur Falkoniergasse und dem Mischgebiet H beträgt der Rücksprung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen 2,0 m. Die variierende zulässige Oberkante baulicher Anlagen an der Straße Werderscher Markt liegt somit etwas ober- bzw. etwas unterhalb der Traufhöhe der baulichen Anlagen auf der gegenüberliegenden

Straßenseite von 56,7 m über NHN. Ebenso kann in der Oberwallstraße eine umfeldverträgliche Bauhöhe an der Straßenfront erreicht werden. So beträgt die Traufhöhe der gegenüberliegenden dreigeschossigen baulichen Anlagen 51,5 m über NHN bei einer zulässigen Firsthöhe von 55,5 m über NHN.

Durch die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen, ohne Bestimmung einer Dachform wird die Möglichkeit eröffnet, Flächen für attraktive Dachgärten zu schaffen. Durch diese Dachterrassen wird insbesondere die Wohnqualität stark aufgewertet. Andererseits tragen entsprechend historischer Vorbilder der Mittlererker im Mischgebiet E und das Turmgebäude im Mischgebiet D am Werderschen Markt zu einer Belebung der Dach- und Fassadenlandschaft bei. Durch das Zurücktreten der Bebauung oberhalb einer Oberkante von 55,0 m über NHN im Mischgebiet F wird ferner eine städtebaulich nicht gewollte optische Überhöhung vermieden, ebenso wirkt sich diese Bebauung nicht auf die Abstandsflächenberechnungen aus.

Im Mischgebiet E und F soll durch eine Baufeldtiefe von 14,1 m eine attraktive Baufeldtiefe sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzungen entsprechend der Festsetzung als Mischgebiet sichergestellt werden (siehe auch Kap. II.2.3.3.1 – Städtebauliche Gründe). Im Mischgebiet F ist daher eine Baulinie erforderlich, um im Falle einer Wohnbebauung, die in der Regel eine geringere Tiefe aufweist, eine Orientierung der Bebauung in Anlehnung an die stadthistorisch-städtebauliche Situation zum Blockrand sicherzustellen und ein Abrücken, z.B. für Vorgärten, zu vermeiden.

In der Straße Werderscher Markt wird der 16 m breite Erker des Mischgebietes E als Baugrenze festgesetzt, die restlichen Bereiche (Mischgebiet F) als Baulinien. Im Mischgebiet D wird die bauliche Anlage, die zum Werderschen Markt / Vorplatz der Kirche orientiert ist, bis zum Ende des Turmgebäudes (südlicher Teil des Mischgebietes D) ebenfalls durch eine Baulinie festgesetzt. Durch die Baulinienfestsetzungen wird trotz der flexiblen Baufeldtiefe eine straßenbegleitende Bebauung entsprechend den Zielstellungen des Planwerks Innenstadt bzw. des Planwerks Innere Stadt sichergestellt. Zum Werderschen Markt wird die bauliche Fassung des Platzes vor der Friedrichswerderschen Kirche und gleichzeitig die städtebauliche Betonung des Turmgebäudes gesichert.

Bereich um die Falkoniergasse / Friedrichswerdersche Kirche

Innerhalb der Falkoniergasse wird in Nord-Süd-Richtung in einem Abstand von 0,5 m vor den Baugrenzen der Gebäude eine weitere Baugrenze festgesetzt, um hier entsprechend dem städtebaulichen Konzept einen arkadenähnlichen eingeschossigen Vorbau zu ermöglichen. Die Höhe der Oberkante des Vorbaus korrespondiert mit der Höhe der Oberkante der Mischgebiete B und G (39,0 m über NHN). Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sollen hier Torbögen / Säulen vor den Gebäuden ermöglicht werden. Die vor den Gebäuden beabsichtigten Torbögen sollen entlang des Mischgebietes G fortgesetzt werden, um einen optisch geschlossenen Eindruck in der Falkoniergasse zu erreichen. Eine Durchgängigkeit der Torbögen / Säulen bzw. eine öffentliche Zugänglichkeit der Fläche H ist jedoch nicht beabsichtigt.

Ferner wird eine bauliche Verbindung zwischen den Gebäuden, d.h. senkrecht zum Verlauf der Gasse, zwischen den Punkten m und n sowie o und p für Torbögen / Säulen, Tore etc. zugelassen, die Belastung der Falkoniergasse mit einem Gehrecht, das in diesem Fall eine Durchgängigkeit ermöglicht, ist hierbei zu berücksichtigen.

Östlich der Falkoniergasse wird eine abwechselnde 'Hof- bzw. Turmstruktur' festgesetzt (Mischgebiet A, B, C, B, D). Ziel ist es, im Zusammenwirken mit den Höhenfestsetzungen eine abwechselnd hohe und niedrige Bebauung östlich der Falkoniergasse ('Kammstruktur') zu sichern und so die Friedrichswerdersche Kirche durch die Zäsuren auch von der Falkoniergasse aus erlebbar zu machen. Hierbei bleibt die Bebauungsdichte auf Grund der Höhendifferenzierung hinter dem historischen Vorbild zurück.

Die Oberkante des Mischgebietes A beträgt 58,8 m über NHN und bleibt somit unterhalb der Traufhöhe der Friedrichswerderschen Kirche (59,4 m über NHN). Entlang der Werderschen Rosenstraße und der Falkoniergasse tritt die zulässige Oberkante weiterer baulicher Anlagen um 3,0 m von der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze zurück. Sie beträgt zu den Verkehrsflächen hin 55,0 m über NHN (21,1 m über Gehweg). Durch das Zurücktreten der weiteren Bebauung oberhalb einer Oberkante von 55,0 m über NHN im Mischgebiet A wird eine

städtebaulich nicht gewollte optische Überhöhung vermieden. Zudem wirkt sich diese Bebauung zur Falkoniergasse und Werderschen Rosenstraße hin nicht mehr auf die Abstandsflächenberechnungen aus.

Darüber hinaus muss die zulässige Oberkante des Mischgebietes A von 58,8 m über NHN entlang der festgesetzten östlichen Baugrenze um mindestens 0,5 m zurücktreten. Somit bleibt auf der Ostseite des Mischgebietes A die Fassade der Kirche für die Höherentwicklung prägend, aufgrund der schmalen Gasse ist hierzu ein Versatz von 0,5 m ausreichend, um eine ungewollte optische Überhöhung zu vermeiden.

Die Oberkante des Mischgebietes C ist mit 46,0 m über NHN (entspricht ca. 12,1 m über Gehweg) festgesetzt. Durch die Festsetzung von Hof- bzw. Zwischenbauten im Mischgebiet B und G mit einer Oberkante von maximal 39 m über NHN (ca. 5,1 m über Gehweg, bei max. einem Vollgeschoss), entsteht eine lebendige Gebäudestruktur. Durch die Zäsuren der niedrigen Bebauung werden zudem die Voraussetzungen für eine ausreichende Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten in dem dicht überbaubaren Mischgebiet geschaffen und der Eindruck von Einzelgebäuden gesichert. Das Bauwerk der Friedrichswerderschen Kirche ist durch die Zäsuren in der Falkoniergasse sichtbar und prägt aufgrund der Begrenzung der Höhen im Mischgebiet B und C den Charakter der Falkoniergasse mit.

An der zulässigen Gebäudehöhe der Mischgebiete B und G sollen sich auch die in der Falkoniergasse in Nord-Süd-Richtung möglichen Torbögen / Säulen, ebenfalls mit einer zulässigen Oberkante von bis zu 39,0 m über NHN (ca. 5,1 m über Gehweg) gestalterisch orientieren.

Westlich der Falkoniergasse (Mischgebiet H) wird ein ebenerdiger Innenhof gesichert, der gegenüber dem gegenwärtigen Planungsrecht zur besseren Belichtung der Gebäude beiderseits der Falkoniergasse beiträgt. Auf eine oberirdische Bebauung wurde hier mit dem Ziel einer Verbesserung der Belichtung verzichtet, die Bebauung bleibt in diesem Bereich somit ebenfalls deutlich hinter dem historischen Vorbild zurück. Gleichwohl ist die Fläche unterirdisch grundsätzlich durch eine Tiefgarage unterbaubar.

Bereich um die Werdersche Rosenstraße

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den städtebaulichen Überlegungen bezüglich der Falkoniergasse und der Oberwallstraße, auch hier tritt die zulässige Oberkante baulicher Anlagen von 60,0 m über NHN um 2,7 m von der straßenseitigen festgesetzten Baugrenze zurück. Die festgesetzte straßenseitige Oberkante baulicher Anlagen beträgt 55,0 m über NHN. Die Traufhöhe der gegenüberliegenden baulichen Anlagen (Grundstück Kronprinzenpalais) als Ergebnis einer Rekonstruktion historischer Bebauung, beträgt 49,2 m über NHN und liegt somit deutlich unterhalb der durchschnittlichen Höhe der baulichen Anlagen im näheren Umfeld. Dennoch ist eine straßenseitige Gebäudehöhe im Mischgebiet F von 55,0 m über NHN auf das Umfeld bezogen, da sie sich auf die Bebauung der Oberwallstraße und der Friedrichswerderschen Kirche bezieht. Ein Abfallen um ein Vollgeschoss würde das Ortsbild beeinträchtigen und den Zielen der Rekonstruktion eines harmonischen Blockrands zuwiderlaufen. Ebenso birgt dies die Gefahr, eine Schau- (Werderscher Markt) und eine Rückseite (Werdersche Rosenstraße) auszubilden. Zur Akzentuierung werden zudem entlang der Werderschen Rosenstraße ab dem dritten Vollgeschoss zwischen den Punkten q und r sowie s und t Erker, Wintergärten und Balkone planungsrechtlich ermöglicht.

GRZ und GFZ

Mit der textlichen Festsetzung 3.2, dass die Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes unterirdisch vollständig unterbaubar sind, wird ermöglicht, dass Tiefgaragen und andere notwendige unterirdische bauliche Anlagen auch unterhalb der nicht überbaubaren Flächen realisiert werden können.

Auf Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) kann im Mischgebiet verzichtet werden, da das Nutzungsmaß durch die Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend bestimmt ist. Die durch die Planzeichnung konkret festgelegten Flächen der Baukörper sind Festsetzungen mit Doppelcharakter; sie bestimmen zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und sind Berechnungsgrundlage für Geschossfläche nach § 19 BauNVO; zum anderen legen sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO fest.

Technische Anlagen, Brüstungen und Attiken

Ziel des Plangebers ist es, die Anordnung erforderlicher technischen Anlagen (z. B. Klima- und Lüftungsanlagen – auch Fahrstuhlüberfahrten sind technische Anlagen im Sinne der Festsetzung) innerhalb der Mischgebiete E und F (jedoch nicht innerhalb der Fläche G) zu ermöglichen. Ferner können im Mischgebiet E und F oberhalb der Oberkante auch Treppenräume zugelassen werden. Die zulässige Höhe bemisst sich hierbei an der notwendigen Höhe der Fortführung des Treppenhauskerns, um die Dachflächen zu erschließen. Um einen geschlossenen Eindruck zu erzielen, können die Anlagen baulich zusammengefasst werden und es kann eine bauliche Umfassung der einzelnen Anlagen erfolgen. Diese kann auch Vorräume umfassen, die erforderlich sind, damit der Benutzer nicht direkt vom Treppenraum ins Freie tritt. Einer ausdrücklichen Erwähnung in der textlichen Festsetzung bedarf dieses nicht. Darüber hinaus muss im Mischgebiet E und F bei der Errichtung von technischen Anlagen ein Abstand von mindestens 5,0 m von der festgesetzten Baulinie bzw. Baugrenze entlang der Straßen Werderscher Markt, Oberwallstraße und Werdersche Rosenstraße, der Falkoniergasse und dem Mischgebiet H eingehalten werden. Die zulässige Höhe technischer Anlagen wird auf 2,5 m begrenzt, d. h. die technischen Anlagen bzw. die bauliche Umfassung ragen maximal 1,3 m über die Attika hinaus. Durch die Begrenzung der Höhe einerseits und der Begrenzung der Zulässigkeit auf einen Bereich von jeweils 5,0 m hinter den o.g. festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien andererseits, soll erreicht werden, dass die funktional notwendigen aber dem Stadtbild abträglichen technischen Anlagen von den öffentlichen Verkehrswegen aus in der Regel nicht einsehbar sind.

Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen für technische Anlagen ist in den Mischgebieten A, B, C und im südlichen Teil von D nicht festgesetzt, da diese Anlagen dem angestrebten hochwertigen städtebaulichen Gesamteindruck im Zusammenspiel mit der Kirche und der Höhenstaffelung entgegenstehen würden. Im nördlichen Teil des Mischgebietes D kann dagegen die zulässige Oberkante von 55,0 m über NHN für die Aufnahme von Aufzugsanlagen und Treppenhäusern ausnahmsweise überschritten werden, jedoch nur bis zur Höhe der Oberkante von 58,8 m über NHN. Die Überschreitung ist hier notwendig, um eine Erschließung auch des südlichen Turmgeschosses im Mischgebiet D gewährleisten zu können. Die Aufzugsanlagen / Treppenhäuser sind aus gestalterischen Gründen baulich einzufassen – hier mit lichtdurchlässigem Material für Wände und Dachflächen, damit das Turmgeschoss im Kontext der Kirche nicht zu dominant wirkt.

Sofern Schornsteine innerhalb des Mischgebietes A, C, D, E und F erforderlich sind, kann ausnahmsweise eine weitere Überschreitung zugelassen werden. Dieses ist erforderlich, um den bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügen zu können. Schornsteine im Mischgebiet C sind so anzuordnen, dass erhebliche Auswirkungen auf die Mischgebiete A und D ausgeschlossen werden können. In den Mischgebieten B und G werden Schornsteine nicht zugelassen, da diese Gebäudeteile deutlich niedriger sind und hier die Anordnung von Schornsteinen weder städtebaulich noch technisch vertretbar ist.

Ebenso sollen in den Mischgebieten A, B, C D, E und F Dachterrassen zugelassen werden. Hier kann die zulässige Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1,2 m für Brüstungen und Attiken überschritten werden. Um sicherzustellen, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen

Abstandsflächen durch diese Anlagen nicht zusätzlich unterschritten werden, sind diese Anlagen um 0,5 m von der Baulinie bzw. Baugrenze zurückzusetzen (0,4 h von 1,2 m entspricht 0,48 m).

Die Festsetzung einer Oberkante bezieht sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägenden Bauteil (z.B. Attika). Diese textliche Festsetzung zielt somit auf die Zulässigkeit von massiven Brüstungen und Attiken ab, von denen eine 'gebäudegleiche' oder 'wandartige' Wirkung ausgeht und für die entsprechend bauordnungsrechtlich Abstandsflächen nachzuweisen sind. Bei der Frage, ob dies der Fall ist, kommt es darauf an, ob "durch die Anlage ein optisch beengender Eindruck einer wandähnlichen flächigen Begrenzung erzeugt wird" (vgl. Broy-Bülow in Bauordnung für Berlin, Kommentar, Vieweg + Teubner, 2008, § 6 RNrn 15 bis 18). Je licht- und luftdurchlässiger z.B. Absturzsicherungen sind, desto weniger spricht für eine von ihnen ausgehende Wandwirkung.

Licht- und luftdurchlässige Absturzsicherungen (z.B. Geländer, transparente Glasbrüstungen), die als untergeordnete Bauteile weder das Ortsbild prägen, noch eine gebäudegleiche Wirkung entfalten, die im Sinne des Bauordnungsrechts Abstandsflächen erforderlich machen, können im bauordnungsrechtlichen Verfahren zugelassen werden, ohne dass es einer ausdrücklichen Regelung in der textlichen Festsetzung bedarf.

2.3.3.1 Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung

Das gesamte Bauvorhaben im Plangebiet basiert auf einer zusammenhängenden Ensemblestruktur, Frei- und Bauräume gehen in einander über und bedingen sich gegenseitig. Daher ist das Areal auch zusammenhängend zu betrachten. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Erlebbarkeit der Gasse ist es dabei erforderlich, diese Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Insgesamt ergibt sich rechnerisch für das Mischgebiet eine maximal zulässige Geschossfläche von 13.427 m². Die möglichen Vorbauten an der Werderschen Rosengasse wurden hier ebenfalls mit berücksichtigt. Bezogen allein auf die Vollgeschosse beträgt die sich rechnerisch ergebende zulässige GFZ im Gesamtgebiet 4,8. Dabei wurde auf die Einbeziehung der Fläche der Falkoniergasse in die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO (ohne Falkoniergasse: 2.808 m²) verzichtet.

Differenziert betrachtet, weist der Block westlich der Falkoniergasse (MI E, F, G, H) eine GFZ von 4,9 auf, der Block östlich der Falkoniergasse eine GFZ von 4,4 (jeweils ohne Fläche der Falkoniergasse).

Die GRZ liegt bei Zulässigkeit einer vollständigen Unterbauung der Falkoniergasse bei 1,0.

Somit werden aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans die zulässigen Obergrenzen des Maßes baulicher Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ im Mischgebiet von 0,6 / GFZ 1,2) überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen der BauNVO überschritten werden, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. 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
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zu 1. Besondere städtebauliche Gründe:

Der Begriff "erforderlich" wird in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) als ein "vernünftigerweise geboten sein" ausgelegt. Die Maßüberschreitung setzt eine städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik voraus, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Es muss sich um eine städtebauliche Ausnahmesituation handeln, reguläre städtebauliche Gründe in einer Standardsituation reichen nicht aus. Die Überschreitung muss aus dem Charakter oder aus besonderen Umständen des neu überplanten Gebietes objektiv begründbar sein, die Gründe müssen ein gewisses Gewicht besitzen und nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sein. Ein besonderer städtebaulicher Grund ist insbesondere dann anzuerkennen, wenn eine besondere,

qualifizierte planerische Lösung bzw. eine städtebauliche Idee umgesetzt und dabei stadtgestalterische Gesichtspunkte in einer städtebaulich herausgehobenen Situation berücksichtigt werden sollen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18. Dezember 2007, 2 A 3.07, BauR 2008, 1089, 1097 f.; vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Januar 1994).

Ferner können hier insbesondere die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB aufgeführten Belange bei der Beurteilung eines besonderen städtebaulichen Erfordernisses herangezogen werden, ebenso die Ziele einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB, oder die Umsetzung der Ergebnisse städtebaulicher Wettbewerbe (vergl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, § 17 RN 28).

Das am 18. Mai 1999 (ABl. Nr. 41, S. 3129 ff.) vom Senat von Berlin beschlossene und dem Berliner Abgeordnetenhaus gebilligte Planwerk Innenstadt ist eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als solche bei der Abwägung zu berücksichtigen. Durch das Planwerk Innenstadt soll für Berlins Mitte eine neue lokale Identität formuliert werden, mit Parzellen in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss sowie Angebote für einen kommunikativen öffentlichen Raum geschaffen werden. Insofern ist das Planwerk ein Leitbild für die kompakte und durchmischte Berliner Innenstadt. Das Planwerk Innenstadt sieht hier für den Planbereich – unter Verweis auf die konkrete Planung – eine an die historische Situation orientierte Gebäudestruktur vor, die zumindest in Teilen nicht unter Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO realisiert werden könnte. Das Planwerk Innere Stadt hat das Leitbild hier übernommen.

Der Bereich um die Friedrichswerdersche Kirche ist Teil der historischen Mitte Berlins und bis heute ein Innenstadtbereich von besonderer Bedeutung. Der Planungsbereich ist das städtebauliche Scharnier zwischen dem Bereich Unter den Linden, der staatlichen gesellschaftlichen Institutionen dient (z.B. Museen, Staatsoper, das zukünftige Humboldtforum und dem südlichen Friedrichswerder, in dem auch Wohnen angesiedelt wurde (Townhouses). Die Platzfolge Werderscher Markt - Schinkelplatz soll entsprechend ihrer stadträumlichen Bedeutung entsprechend der historischen Situation wieder baulich gefasst und repräsentativ gestaltet werden. Das erfordert am Werderschen Markt eine Blockrandbebauung, die zur Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite korrespondiert und die hier sechs- bis siebengeschossig ist – wie unter II.2.3.3 dargelegt.

Bereits während der Aufstellung des Planwerks Innenstadt gab es im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Ziel, die städtebauliche Struktur im Maßstab der historischen Bebauung wiederherzustellen. Grundlage hierfür waren die Ergebnisse des internationalen städtebaulichen Wettbewerbs „Spreeinsel“ (der neben der Wiederherstellung der Blockrandstruktur auch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten im Block westlich der Friedrichswerderschen Kirche vorsieht). Ziel war es, insbesondere die historisch kleinteilige Blockstruktur westlich und östlich der Friedrichswerderschen Kirche zusammen mit den ehemals vorhandenen Straßenräumen Niederlagstraße und Falkoniergasse, im Sinne der 'kritischen Rekonstruktion' in Anlehnung an den historischen Zustand wiederherzustellen.

Besondere Bedeutung hat hierbei die Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses mit Blockrandbebauung insbesondere einer baulichen Fassung des Werderschen Marktes, der historischen Keimzelle der ehemaligen Stadt Friedrichswerder und der Falkoniergasse als ein wesentlicher historischer Bezugspunkt dieses Bereichs. Hierbei ist der Bereich auch im Kontext der Umgebung als eine von drei räumlichen Schwerpunkten der Rekonstruktion historisch bedeutsamer Stadtquartiere in der historischen Mitte Berlins (siehe Kap. II.2.1) zu sehen. Diese besondere, qualifizierte planerische Lösung für diese konkrete städtebauliche Situation, die nur in diesen genannten Bereichen ihren Bezug hat, ist ein besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des Ausnahmecharakters des § 17 Abs. 2 BauNVO. Ziel ist es dabei auch, die durch Kriegseinwirkungen und politische Entwicklung in diesem Bereich entstandenen Bruchstellen zu schließen und an die bauliche Vorkriegssituation anzuknüpfen. Ohne eine verdichtete Bebauung im Plangebiet würde die ästhetische Unausgewogenheit zu der umliegenden Rekonstruktionsbebauung fortbestehen. Die beabsichtigte Bebauung dient mithin der historischen Lückenschließung.

Die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (siehe unten) prädestiniert das Gebiet darüber hinaus für eine verdichtete Bebauung. So wird neben der U2 (Hausvogteiplatz) und U6 (Französische Straße) zukünftig auch die U5 mit einer Haltestelle „Museumsinsel“ fußläufig

erreichbar sein. Darüber hinaus besteht eine ausgezeichnete Anknüpfung an das Busnetz. Der Standort zeichnet sich daher durch eine sehr gute Zentralität und öffentliche Anbindung aus. Dies lässt ihn aus städtebaulicher Perspektive eine Sonderstellung einnehmen.

Zum Wiedererleben der Gassensituation ist es erforderlich, diese baulich zu fassen. Dies erfordert eine geschlossene Blockrandbebauung. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der umgebenen Bestandsbebauung und Straßen das 'Raumangebot' des Blocks beschränkt ist, so dass eine Blockrandbebauung im historischen Sinne mit Rekonstruktion der Falkoniergasse nur auf einer, bezogen auf die Gebäudetiefe, relativ geringen Grundfläche möglich ist.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte bauliche Dichte bleibt jedoch im Sinne der kritischen Rekonstruktion deutlich hinter der baulichen Dichte der Vorkriegsbebauung zurück. 1909 war die Falkoniergasse beidseitig mit fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut, ferner verfügte der Block zwischen Falkoniergasse, Werderscher Markt, Oberwallstraße und Werdersche Rosenstraße über eine Blockinnenbebauung mit sehr kleinen Innenhöfen. Durch den weitgehenden Verzicht auf eine Bebauung des Blockinnenbereichs, mit Ausnahmen der Fläche des Mischgebietes G mit einer eingeschossigen 4 m tiefen Bebauung zur Herstellung einer Gassensituation westlich der Falkoniergasse und einer Struktur mit abwechselnd hohen und niedrigen Gebäuden östlich zur Friedrichswerderschen Kirche hin, wird eine moderne Rekonstruktion der städtebaulichen Blockrandfassung und der Gasse als besonderes Identitätsmerkmal des Bereichs erreicht, die gleichzeitig eine im Vergleich zum historischen Vorbild deutlich entdichtete, aber dennoch hochwertige repräsentative Bebauung ermöglicht.

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht hierbei im gesamten Bereich des Bebauungsplans den üblichen Geschosshöhen der gebietsprägenden Neubauten in diesem Bereich (sechs bis sieben Geschosse, siehe auch Ableitung der Gebäudehöhen Kap. II.2.3.3). Eine Unterschreitung würde der angestrebten städtebaulichen Fassung und dem Ziel einer Aufwertung in diesem Bereich nicht gerecht.

Ferner liegt das Plangebiet im Geltungsbereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe Kap. 1.4.6). Zu den wesentlichen Zielsetzung der Entwicklungsmaßnahme zählt neben einer Unterbringung von Verfassungsorganen des Bundes und Berlin, ausländischer Missionen und parlaments- oder regierungsnaher Einrichtungen auch "die Bereitstellung unterstützender Dienstleistungseinrichtungen sowie die Vermeidung monofunktionaler Strukturen mit Hilfe einer Durchmischung mit Wohnungen und dazugehöriger wohnungsnaher Infrastruktur, privaten Dienstleistungseinrichtungen des Handels, des Handwerks und der Gastronomie sowie mit Einrichtungen von Kultur und Wissenschaft sowie die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets".

Während die Entwicklung der Regierungsfunktionen weitgehend abgeschlossen ist, wurden die Ziele der Entwicklungsmaßnahme bezüglich einer Nutzungsmischung noch nicht erreicht. Hierzu ist das Plangebiet im besonderen Maße geeignet, da hier durch die Blockrandstruktur (mit einem intimen Innenbereich) und die in ihrer zulässigen Höhe gestaffelten Dachlandschaft (die Dachterrassen ermöglicht) zentrumsnahe, kleinteilig gegliederte und attraktiv gelegene Wohnungen entstehen können, wobei durch die Gasse auch Möglichkeiten für wohnverträgliche Dienstleistungs- und Gewerbeangebote mit besonderen 'Ambiente' geschaffen werden. Somit soll durch die Rekonstruktion der Blockrandbebauung und der Gasse auch eine, an moderne Erfordernisse angepasste, Nutzungsmischung unterstützt werden.

Die jetzige Nutzung als Parkplatz kann den städtebaulichen Zielen und der besonderen Lage nicht gerecht werden. Ebenso kann das vom Berliner Senat angestrebte städtebauliche Ziel der Wiedererlebbarmachung der historischen Situation mit einer im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblichen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung bzw. die Aufgabe der Blockrandbebauung zur Einhaltung der baulichen Dichte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht erreicht werden. Ebenfalls ist eine Reduktion der Überschreitung der baulichen Dichte, durch den Verzicht auf die Falkoniergasse (und ihrer baulichen Fassung im Blockinnenbereich) nicht sinnvoll. Hierdurch könnte zwar die eingeschossige Bebauung des Blockinnenbereichs entfallen, allerdings würde sich hierdurch die zulässige Geschossfläche von 13.427 m² lediglich um 148 m² verringern, dies ist ohne erheblichen Einfluss auf die sich rechnerisch ergebende GFZ. Gleichzeitig würde dies aber den Zielen des Planwerks Innenstadt, die historische Situation wieder erlebbar zu machen und insbesondere der Entwicklungsmaßnahme, eine Nutzungsmischung zu etablieren um einer monofunktionalen Nutzungsstruktur des

Entwicklungsbereichs entgegenzuwirken, zuwiderlaufen.

Viele Vorhaben der Entwicklungsmaßnahme, insbesondere öffentliche Gebäude für politische und private Institutionen, wurden inzwischen umgesetzt.

Die Falkoniergasse soll in Zusammenspiel mit diesen Nutzungen als exklusive Adresse für Geschäfte und Restaurants mit einem hohen Wohnanteil maßgeblich zur Belebung dieses Bereichs beitragen. Insbesondere die Rekonstruktion der Falkoniergasse ist somit ein wesentlicher Teil der städtebaulichen Zielsetzung, um die Verwirklichung eines Geschäftsquartiers mit besonderen Charakter zu ermöglichen.

Demzufolge ist die geplante Nutzungsdichte erforderlich, um entsprechend der seit Anfang der 1990er Jahre auf Basis eines internationalen Wettbewerbes sukzessive immer weiter konkretisierten städtebaulichen Zielsetzungen des Planwerks Innenstadt und deren Fortführung im Planwerk Innere Stadt und der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin Parlaments- und Regierungsviertel“ eine der innerstädtischen Lage und dem städtebaulichen Kontext angemessene Blockrandstruktur zu erreichen und die Falkoniergasse wieder als 'Gasse' erlebbar zu machen.

Aufgrund seiner besonderen historischen Bedeutung ist der Bereich um die Falkoniergasse und der Friedrichswerderschen Kirche einer von drei Schwerpunkten der Rekonstruktion des historischen Ortsbildes. Aber auch aufgrund seiner stadträumlichen Bedeutung im unmittelbaren baulichen Kontext u.a. der Bauakademie, des zukünftigen Humboldtforums, der Friedrichswerderschen Kirche, der Staatsoper und St. Hedwigs-Kathedrale ist eine städtebauliche Sondersituation gegeben, die nicht "alltäglich und in beliebiger Lage anzutreffen" ist. Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass das Plangebiet Teil eines Entwicklungsbereichs ist. Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es, insbesondere im Zentrum Berlins ein lebendiges Quartier zu schaffen und die Regierungs-, Verwaltungs- und Botschaftsgebäude in ein attraktives urbanes Umfeld einzubetten (siehe auch Kap. 1.4.6). So befindet sich das Auswärtige Amt vis-a-vis sowie z.B. das Bundesministerium für Justiz, die Botschaften Belgiens, Irlands und Mazedoniens, die Landesvertretung Sachsens oder der Deutsche Industrie- und Handelskammertag in fußläufiger Entfernung (unter 250 bis 500 m), um nur die Wichtigsten zu nennen. Im Zuge der Entwicklungsmaßnahme erfolgte und erfolgt noch ein erheblicher Einsatz an Fördermitteln, so dass auch aus diesem Grund ein öffentliches Interesse an der Erreichung der Ziele dieser Maßnahme vorhanden ist.

Dieses bedingt – unter Beachtung der Wahrung der allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (siehe unten und Kap. II.2.3.3.3) – eine bauliche Dichte als Kompromiss zwischen der historischen Situation und den heutigen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Anforderungen, welche die Festsetzungen des Bebauungsplans darstellt.

Zu 2. Ausgleichende Umstände und Maßnahmen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist durch vorhandene Umstände bereits so ausgeglichen oder durch Maßnahmen so auszugleichen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und bedarf mit Blick auf die gleichzeitige teilräumliche Verkürzung von Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes nach Maßgabe des § 6 Abs. 5 BauO Bln einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung, bei der die Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besonderes gewichtet und in die Abwägung aufgenommen werden müssen. Die Anforderungen, die durch das Maß der Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten.

a) Nicht-Beeinträchtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Anhaltspunkte für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse im planungsrechtlichen Sinn enthält der § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, der für das Sanierungsrecht durch die Aufzählung städtebaulicher Missstände bei deren Vorliegen diese Anforderungen nicht erfüllt sind. So können Missstände insbesondere vorliegen bzw. eintreten in Bezug auf:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,

- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von Bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen durch Lärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung.

Weitere allgemeine Anforderungen sind in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften enthalten. Hierzu zählen insbesondere Vorschriften über:

- Abstände und Abstandsflächen,
- Belichtung, Beleuchtung und Belüftung,
- Aufenthaltsräume.

Derzeit ist das Grundstück unbebaut und wird als Parkplatz genutzt.

Die Zugänglichkeit der umgebenden Bebauung sowie deren vorhandene Erschließung werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die vorhandenen Straßen durch das Vorhaben unberührt bleiben. Ebenso wird die Erschließung der zukünftig zulässigen Bebauung im Bebauungsplan sichergestellt (straßenbegleitende Bebauung entlang des Friedrichswerderschen Markts, der Oberwall- sowie der Werderschen Rosenstraße, Belastung einer Fläche mit einem Gehrecht in der Falkoniergasse). Ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 BauGB bezüglich der Erschließungssituation durch die erhöhte bauliche Dichte kann daher ausgeschlossen werden.

Im nachfolgenden Kapitel II.2.3.3.2 wird der Umfang der Abstandsflächenunterschreitungen sowie ihre Auswirkungen und Notwendigkeit dargelegt; auf diese Ausführungen wird hiermit verwiesen. In Verbindung mit der Untersuchung bezüglich der Belichtung, Besonnung und Belüftung (siehe Kap II.2.3.3.3) wurden die Auswirkungen der Festsetzung des Bebauungsplans in zwei Besonnungsstudien untersucht (interne Auswirkungen und externe Verschattungen).

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Ergebnis nicht erkennbar.

b) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt und Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Neben der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen von GRZ und GFZ sind aufgrund des bereits gegenwärtig überwiegend befestigten Charakters im Plangebiet nicht gegeben. Als ausgleichende Maßnahmen wird im Mischgebiet eine Fläche zum Anpflanzen für die nicht überbaubare Fläche H (mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m über Tiefgaragen) und eine extensive Begrünung der Dachfläche des MI G festgesetzt. Das in der Substratschicht gespeicherte Niederschlagswasser wird wieder im Gebiet verdunstet. Darüber hinaus wirkt die Dachbegrünung staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potenzieller (Teil-)Lebensraum von Vögeln. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen. Ergänzend mindert ein Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe (TF 5.1) die durch die dichte Bebauung entstehenden klimatischen Auswirkungen.

Die Verdichtung im Mischgebiet wird gesamträumlich auch durch vorhandene bzw. in Planung befindliche öffentliche Grün- und Platzflächen im Plangebiet des angrenzenden festgesetzten Bebauungsplans I-208 und in seinem Umfeld, wie den Uferpromenaden entlang des Spreekanals, dem Fußgängerbereich am Werderschen Markt, dem Schinkelplatz sowie der Grünanlage Prinzessinnengarten, die als ausgleichende Umstände zu werten sind, ausgeglichen. Der Schinkelplatz wurde bereits 2008 im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme neu hergestellt und der Platz am Werderschen Markt sowie der Bärenbrunnen im Jahr 2011.

Letztendlich dient die dichte Blockrandbebauung auch der Aufwertung des öffentlichen Raums (z.B. Werderscher Markt) im Sinne des Landschaftsprogramms Berlins. Aus dem Gegensatz zwischen verdichteten Bebauungsformen und Freiflächen (Werderscher Markt, Schinkelplatz) ergibt sich ein reizvoller, städtebaulich hochwertiger Kontrast. Aufgrund der zentralen Lage und des Ausschlusses oberirdischer Stellplätze ist das Quartier für Fußgänger attraktiv.

Die mit einer hohen baulichen Verdichtung normalerweise einhergehenden negativen Effekte des motorisierten Individualverkehrs treten im Plangebiet voraussichtlich nicht auf, da die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr die Bewältigung eines wesentlichen Teils des Ziel- und Quellverkehrs erlaubt.

Eine Bushaltestelle (Werderscher Markt) der Linie 147 (befindet sich unmittelbar am südlichen Rand des Planungsgebietes, ca. 150 m fußläufig entfernt befindet sich die Bushaltestelle Staatsoper, die von den Buslinien 100, 200, der Nachtbuslinie N2 sowie der Busexpresslinie TXL zum Flughafen Tegel bedient wird (Fahrzeit ca. 30 min). Der U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2 Ruhleben - Pankow) ist ca. 250 m, die der U-Bahnhof Französische Straße (U6 Alt-Mariendorf – Alt Tegel) ca. 300m entfernt, ebenfalls fußläufig erreichbar.

Derzeit dient die Fläche westlich der Friedrichswerderschen Kirche fast vollständig als öffentlicher Parkplatz mit rund 120 Stellplätzen und wird entsprechend von gebietsfremden Teilnehmern genutzt. Zukünftig werden im Plangebiet nur noch die Ziel- und Quellverkehre des Plangebietes abzuwickeln sein. Die Zahl der zulässigen Stellplätze ist auf 120 begrenzt, die Stellplätze sind vollständig in einer unterirdischen Tiefgarage unterzubringen, dies gilt auch für die Stellplätze für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer, für die geeignete Lifte vorzusehen sind. Da bereits heute ein leistungsfähiger Verkehrsanschluss vorhanden ist, der auch die vorhandene Nutzung als Parkplatz trägt, wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig der Ziel- und Quellverkehr des Geltungsbereichs mit der vorhandenen Infrastruktur abgewickelt werden kann. Mit einem übermäßigen Anwachsen des Verkehrsaufkommens ist aufgrund der im Mischgebiet üblichen vorwiegenden Wohn- und Kleingewerbenutzung nicht zu rechnen.

Ferner werden diese Verkehre in einer Tiefgarage abgewickelt, so dass Geräusche und Emissionen von Fahrten innerhalb der Stellplatzanlage zukünftig abgeschirmt sind. Die Luftschadstoffe werden entsprechend den Technischen Regeln über einen Schornstein abgeführt. Somit ist trotz der Überschreitung der baulichen Dichte gemäß § 17 BauNVO von einer verkehrlichen / lufthygienischen Entlastung auszugehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

Zu 3. Entgegenstehende sonstige öffentliche Belange

Die stadträumlich besonders bedeutende Friedrichswerdersche Kirche wird – unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes – in der Höhe durch die künftig zulässige Bebauung im Plangebiet nicht 'überbaut', die zulässige Oberkante von maximal 58,8 m über NHN (entspricht einer Höhe von 24,9 m über Gehweg) bleibt unterhalb der Traufhöhe der Kirche (59,4 m über NHN). Ferner wird die Kirche durch die Kammstruktur mit eingeschossigen Gebäudeteilen im Mischgebiet B sowie dem dreigeschossigen Gebäudeteil im Mischgebiet C in der Falkoniergasse und in weiten Teilen des Plangebiets wahrnehmbar sein. Mit dem Turmgebäude (Mischgebiet D) wird auf die Türme der Friedrichswerderschen Kirche reagiert und der westliche Abschluss des Freiraums Werderscher Markt definiert, dabei aber auch die Höhe von 58,8 m über NHN nicht überschritten.

Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen, sind nicht erkennbar. Mit den oben genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können die vorhandenen Bauflächen des dichten und zentralen Innenstadtgebiets in angemessener Weise in einem vielfältigen Spektrum von Bebauungsformen genutzt werden. Die Belange des Denkmalschutzes (Kronprinzenpalais, Friedrichswerdersche Kirche etc.) sowie das Ziel der Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung werden durch eine potenziell hohe Grundstücksausnutzung nicht beeinträchtigt, sondern explizit berücksichtigt.

2.3.3.2 Unterschreitung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregelungen

In § 6 der Bauordnung für Berlin (BauOBl) sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Für Mischgebiete gilt eine Abstandsflächentiefe von mindestens 0,4 H, d.h. 40 % der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3 m. Hierbei müssen die Abstandsflächen entweder auf dem eigenem Grundstück liegen und dürfen sich nicht auf das Nachbargrundstück erstrecken (Erstreckungsverbot), oder dürfen sich bis maximal zur Mitte von öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken. Ebenso dürfen sich verschiedene Abstandsflächen

grundsätzlich nicht überdecken (Überdeckungsverbot), außer die Außenwände stehen in einem Winkel von mindestens 75 Grad zueinander (das Erstreckungsgebot bleibt hiervon unberührt).

Nach § 6 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Sofern in einem Bebauungsplan durch ausdrückliche Festsetzungen geringere Abstandsflächen festgesetzt werden, hat es gemäß § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin 'damit sein Bewenden'. Die Vorschrift stellt den Vorrang des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts vor den landesrechtlichen Anforderungen der Bauordnung klar.

Soweit die Höhen der Gebäude und die Abstände der Baukörper zueinander im Bebauungsplan festgesetzt werden, ist das Abstandsflächenrecht verdrängt. Die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts müssen deshalb in der planungsrechtlichen Abwägung hinreichend berücksichtigt werden.

Die künftigen Baukörper im Mischgebiet werden eng mit Baulinien und Baugrenzen umschlossen. Die Fläche des Baukörpers ist die zulässige Grundfläche. Diese 'reine Baukörperfestsetzung' ist eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin. Aufgrund der Baukörperfestsetzung erübrigt sich die Festsetzung von Baulinien in den Bereichen, in denen der gegebene Spielraum innerhalb der einzelnen Festsetzungen ohnehin gering ist. Auch mit der Festsetzung von Baugrenzen kann in diesen Bereichen innerhalb der Mischgebiete, die für diesen Standort angestrebte städtebauliche Figur ausreichend gesichert werden. Die Festsetzung von Baulinien wird somit auf das städtebaulich erforderliche Mindestmaß beschränkt.

Durch die Beteiligung der Bürger und der Behörden (§§ 3 und 4 BauGB) ist es dem Plangeber möglich, die Belange der Eigentümer und Bewohner sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes und folglich auch in den unmittelbar angrenzenden Gebieten zu würdigen. Bei der Abwägung hat der Plangeber die von § 6 BauOBl. geschützten Rechtsgüter zu berücksichtigen, da die Nichteinhaltung des durch die Bauordnung gesicherten Mindeststandards in Bezug auf die Abstandsflächen der besonderen städtebaulichen Rechtfertigung bedarf. Maßgeblich ist insoweit ausschließlich, ob die Festsetzungen abwägungsfehlerfrei getroffen wurden. Dies setzt insbesondere voraus, dass die durch die geringeren Abstandsflächen betroffenen Belange zutreffend in die Abwägung eingestellt werden und mit den besonderen städtebaulichen Rechtfertigungen, die die Festsetzung geringerer Abstandsflächen erforderlich macht, abgewogen wurden.

Zur Beurteilung der Abstandsflächen, die sich bei einer Anwendbarkeit des Abstandsflächenrechts ergeben würden, wurden vom Vermessungsbüro Borgmann eine Abstandsflächenberechnung bezogen auf die im Bebauungsplan festzusetzenden Baulinien und Baugrenzen erstellt. Hierbei wurden ebenso anzusetzende abstandsrelevante Mitten der öffentlichen Verkehrsflächen ermittelt. Grundlage ist die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (OK). Die durch die textliche Festsetzung 2.3 zulässigen Überschreitungen der Oberkante um bis zu 1,2 m für Brüstungen und Attiken sind hierbei nicht berücksichtigt, da diese um mindestens 0,5 m von der Baulinie, bzw. Baugrenze zurücktreten müssen und somit nicht mehr abstandsflächenwirksam sind (0,4 H von 1,2 m entspricht 0,48 m). Dagegen wirkt sich die durch die textliche Festsetzung 2.4 ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Oberkante des nördlichen Abschnitts des Mischgebietes D durch Aufzugsanlagen und Treppenhäuser bis zu einer Oberkante von 58,8 m über NHN abstandsflächenwirksam aus. Hier sind demzufolge die gleichen Abstandsflächen wie im südlichen Abschnitt des Mischgebietes D zugrunde zu legen (ebenfalls Oberkante 58,8 m über NHN).

Abstandsflächen außerhalb des Plangebietes

Die öffentliche Verkehrsfläche Werderscher Markt hat an der engsten Stelle (auf Höhe des im Mischgebiet E zulässigen 16 m langen Erkers) eine Breite von rd. 21,2 m. Im Bereich des Erkers ist eine Gebäudehöhe von maximal 26,1 m über Gehwegniveau zulässig. Die Mitte der Straßenverkehrsfläche wird damit durch die erforderliche Abstandsfläche (bei 0,4 H ergibt sich eine Tiefe von 10,4 m) nicht überschritten. Beiderseits des Erkers stellt sich die Situation aufgrund der größeren Abstände zwischen den Gebäuden und der teilweisen zurückgesetzten Oberkante (Mischgebiet F) noch günstiger dar. Bei einer abstandsflächenwirksamen

Gebäudehöhe von 21,1 m ergibt sich hier eine Abstandsfläche bezogen auf ein Maß von 0,4 H von 8,4 m. Die Mindestabstandsfläche von 0,4 H kann somit durchgehend eingehalten werden. Ebenso werden von der gegenüberliegenden Bebauung die Abstandsflächen eingehalten.

Die Oberwallstraße weist eine mittlere Breite von 11,8 m auf (von der tatsächlich vorhandenen westlichen Straßenbegrenzung bis zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie), die Straßenmitte verläuft somit in einem Abstand von 5,9 m von der Straßenbegrenzungslinie. Bei einer abstandsflächenwirksamen zulässigen Gebäudehöhe von 21,1 m (55,0 m über NHN) ergibt sich für die Tiefe der Abstandsfläche bezogen auf 0,4 H ein Maß von 8,4 m. Die Straßenmitte wird damit fast durchgängig um 2,5 m überschritten, dies entspricht einer Abstandsflächentiefe von ca. 0,3 H bezogen auf die Straßenmitte. Lediglich im nördlichen Bereich (5 m bis zur Ecke Werderscher Rosenstraße) verringert sich die Überschreitung auf ca. 2,1 m.

Die Traufhöhe der gegenüberliegenden Bebauung beträgt 18,9 m (52,8 m über NHN). Somit ergibt sich hier für die Tiefe der Abstandsflächen bezogen auf 0,4 H ein Maß von 7,5 m. Die Straßenmitte wird damit auch von Seiten der Bestandsbebauung fast durchgängig um 1,6 m überschritten, so dass es zu einer Überlagerung der Abstandsflächen kommt.

Die Straßenbreite der Werderschen Rosenstraße ist uneinheitlich, da die Bebauung des Plangebietes die Bauflucht der Friedrichswerderschen Kirche aufnimmt und diese im Norden nicht parallel zur gegenüberliegenden Bebauung liegt. Sie weitet sich von der schmalsten Stelle in Höhe der Friedrichswerderschen Kirche in Richtung Oberwallstraße auf. Für das Plangebiet ergibt sich somit eine durchschnittliche Breite der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen ca. 21 m bis ca. 25 m und an der engsten Stelle aufgrund eines Gebäudevorsprungs der nördlichen Bebauung eine Breite von rund 20,8 m (Höhe Falkoniergasse). Die zulässigen abstandsflächenwirksamen Gebäudehöhen betragen 21,1 m über Gehweg im Mischgebiet A und F mit einer Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen bei 0,4 H ca. 8,4 m. Eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H kann somit durchgehend eingehalten werden. Ebenso werden von der gegenüberliegenden Bebauung die Abstandsflächen eingehalten.

Der Abstand zwischen der Friedrichswerderschen Kirche und der Baugrenze der Mischgebiete A, B und C beträgt im Mittel 5 m. Die Fläche ist im Bebauungsplan I-208 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – festgesetzt. Somit beträgt der Abstand zur Mitte dieser öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die äußere Baugrenze mit einer OK von 55,0 m über NHN, 2,5 m. Allerdings ist bezüglich der Abstandsflächenberechnung für das Mischgebiet A die aufgrund der zeichnerischen Festsetzung maximal zulässige abstandsflächenwirksame Oberkante von 58,8 m über NHN anzusetzen, die um 0,5 m von der östlichen Baugrenze zurückgesetzt ist. Somit beträgt der Abstand der Gebäudeaußenwand im Mischgebiet A zur Mitte des Fußgängerbereiches im Mittel 3,0 m (2,5 m zzgl. 0,5 m). Bei einer Gebäudehöhe von 24,9 m über Gehweg beträgt die Tiefe der Abstandsflächen bezogen auf ein Maß von 0,4 H 10,0 m. In diesem Bereich wird somit die Mitte der Verkehrsfläche bezogen auf die zurückgesetzte Oberkante um 7 m überschritten. Dies entspricht einer Abstandsflächentiefe von ca. 0,12 H. Die Abstandsflächen fallen somit auf das Grundstück, bzw. das Gebäude der Friedrichswerderschen Kirche.

Im Mischgebiet B ist eine Gebäudehöhe von 5,1 m über Gehweg zulässig. Somit können hier die erforderlichen Abstandsflächen bezogen auf 0,4 H (2,0 m) eingehalten werden. Im Mischgebiet C ist eine Gebäudehöhe von 12,1 m über Gehweg zulässig. Daher können hier die erforderlichen Abstandsflächen bezogen auf 0,4 H (4,8 m) nicht eingehalten werden. Die Abstandsflächen überschreiten somit die Mitte der Verkehrsfläche. Auf Höhe des Mischgebiets D verengt sich die Verkehrsfläche zwischen der Friedrichswerderschen Kirche und der östlichen Baugrenze des Mischgebiets D auf einer Länge von ca. 9 m auf 4,2 m aufgrund eines baulichen Vorsprungs der Friedrichswerderschen Kirche (Turm). Südlich der Kirche schließt sich die Platzfläche des Werderschen Marktes an. Bei einer Gebäudehöhe im nördlichen Teil des Mischgebietes D von 21,1 m über Gehweg beträgt die Tiefe der Abstandsflächen bezogen auf 0,4 H ein Maß von 8,4 m. Dies entspricht einer Abstandsfläche zur Straßenmitte des 4,2 m breiten Straßenabschnitts von ca. 0,1 H. Hier fallen die Abstandsflächen auf das Grundstück bzw. das Gebäude der Friedrichswerderschen Kirche.

Die Traufhöhe der Friedrichswerderschen Kirche beträgt 25,5 m (59,4 m über NHN). Damit ergibt sich hier für die Tiefe der Abstandsflächen bezogen auf 0,4 H ein Maß von 10,2 m. Die

Mitte der Verkehrsfläche wird auch von Seiten der Bestandsbebauung fast durchgängig um 7,7 m unterschritten, so dass es zu einer Überlagerung mit den Abstandsflächen der Mischgebiete A bis D kommt.

Die östlichen Abstandsflächen des höheren südlichen Teils des Mischgebietes D fallen nicht auf das Grundstück bzw. das Gebäude der Kirche, jedoch auf die Platzfläche des Werderschen Marktes. Auch hier kommt es zu einer Überlagerung mit den Abstandsflächen der Kirche.

Im Ergebnis werden zu der an den Geltungsbereich südlich (Werderscher Markt) und nördlich (Werderscher Rosenstraße) angrenzenden Bebauung die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen) durch die vorgesehenen Baulinien bzw. Baugrenzen im Zusammenwirken mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen eingehalten. An die westliche und östliche Grundstücksgrenze soll unter Bezugnahme der Einschränkung der Abstandsflächenregelungen der Bauordnung für Berlin angebaut werden können. Durch ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan I-208-1 kommt es auch zu einer Erstreckung der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück (Friedrichswerdersche Kirche) bzw. zur Überlagerung von Abstandsflächen und zur Überschreitung von Straßenmitten in der Oberwallstraße und dem Fußgängerbereich.

Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes

Durch ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan kommt es ferner zu einer Überdeckung von Abstandsflächen im Plangebiet selbst. Diese stellen sich – bezogen auf die Teilflächen des Mischgebietes – im Einzelnen wie folgt dar:

Für das Mischgebiet A ergibt sich bei einer zulässigen abstandsflächenwirksamen Gebäudehöhe von 21,1 m an der Falkoniergasse für die Tiefe der Abstandsfläche bezogen auf 0,4 H ein Maß von 8,4 m. Der Abstand zur gegenüberliegenden Baugrenze (Mischgebiet F) beträgt 5 m. Somit erfolgt eine Überdeckung der Abstandsflächen um 3,4 m; der Gebäudeabstand entspricht einer Tiefe der Abstandsfläche von ca. 0,25 H.

Im Mischgebiet B ergibt sich bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 5,1 m an der Falkoniergasse für die Tiefe der Abstandsfläche bezogen auf 0,4 H ein Maß von 2,0 m. Der Abstand zur gegenüberliegenden Baugrenze (Mischgebiet G) beträgt 5 m. Demzufolge werden die Mindestabstandsflächen von 0,4 H zwischen den baulichen Anlagen der Mischgebieten B und G eingehalten.

Für das Mischgebiet C ergibt sich bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 12,1 m an der Falkoniergasse für die Tiefe der Abstandsfläche bezogen auf 0,4 H ein Maß von 4,8 m. Der Abstand zur gegenüberliegenden Baugrenze (Mischgebiet G) beträgt 5 m. Damit erfolgt eine Überdeckung der Abstandsflächen mit denen des Mischgebietes G um 1,8 m.

Für das Mischgebiet D ergibt sich bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 21,1 m bzw. 24,9 m an der Falkoniergasse für die Tiefe der Abstandsfläche bezogen auf 0,4 H ein Maß von 8,4 m bzw. 10,0 m. Der Abstand zur gegenüberliegenden Baugrenze (Mischgebiete E, F und G) beträgt 5 m. Somit erfolgt eine Überdeckung der Abstandsflächen im Mischgebiet G um 3,4 bzw. 5,0 m; der Gebäudeabstand entspricht einer Tiefe der Abstandsflächen von ca. 0,24 H bzw. 0,20 H.

Im Mischgebiet E und F kommt es im Blockinnenbereich in den Teilen der Mischgebiete die parallel zur Werderschen Rosenstraße und dem Werderschen Markt liegen, zu Abstandsflächenüberdeckungen mit den Teilen des Mischgebietes F, welche parallel zur Oberwallstraße liegen. Gemäß § 6 BauO Bln ist dies zulässig, da davon auszugehen ist, dass es sich um ein Grundstück handelt und die Gebäude in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.

Im Blockinnenbereich kommt es im Bereich zwischen den Mischgebieten E und G auf einer Länge von ca. 35 m zu einer Überdeckung der Abstandsflächen. Da es sich beim Blockinnenbereich um einen näherungsweise dreieckigen Hof handelt, beträgt die Überdeckung der Abstandsflächen zwischen 0,1 m und 4 m. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 26,1 m ergibt sich für die Tiefe der Abstandsfläche bezogen auf 0,4 H ein Maß von 10,5 m.

Bei einer zulässigen Gebäudehöhe im Mischgebiet E von 26,1 m an der Falkoniergasse ergibt sich für die Tiefe der Abstandsfläche bezogen auf 0,4 H ein Maß von 10,5 m. Der Abstand zur gegenüberliegenden Baugrenze (Mischgebiet D) beträgt 5 m. Somit erfolgt eine Überdeckung

der Abstandsflächen um 5,5 m, der Gebäudeabstand entspricht einer Tiefe der Abstandsflächen von ca. 0,19 H.

Bei einer zulässigen Gebäudehöhe im Mischgebiet F von 21,1 m an der Falkoniergasse ergibt sich für die Tiefe der Abstandsfläche bezogen auf 0,4 H ein Maß von 8,4 m. Der Abstand zu den gegenüberliegenden Baugrenze (Mischgebiet A und D) beträgt 5 m, so dass eine Überdeckung der Abstandsflächen um 3,4 m erfolgt. Der Gebäudeabstand entspricht einer Tiefe der Abstandsflächen von ca. 0,24 H.

Im Mischgebiet G ergibt sich bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 5,0 m an der Falkoniergasse für die Tiefe der Abstandsfläche bezogen auf 0,4 H ein Maß von 2,0 m. Hier werden die Abstandsflächentiefen von 0,4 H grundsätzlich durchgängig eingehalten. Da jedoch die Abstandsflächen für jedes Gebäude nachzuweisen sind, kommt es gegenüberliegend der Mischgebiete C, D, E und F zu den oben beschriebenen Überdeckungen mit den Abstandsflächen dieser baulichen Anlagen.

Aus den Festsetzungen im Mischgebiet H ergeben sich keine Abstandsflächen.

Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im Zusammenhang mit der Höhe der baulichen Anlagen, setzt sich der Bebauungsplan insbesondere zur Oberwallstraße, zur Friedrichswerderschen Kirche sowie innerhalb des Mischgebietes gem. § 6 Abs. 8 BauOBln über die Abstandsflächenregelungen des § 6 BauOBln hinweg. Soweit sich durch diese ausdrücklichen Festsetzungen geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.

Sofern der Bebauungsplan durch ausdrückliche Festsetzungen von den vorgeschriebenen Abstandsflächen der BauO Bln abweicht, müssen diese Unterschreitungen städtebaulich gerechtfertigt sein. Aufgrund der Reduzierung der Abstandsflächen durch die vorgesehenen ausdrücklichen Festsetzungen im Bebauungsplan I-208-1 ist daher zu prüfen, ob die Erstreckung bzw. Überdeckung von Abstandsflächen städtebaulich erforderlich sind.

Gleichwohl sind die durch das Abstandsflächenrecht durch § 6 BauOBln geschützten Rechtsgüter in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen; insbesondere müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein.

Besondere städtebauliche Rechtfertigung zur Unterschreitung der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin

Die besondere städtebauliche Rechtfertigung zur Unterschreitung der Abstandsflächen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund folgender besonderer örtlicher Verhältnisse und der besonderen planerischen und baulichen Situation – wie nachfolgend begründet wird – liegt vor:

Die Notwendigkeit zur Unterschreitung der Abstandsflächenregelungen gemäß § 6 BauO Bln ergeben sich im Wesentlichen aufgrund der gleichen städtebaulichen Zielstellungen, welche eine Überschreitung der baulichen Dichte gemäß § 17 BauNVO erforderlich machen (siehe Kapitel II.2.3.3.1). Grundsätzlich ist hiernach für alle Mischgebiete die Unterschreitung der Abstandsflächen durch diese ausdrücklichen Festsetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet, insbesondere einer Rekonstruktion des Quartiers in Anlehnung an das historische Vorbild, inklusive Gasse, erforderlich (ehemals ein Altstadtquartier mit geschlossenen Blockrändern und schmalen Straßenquerschnitten). Die Umsetzung des daraus entwickelten städtebaulichen Konzeptes im Sinne des Planwerks Innenstadt bzw. Innere Stadt, als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie der Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 165 f. BauGB, erfordert die Unterschreitung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und innerhalb des Plangebietes.

Die gleichzeitige Nutzungskonzeption als Mischgebiet erfordert Baufeldtiefen, die gleichwertig für Wohnen und Gewerbe geeignet sein müssen. Dies, in Verbindung mit der geringen Größe der Baufelder und den städtebaulichen Zielen bezüglich der Blockrandbebauung, bedingt, dass ein Zurückweichen der Bebauung zugunsten größerer Abstände nicht möglich ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der oben beschriebenen Abstandsflächenunterschreitungen durch die schmalen historischen Straßenquerschnitte bedingt ist.

Die Abstandsflächenunterschreitungen außerhalb des Plangebietes ergeben sich im Wesentlichen aus der unveränderlichen Lage der straßenbegleitenden Blockränder und der zum Teil geringen, historisch gewachsenen Straßenbreiten und die damit einhergehenden eingeschränkten möglichen Gebäudehöhen bezogen auf die Straßenmitte. Ziel ist jedoch eine an die Traufhöhen der Umgebung angepasste homogene Höhenentwicklung. Wesentliche Bezugspunkte sind hierbei das Opernpalais in der Oberwallstraße mit einer Traufhöhe (TH) von 52,8 m über NHN, das Auswärtige Amt in der Straße Werderscher Markt mit einer TH 56,6 m über NHN und die Friedrichswerdersche Kirche mit einer TH von 59,4 m über NHN. Hierbei werden zum Teil bereits durch die Bestandsgebäude die vorgeschriebenen Abstandsflächen bezogen auf die Mitte der öffentlichen Verkehrswege im Osten und Westen des Plangebietes nicht eingehalten.

Ebenso ist zu beachten, dass ein wesentlicher Anteil der Abstandsflächenüberdeckungen innerhalb des Plangebietes aufgrund der Bebauung im Mischgebiet G resultiert. Ohne diese eingeschossige Bebauung würden gemäß § 6 BauO Bln die notwendigen Abstandsflächen weitestgehend eingehalten, da es sich um ein Grundstück handelt, die Gebäude in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen und sich die Abstandsflächen somit gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauO Bln überdecken dürfen. Lediglich Teile der Abstandsflächen des Mischgebietes C sowie des Mischgebietes E und F würden sich in diesem Fall auf einer Fläche von ca. 35 m² überdecken.

Gleichwohl ist die Bebauung des Mischgebiet G jedoch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die Falkoniergasse räumlich zu fassen. Die öffentlich zugängliche Falkoniergasse ist mit ihren angestrebten Besatz an Läden und Gastronomie sowie ihrer besonderen räumlichen Lage, ein maßgeblicher Teil der städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Plangebiet, die insbesondere auch auf eine Belebung des Umfelds im Sinne der Entwicklungsmaßnahme zielt. Um einerseits die Gasse baulich zu fassen, andererseits die abstandsrechtlichen Konflikte auf das notwendige Maß zu reduzieren, wurden die zulässigen Gebäudehöhen auf das erforderliche Mindestmaß für eine bauliche Wirkung von einem Vollgeschoss und einer maximalen Höhe von 5 m über Gehweg reduziert.

Ferner wird das Plangebiet durch die Falkoniergasse gegliedert und geschützte (Wohn-)Innenbereiche für die Wohnnutzungen in den Mischgebieten E und F durch die bauliche Trennung gewährleistet; die direkte Einsicht von der öffentlichen Gasse aus wird unterbunden.

Im Zuge der Planungen wurden die Überdeckungen und Erstreckungen der Abstandsflächen durch die Modifikation von Gebäudestellungen, die Staffelung der zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen (Mischgebiete A, C, D, E und F), die Reduktion der Zahl der Vollgeschosse in den Mischgebieten D, E und F und G sowie der Verzicht auf eine Bebauung im Mischgebiet H, auf das im geänderten städtebaulichen Konzept städtebaulich notwendige Maß reduziert. Im Ergebnis stellt die planerische Konzeption einer öffentlich zugänglichen Gasse zur Belebung des Gebietes und seines Umfeldes, bei gleichzeitiger Sicherstellung der Privatsphäre des Blockinnenbereiches und die Integration von Nutzungen, die nicht negativ von der Abstandsflächenüberdeckung betroffen sind, sondern von ihr vielmehr profitieren kann, die planerisch optimierte Variante dar und ist notwendig, um die in Kap. II.2.3.3.1 dargestellten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Berücksichtigung der durch § 6 BauO Bln geschützten Rechtsgüter

Die zulässigen Gebäudehöhen des Mischgebietes B betragen ebenfalls 5,1 m über Gehweg. Dadurch, dass östlich der Falkoniergasse die hohen Gebäude (Mischgebiete A, C und D) jeweils direkt an niedrigere (eingeschossige) Teilflächen (Mischgebiete B) grenzen, sowie aufgrund der Abstände zur gegenüber liegenden Bebauung an der Falkoniergasse, ist eine ausreichende Belüftung innerhalb der Baugebiete gewährleistet. Gleichzeitig besteht für diese Wohnungen im zweiten Vollgeschoss ein direkter Zugang zu einer Terrasse auf den Dächern der Teilflächen der Mischgebiete B, so dass auch in den unteren Vollgeschossen attraktive Wohnungszuschnitte möglich sind. Die Belange des Brandschutzes werden durch die Unterschreitung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

Die Erstreckungen der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück Friedrichswerdersche Kirche resultieren einerseits aus der angestrebten Blockrandbebauung im historischen

Grundriss. Im Vergleich zum Vorkriegsbestand erhöht sich der Abstand zur Friedrichswerderschen Kirche von damals 4 auf 5 m und entspricht der im Bebauungsplan I-208 bereits festgesetzten Lage. Der erforderliche Brandschutzabstand zur Friedrichswerderschen Kirche (5 m) ist gewährleistet. Lediglich auf Höhe des südwestlichen Kirchturmaufganges wird dieser Abstand unterschritten. In diesem kurzen Abschnitt zwischen der Friedrichswerderschen Kirche und dem Mischgebiet wird der Feuerüberschlagsweg von mindestens 5 m unterschritten. Hier sind die Fassaden im Mischgebiet entsprechend den bauordnungsrechtlichen Regelungen als Brandwand (vgl. auch § 30 der Bauordnung für Berlin) auszubilden, da sich im Kirchengebäude an dieser Stelle Fenster befinden. Zwar wird auch auf Höhe der Pfeiler der Friedrichswerderschen Kirche ein Abstand von 5 m geringfügig unterschritten, eine Brandwand ist hier voraussichtlich jedoch nicht erforderlich, da sich in diesen Mauervorsprüngen keine Fenster befinden. Die abschließende Entscheidung hierzu trifft die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens.

Durch die im oberen Bereich aufgelockerte Bebauung wird ein zusätzlicher Lichteinfall begünstigt. Durch die geplante Bebauung, insbesondere die stark aufgelockerte Kammstruktur zur Friedrichswerderschen Kirche hin wird eine ausreichende Belüftung des Gebiets gewährleistet. Des Weiteren sind im Rahmen der Gebäudeplanung, z. B. durch eine geeignete Grundrissgestaltung, alternative Durchlüftungsmöglichkeiten sowie die Anordnung von Loggien weitere Maßnahmen möglich, um eine ausreichende Belichtung von Wohnungen und Aufenthaltsbereichen von gewerblichen Einrichtungen zu gewährleisten. Diese Maßnahmen können jedoch nicht detailliert festgesetzt werden, da sie abhängig sind von der Verteilung der Wohnnutzung im Gebiet und zudem im Bebauungsplan nicht regelbar sind. Auch ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Festsetzungen die Vollgeschosse deutlich höher sein können als üblich (zwischen 3,5 und 4,5 m). Die Festsetzungen ermöglichen damit eine Vollgeschosshöhe, die eine hohe Wohnqualität und eine gute Belichtung gewährleistet sowie gleichzeitig eine hohe städtebauliche Qualität ermöglicht. Dieses trägt im Zusammenhang mit angemessenen Fensterhöhen mittelbar zu einer weiteren Kompensation der geringeren Abstandsflächen bei.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass neben dem Abstand der Gebäude eine Vielzahl anderer Faktoren Einfluss auf die Beleuchtung der Innenräume mit Tageslicht haben, die weder planungs- noch bauordnungsrechtlich beeinflussbar sind. Hierzu zählen unter anderem die Verwendung Licht reflektierender oder Licht absorbierender Mobiliar-, Wand- und Fußbodenoberflächen, Vorhänge und Gardinen sowie Bäume. Insofern muss auch durch größere Abstände die Belichtung nicht zwangsläufig besser werden.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bezüglich der Belichtung, Besonnung und Belüftung ist gemäß der geltenden Rechtsprechung davon auszugehen, dass bei einer Einhaltung der Mindestabstandsflächen in der Regel auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind, während bei einer Unterschreitung die Auswirkungen insbesondere auf Belichtung im Einzelnen zu prüfen sind und nachzuweisen ist, dass trotz der Unterschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich gibt es somit keinen 'Automatismus', dass im Falle einer Unterschreitung der Mindestabstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln ein städtebaulicher Missstand abzuleiten ist. So ist z.B. gemäß § 6 Abs. 3 BauO Bln eine Überdeckung von Abstandsflächen (also eine Überlagerung auf dem eigenen Grundstück) ausdrücklich zulässig, wenn die Gebäude in einem Winkel größer als 75 Grad zueinander stehen. Demnach kann nach Auffassung des Gesetzgebers in diesem Fall von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung ausgegangen werden (Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, Bauordnung für Berlin, Kommentar, 6. Aufl. 2008, § 6 RN 38).

Um die Auswirkungen der Festsetzung des Bebauungsplans in Hinblick auf die Belichtung und Besonnung beurteilen zu können, wurden zwei Besonnungsstudien erstellt. Hieraus ergibt sich, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Falle der Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln - wie nachfolgend dargelegt -

gewahrt werden können (siehe Kap 2.3.3.3). Auch die Belüftung und Sozialabstände sind ausreichend.

2.3.3.3 Besonnungsstudie

In einer Besonnungsstudie wurde die Besonnungssituation bezogen auf die geplante Bebauung untersucht. Der Besonnungsstudie vom 28. Juli 2010 lag ein Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 19. Juli 2010 zugrunde. Durch die nachfolgenden Änderungen wurden die Geschossflächen und die Gebäudehöhen in Teilen reduziert, jedoch nicht erweitert. Damit kann konstatiert werden, dass gegenüber dem Stand der Erarbeitung der Besonnungsstudie keine Verschlechterungen, sondern vielmehr Verbesserungen der Besonnungsverhältnisse erreicht wurden. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher auf die Besonnungsstudie vom 28. Juli 2010.

Ein Grenz- oder Mindestwert, wann ein städtebaulicher Missstand bzw. die Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund fehlender Besonnung zu erwarten ist, wurde bisher in rechtlichen Vorschriften nicht festgelegt.

In der Begründung zur BauO Bln wird als Belichtungsziel für Aufenthaltsräume eine Ausleuchtung, die "das Lesen und Schreiben im fensternahen Bereich bei bedeckten Himmel" ermöglicht, angestrebt. Zur Beurteilung, ob dies gegeben ist, lehnt sich die amtliche Begründung zum § 6 Abs. 5 BauO Bln an die DIN 5034-1:1999-10 an, nach der eine Belichtung in der Regel ausreichend ist, wenn am 17. Januar mindestens 1 Stunde direkte Besonnung eines Fensters eines Wohnraums jeder Wohnung sichergestellt wird (Boeddinghaus in: Baurecht, April 2009, 40. Jahrgang, S. 591).

Eine weitere Orientierung, wann ein städtebaulicher Missstand in der Regel ausgeschlossen werden kann, bietet ein Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin vom 24. Oktober 2004: "Ein städtebaulicher Missstand ist regelmäßig nicht gegeben, solange zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 21. September) eine direkte Besonnung von mindestens zwei Stunden sichergestellt ist."

Ferner ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung ... ausreichend berücksichtigt sind, wenn die Abstandsregelungen der Bauordnung eingehalten werden (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 30.10.2009 – 10 S 26/09). Die Argumentation des Gerichts zielt darauf ab, dass ein Bauwerk immer mit Auswirkungen auf den Nachbarn verbunden ist, das Abstandsrecht jedoch das Maß dessen definiert, was der Nachbar an Beeinträchtigungen hinzunehmen habe (Boeddinghaus in: Baurecht, April 2009, 40. Jahrgang, S. 593).

Da im Bebauungsplan I-208-1 auch eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgt, die nur dann zulässig ist, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind, bedarf es bei gleichzeitiger Verkürzung der Mindestanstandsflächen einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung, denn diese Norm fußt nicht primär auf dem Abstandsflächenrecht, sondern zielt auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ab. Ebenso hat das OVG Berlin-Brandenburg in einem Urteil 2007 (Urteil 2 A 3.07 vom 18.12.2007) festgestellt, dass die "Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder überschritten sein könnte", wenn mit dem Bauvorhaben nicht nur die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten werden, sondern gleichzeitig auch die nach BauO Bln erforderlichen Mindestabstände unterschritten werden.

Daher wurde die Betrachtung der Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auf die Grundstücke, die von einer Erstreckung von Abstandsflächen betroffen sind, beschränkt, sondern insgesamt untersucht. Lediglich für das Mischgebiet G konnte auf die Untersuchung verzichtet werden, weil die Mindestabstandsflächen durchgängig eingehalten werden.

Auswirkungen innerhalb des Plangebietes

Mischgebiete dienen gleichermaßen dem Wohnen und dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe. Für Wohnnutzungen hat die Sicherung einer ausreichenden – natürlichen – Belichtung einen besonderen Stellenwert. Daher wurde, um die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans in Hinblick auf die Belichtung und Besonnung beurteilen zu können, vom Büro ALware eine umfangreiche Besonnungsstudie erarbeitet. Basis dieser Studie

war die Generierung eines 3D-Modells auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans (Baulinien, Baugrenzen, Höhen und Geschosse) und mit dem dann Tageslichtsimulationen errechnet werden konnten. Für den Stichtag der DIN 5034-1:1999-10 (die zu diesem Zeitpunkt heranzuziehen war), dem 17. Januar, wurde dann die Besonnungssituation geschossweise zu jeder vollen Stunde berechnet. Die Besonnungsdauer ist somit in Zeitintervallen von ganzen Stunden angegeben. Da die genaue Lage und Größe der Fenster noch nicht bekannt ist, beziehen sich die Angaben auf gesamte Fassadenbereiche. Ebenso wurde mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gerechnet, wobei aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans auch sehr hohe Vollgeschosse ermöglicht werden.

Nach Erstellung der Studie wurde die zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet C von 58,8 m über NHN auf 46,0 m über NHN reduziert. Dadurch stellt sich die Situation der angrenzenden Bebauungen grundsätzlich positiver dar, als im Untersuchungsansatz der Studie.

Aufgrund der Lage der Mischgebietsfläche C im Bebauungszusammenhang wird jedoch eine erneute Untersuchung der Auswirkungen des Gebäudes (Schattenwurf) bei nun verringerten Höhe für nicht erforderlich gehalten, da von Osten her die Schattenbildung im Gebiet maßgeblich durch die deutlich höhere Friedrichswerdersche Kirche und von Süden her durch die siebengeschossigen Mischgebiete D und E erfolgt. Lediglich von Westen her ist eine signifikante Veränderung der Besonnungssituation (Verbesserung) in Bezug auf die Friedrichswerdersche Kirche zu erwarten.

Für das Mischgebiet G konnte eine Untersuchung entfallen, da dort aufgrund der möglichen Grundrisszuschnitte voraussichtlich nur Ladenräume untergebracht werden können (Ladenstraße), die auch ohne Fenster zulässig wären. Sofern dort dennoch eine Wohnbebauung erfolgen sollte, ist eine ausreichende Besonnung im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen (siehe auch Kapitel 2.3.2). Ferner kann die Untersuchung für das Mischgebiet H entfallen, da hier keine Bebauung zulässig ist, die Abstandsflächen wirksam ist.

Im Einzelnen stellt sich die Besonnung und Belichtung bezogen auf den 17. Januar wie folgt dar (kursiv sind die Bereiche, die unter 1 h am 17. Januar besonnt werden):

Fassaden Mischgebiete A C D und B								
VG	MI A		MI C		MI D		MI B	
	West	Ost	West	Ost	West	Süd	West	Ost
1	< 1 h	0 h	< 1 h	< 1 h	0 h	0 h	< 1 h	0 h
2	< 1 h	0 h	< 1 h	< 1 h	0 h	0 h		
3	> 1 h	0 h	< 1 h	< 1 h	> 1 h	0 h		
4	> 1 h	0 h	< 1 h	< 1 h	> 3 h	> 1 h		
5	> 2 h	0 h	> 2 h	< 1 h	> 4 h	> 5 h		
6	> 3 h	0 h	> 3 h	< 1 h	> 5 h	> 6 h		
7	> 4 h	> 1 h	> 4 h	< 1 h	> 5 h	> 6 h		
Fassaden Mischgebiet MI E und F								
VG	Nord (nördl. Linie kl)		Mitte-Nord (Fläche ikl)		Mitte-Süd (Fläche ghj)		Süd (südl. Linie gh)	
	West	Ost	West	Ost	West	Süd	West	Süd
1	> 1 h	0 h	< 1 h	0 h	< 1 h	0 h	< 1 h	> 1 h
2	> 2 h	0 h	> 1 h	0 h	< 1 h	0 h	< 1 h	> 1 h
3	> 2 h	0 h	> 2 h	0 h	> 2 h	0 h	> 1 h	> 2 h
4	> 4 h	0 h	> 3 h	0 h	> 3 h	0 h	> 2 h	> 3 h
5	> 4 h	0 h	> 3 h	0 h	> 3 h	0 h	> 3 h	> 5 h
6	> 4 h	< 1 h	> 4 h	0 h	> 4 h	0 h	> 3 h	> 7 h
7					> 4 h	> 2 h	> 4 h	> 7 h

In den Mischgebieten A und C stellt sich die Besonnungssituation demzufolge besonders ungünstig dar. Für diesen Bereich konnte durch die Besonnungsstudie aber auch nachgewiesen werden, dass die Westfassaden am besten besonnt werden. In Ergänzung zur Darstellung am 17. Januar wurde in diesem sich besonders ungünstig darstellenden Bereich die Besonnungssituation der Westfassaden vertieft und auch die Situation am 21. März untersucht. Hierbei wurde ein Zeitintervall von 10 Minuten zugrunde gelegt. Im Einzelnen stellt sich die Besonnung und Belichtung bezogen auf den 21. März in diesem Bereich wie folgt dar:

VG	MI A	MI C
1	1:50 h	2:10 h
2	2:00 h	2:30 h
3	2:20 h	3:00 h
4	2:40 h	
5	3:20 h	
6	4:20 h	

Im Ergebnis der Besonnungsstudie kann festgehalten werden, dass sich nicht alle Teilflächen des Plangebietes gleich gut für Wohnnutzungen eignen. Gleichwohl wurde jedoch durch die Besonnungsstudie auch nachgewiesen, dass mit Ausnahme der Fläche im Mischgebiet C, für sämtliche Bauflächen eine ausreichende Besonnung ab dem 3. Vollgeschoss möglich ist, sofern die Wohnungen über Aufenthaltsräume nach Westen, im Falle des südlichen Bereichs des Mischgebiets D und F (entlang des Werderschen Markts) nach Süden verfügen. Rund die Hälfte der unteren Geschosse (1. und 2. Vollgeschoss) verfügen über eine ausreichende Besonnung. Zwar kann nicht gewährleistet werden, dass alle unteren Geschosse innerhalb des Plangebietes eine den Anforderungen der DIN 5034-1:1999-10 entsprechenden Besonnungsdauer von 1 Stunde am 17. Januar erhalten können. Gleichwohl ist es jedoch nicht erforderlich, die städtebaulichen Ziele in diesem Bereich zu ändern, da die Möglichkeit besteht, diesen Nachteil z. B. durch Raum- und Fensterhöhen, oder die Nutzung über mehrere Geschosse, wie sie z.B. bei sog. 'Townhouses' üblich ist, auszugleichen.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Besonnungsstudie noch nicht die tatsächliche Situation untersuchen kann. So wurde, da die genaue Lage und Größe der Fenster nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sind, die Verschattung der gesamten Fassadenlänge betrachtet. In einzelnen Teilbereichen kann sich die Situation jedoch maßgeblich besser darstellen, da, wie der zeichnerische Teil der Besonnungsstudie belegt, der Schattenwurf schräg erfolgt und somit manche Teile der Fassaden länger besonnt sind, als andere Abschnitte. Grundsätzlich reicht ein ausreichend besonnener Aufenthaltsraum aus, um einen städtebaulichen Missstand ausschließen zu können. Somit kann die tatsächliche Besonnungssituation erst beurteilt werden, wenn der Grundriss der Wohnungen und die Verteilung der Aufenthaltsräume innerhalb der Wohneinheiten bekannt ist. Die tatsächliche Besonnungssituation hängt stark von der Lage der Fenster und dem Grundriss der einzelnen Wohnung ab. Ebenso ist zu beachten, dass aufgrund der notwendigen Flexibilität eines Mischgebietes bezüglich der Gebäudetiefe (die sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen ermöglichen soll) die tatsächliche Bebauung voraussichtlich hinter der untersuchten Kubatur zurückbleibt.

Ebenso wird (mit Ausnahme des 1. und 2. Vollgeschosses im Mischgebiet C und D) auf allen untersuchten Fassaden eine Situation erreicht, die sich immer noch besser darstellt, als z.B. bei einer Nordfassade, die von Natur aus ganzjährig keine direkte Besonnung erfahren kann – ohne dass es hierdurch automatisch zu einem städtebaulichen Missstand kommt und eine solche Bebauung unzulässig wäre. So können die untersuchten Fassaden auch am 17. Januar zumindest zeitweise (wenn auch unter 1 Stunde) besonnt werden, wobei sich die Besonnungssituation die meiste Zeit des Jahres deutlich besser darstellt. Am 21. März werden z.B. die Anforderungen aus dem o.g. Urteil des OVG Berlin, nachdem regelmäßig nicht von städtebaulichen Missständen ausgegangen werden kann, wenn Wohnungen 2 Stunden direkt besonnt werden, lediglich im Erdgeschoss des Mischgebiets A geringfügig um 10 Minuten unterschritten.

Gleichwohl eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend Möglichkeiten um die städtebaulichen Ziele und das Plankonzept umzusetzen. So werden z.B. keine zwingenden Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen festgesetzt, ebenso keine Vorgaben bezüglich der Fassadengestaltung oder Baugrenzen, so dass der Bauherr in der Baugestaltung die Besonnungssituation deutlich besser gestalten kann, als sie in der Studie angenommen wurde. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass nur ein Wohnraum, nicht jedoch jedes Stockwerk einer Wohneinheit am 17. Januar eine Stunde besonnt sein sollte, so dass z.B. bei einem sog. 'Townhouse', welches sich über mehrere Stockwerke erstrecken kann und von denen es in der unmittelbaren Umgebung bereits einige gibt, der Nachweis einer ausreichenden Besonnung in den oberen Etagen problemlos möglich ist. Darüber hinaus können Dachterrassen Defizite, insbesondere im Mischgebiet B ausgleichen.

Ebenso können auch in den Bereichen, in denen die Anforderungen an die Besonnungsdauer gemäß DIN 5034-1:1999-10 nicht nachgewiesen werden können, aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet und der hier zulässigen Nutzungen, ausreichend andere Nutzungsperspektiven in Betracht kommen, für die in der DIN 5034-1 keine Anforderungen - wie z. B. an die Besonnung von Arbeitsräumen - definiert sind. In diesen Geschossen können beispielsweise Verkaufsräume/Läden, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume, die nach der Bauordnung für Berlin (§ 48 Abs. 3) auch ohne Fenster zulässig wären, angeordnet werden. Auch die Anordnung von Tiefgaragenzufahrten und Empfangsbereichen für die Büronutzung in den oberen Geschossen ist vorstellbar. Unter Berücksichtigung der Nutzungsmischung in einem Mischgebiet ist die städtebauliche Zielsetzung in den betreffenden Geschossen auch ohne Wohnnutzung in diesem Bereich umsetzbar. Die Zweckbestimmung des Mischgebietes wird dadurch nicht in Frage gestellt, da auf ca. 80 % der zulässigen Geschossflächen ein Mindestmaß an Besonnbarkeit für eine Wohnnutzung möglich ist (siehe Kapitel 2.3.2).

Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung der Umgebung

Zur Friedrichswerderschen Kirche werden, wie es sich bereits aus den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans I-208 ergibt, die Abstandsflächentiefen von 0,4 H deutlich unterschritten. Gegenüber dem Mischgebieten A beträgt die Abstandsflächentiefe ca. 0,12 H,

dem Mischgebiet D ca. 0,1 H. In den Mischgebieten B werden die Abstandsflächentiefen von 0,4 H hingegen eingehalten (allerdings kommt es zu Überdeckungen mit den Abstandsflächen seitens der Kirche). In der Friedrichswerderschen Kirche werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse jedoch nicht beeinträchtigt, da hier keine Aufenthaltsräume bzw. Arbeitsplätze auf der zum Plangebiet ausgerichteten Seite angeordnet sind. Auch verbleibt zwischen den variierenden Gebäudehöhen der Flächen MI A, MI C und MI D und MI B fast jedes zweite Kirchenfenster ohne direkt gegenüber liegende Bebauung. Zudem beginnen die Kirchenfenster erst in einer Höhe von ca. 6 bis 7 m, sodass auch hier weder die Nachteile durch Verschattung entstehen, noch Bedenken hinsichtlich möglicher direkter Sichtbeziehungen zwischen Arbeitsräumen und Wohnungen bestehen. Von einer Änderung dieser Situation zur Friedrichswerderschen Kirche ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht auszugehen.

Um die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans in Hinblick auf die Belichtung und Besonnung an der Oberwallstraße beurteilen zu können, wurde vom Büro nps tchoban voss GmbH & Co. KG eine ergänzende Verschattungsstudie erarbeitet. Basis dieser Studie vom 12. August 2010 war ebenfalls die Generierung eines 3D-Modells auf Grundlage der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an der Oberwallstraße. Für den Stichtag der DIN 5034-1:1999-10 (17. Januar) stellt sich die Besonnungssituation für das dreigeschossige Gebäude auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Oberwallstraße wie folgt dar:

VG	Opernpalais
1	40 Min.
2	75 Min.
3	90 Min.

Demzufolge wird das 1. Vollgeschoss des Gebäudes auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Oberwallstraße (Opernintendanz sowie Magazingebäude), das der Art der Nutzung nach einem Kerngebiet entspricht, durch das Vorhaben zwar so verschattet, dass die Werte der DIN 5034-1:1999-10 am 17. Januar unterschritten werden, allerdings befinden sich im untersten Vollgeschoss überwiegend Lager und Probenräume, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Ferner befinden sich im Erdgeschoss noch vier Büro- bzw. Arbeitsräume (Näherei), wobei mindestens einer dieser Räume als Probenraum genutzt wird. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits im gegenwärtigen Zustand – aufgrund der Ausrichtung der Gebäudefassaden tendenziell nach Nordosten und des gegenwärtig vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet – nur eine eingeschränkte Besonnung gegeben ist. Zudem sind in der DIN 5034-1:1999-10 für Arbeitsräume keine Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer definiert. Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass trotz der Einschränkungen im 1. Vollgeschoss die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Abschließende Betrachtung

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die durch das Abstandsflächenrecht betroffenen Belange und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insgesamt gewahrt sind:

Durch die Anwendung des § 6 Abs. 8 BauOBl ist daher hier kein städtebaulicher Missstand zu befürchten. Die Festsetzungen führen unter Berücksichtigung aller Belange zu einem angemessenen Ausgleich zwischen den Belangen.

- Eine nicht ausreichende Belichtung und Belüftung aufgrund der Unterschreitung der Abstandsflächen ist - wie in Kapitel 3.2.2.2 und 3.2.2.3 ausführlich dargestellt - nicht erkennbar. Als Ergebnis der Besonnungsstudie kann festgehalten werden, dass sich nicht alle Teilflächen des Plangebietes gleich gut für Wohnnutzungen eignen. Eine direkte Besonnung unterhalb des vierten Vollgeschosses kann nicht für alle Flächen des Mischgebietes dargestellt werden – ist aber je nach Bebauungskonzept und Zuschnitt der Wohnungen auch nicht ausgeschlossen, da die Festsetzungen des Bebauungsplans viele Möglichkeiten bieten, mit dieser Besonnungssituation umzugehen bzw. diese

maßgeblich zu verbessern (z.B. Wohnungsgrundrisse und Zuschnitte, Maisonettewohnungen, überhohe Geschosse, Fassadengestaltungen, Gebäudehöhen, Stellung der Baukörper). Durch die im oberen Bereich aufgelockerte Bebauung wird ein zusätzlicher Lichteinfall begünstigt. Durch die geplante Bebauung, insbesondere die stark aufgelockerte Kammstruktur zur Friedrichswerderschen Kirche hin, wird eine gute Belüftung des Gebiets gewährleistet. Des Weiteren sind im Rahmen der Gebäudeplanung, z. B. durch eine geeignete Grundrissgestaltung, alternative Durchlüftungsmöglichkeiten sowie die Anordnung von Loggien weitere Maßnahmen möglich, um eine ausreichende Belichtung von Wohnungen und Aufenthaltsbereichen von gewerblichen Einrichtungen zu gewährleisten. Indirekt wirkt sich auch die Begrünung des Hofes (Fläche H) auf die Belüftungssituation aus.

- Die Zweckbestimmung des Mischgebietes wird durch die Berücksichtigung der Besonnungssituation nicht in Frage gestellt. Das Gebot der Durchmischung bezieht sich grundsätzlich auf das zusammenhängende Baugebiet. Bezogen auf die gesamte Geschossfläche des Mischgebietes kann für ca. 80 % der Geschossfläche eine direkte Besonnung von mehr als einer Stunde nachgewiesen werden. Ebenso können auch in den Bereichen, in denen die Anforderungen an die Besonnung gemäß DIN 5034-1:1999-10 nicht nachgewiesen werden können, aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet ausreichend andere Nutzungsperspektiven in Betracht kommen, für die in der DIN 5034-1:1999-10 keine Anforderungen an die Besonnung von Wohnräumen definiert sind.
- Schließlich sind auch soziale Belange nicht unverhältnismäßig betroffen, ein hinreichender Sozialabstand ist gewahrt. In Bezug auf den Werderschen Markt kann hier z.B. auf die erhebliche Breite des Straßenraumes verwiesen werden.

2.3.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

Als Straßenverkehrsflächen werden Abschnitte der Oberwallstraße und der Werderschen Rosenstraße festgesetzt. Eine Einbeziehung der Verkehrsflächen in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans war erforderlich, da die Baugrenze entlang der Werderschen Rosenstraße oberhalb des zweiten Vollgeschosses überschritten wird. Planungsrechtlich erfolgte bereits eine Sicherung der umgebenden Straßenverkehrsflächen durch den festgesetzten Bebauungsplan I-208.

Ziel des Stadtentwicklungsplans Verkehr ist unter anderem eine "Erhöhung der raumstrukturellen Stadtverträglichkeit des Verkehrs (Begrenzung von Schneisenwirkungen im Stadtraum, Reduzierung von Zäsuren, Aufwertung von Verkehrsräumen, Respektierung historischer Verkehrsnetzstrukturen)" und die "Bedienung der sich verändernden Mobilitätsbedürfnisse in nachhaltiger Weise zur Begrenzung des motorisierten Verkehrsaufwandes" (vgl. Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin, 2003, Seite IV); das Ziel wurde im StEP Verkehr 2.0, der am 29. März 2011 vom Senat beschlossen wurde, weitergeführt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans das Volumen des Ziel- und Quellverkehrs nur mittelbar beeinflussen können, 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 begrenzen. In der Abwägung ist neben den übergreifenden gesamtstädtischen Zielen auch die konkrete Lage und Entfernung des Plangebietes zu öffentlichen Verkehrsmitteln und die Realisierbarkeit einer für die möglichen Nutzungen angemessenen Stellplatzzahl, die gleichzeitig städtebaulich vertretbar ist, zu berücksichtigen.

Da die einzelnen Nutzungen im Plangebiet nicht festgesetzt werden, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes lediglich von pauschalen Ansätzen ausgegangen werden. Wird von einer Gleichverteilung von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen ausgegangen, ergibt sich rein rechnerisch bei einer Geschossfläche von 13.427 m² ein Bedarf von rund 195 Stellplätzen. Hierbei wurden für die Wohnnutzung 1 Stellplatz/110 m² Geschossfläche (61 Stellplätze), für die sonstigen Nutzungen 1 Stellplatz/50 m² (ca. 134 Stellplätze) angenommen. Da der Wohnanteil vor dem Hintergrund konkreter Investitionsabsichten voraussichtlich jedoch sehr hoch sein wird und das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist, sowie unter Berücksichtigung des

Umgebungsschutzes der angrenzenden Friedrichswerderschen Kirche wird die pauschal ermittelte Stellplatzzahl, inklusive der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Behinderten im Rollstuhl, auf eine Anzahl von insgesamt 120 begrenzt (TF 4.2). Da die Baugrundstücke zudem im Plangebiet zum Zeitpunkt der Planrealisierung (absehbar) im Eigentum eines Unternehmens sein werden, ist die Festsetzung vollziehbar.

Stellplätze und Garagen sind unterirdisch anzulegen. Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen erfolgte aus städtebaulichen Gründen. Eine Störung der Aufenthaltsqualität sowie eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Stellplätze oder Parkhäuser sollen angesichts der geplanten hohen baulichen Verdichtung vermieden werden. Die Stellplätze müssen daher in Tiefgaragen untergebracht werden. Insbesondere der angestrebten hohen stadträumlichen Qualität, die sich in der Gestaltung der Gebäude ausdrücken soll, wird mehr Gewicht beigemessen, als die mit der Begrenzung auf unterirdische Geschosse verbundene, höhere wirtschaftliche Belastung der Bauherren.

Auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Behinderten im Rollstuhl sollen unterirdisch angeordnet werden. Mit Fahrstühlen kann eine ungehinderte Erreichbarkeit des Baugebietes ermöglicht werden. Bauordnungsrechtlich notwendige Fahrradstellplätze können oberirdisch angelegt werden. Der erforderliche Umfang ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechend anhand der tatsächlich beantragten Nutzungen zu bestimmen.

Derzeit liegt der Entwurf zur "Verordnung über Obergrenzen des Stellplatzbaus (Stellplatzobergrenzen-Verordnung - StellObV)" vor. In diesen Entwurf sind bezogen auf die Nutzungsart Obergrenzen bezüglich der maximal zulässigen Stellplatzanzahl vorgesehen. Derzeitig stehen die konkreten Nutzungen im Plangebiet (z.B. Hotel, Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel, Gastronomie etc.) nicht fest. Aufgrund der Lage ist jedoch davon auszugehen, dass der Schwerpunkt bei 'dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben' liegen wird. Bezogen auf die Festsetzung als Mischgebiet, in dem eine gleichwertige Nutzung der zulässigen Geschossfläche durch Gewerbe (ca. 6.726 m²) theoretisch möglich ist, ergäbe sich somit eine überschlägige zulässige Stellplatzobergrenze von 135 Stellplätzen allein für die gewerbliche Nutzung. Eine Begrenzung der Stellplätze für Wohnnutzungen sieht der Entwurf der Satzung nicht vor. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass die festgesetzte Stellplatzzahl den künftigen landesrechtlichen Regelungen nicht entgegensteht.

2.3.5 Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen soll entlang der Falkoniergasse eine gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung entwickelt werden. So soll die Bereitstellung unterstützender Dienstleistungseinrichtungen sowie die Vermeidung monofunktionaler Strukturen mit Hilfe einer Durchmischung mit Wohnungen und dazugehöriger wohnungsnaher Infrastruktur, privaten Dienstleistungseinrichtungen des Handels, des Handwerks und der Gastronomie sowie mit Einrichtungen von Kultur und Wissenschaft, sowie die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets als eine wesentliche Zielsetzung der Entwicklungsmaßnahme unterstützt werden (siehe auch Kap. II.2.1). Die Falkoniergasse soll in Zusammenspiel mit diesen Nutzungen maßgeblich zur Belebung dieses Bereichs beitragen. Zur Wiedererlebbarmachung dieser ehemaligen historischen Gassensituation ist es erforderlich, diese Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Interessen des Eigentümers sind dennoch gewahrt, weil die im Mischgebiet zulässige gewerbliche Nutzung nicht im Widerspruch zu einer Nutzung der Gasse durch die Öffentlichkeit steht. Diese Nutzung ist hier in beiderseitigem Interesse.

2.3.6 Minderung Umwelteinwirkungen / Immissionsschutzfestsetzungen

Die textliche Festsetzung 5.1 dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Aufgrund der Lage im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans Berlin ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von

Heizöl EL sind. Der Massenstrom ist die während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßem Betrieb einer Anlage unter den für die Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage.

2.3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Mischgebiet G ist die Dachfläche baulicher Anlagen extensiv zu begrünen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche Mischgebiet H ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, um eine für das Wohnen attraktive gartenartige Nutzung zu ermöglichen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Von der Verpflichtung zur Anpflanzung ausgeschlossen, werden Flächen für Terrassen, Wege und bauordnungsrechtlich erforderliche Kinderspielplätze.

Sofern die Fläche des Mischgebietes H durch eine Tiefgarage unterbaut wird, gilt die Festsetzung des gärtnerischen Anlegens auch für Tiefgaragen, wobei eine Erdschicht von mindestens 0,4 m aufzubringen ist. Diese Erdüberdeckung ist ausreichend, um Rasenflächen mit Büschen anzulegen. Die Begrünungsfestsetzungen sind zugleich ausgleichende Maßnahmen gem. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Innerhalb des Mischgebietes H können auch die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Kinderspielplätze angelegt werden. Der erforderliche Umfang ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechend § 8 Abs. 2 und 3 BauO Bln anhand der tatsächlich beantragten Anzahl der Wohnungen zu bestimmen.

2.3.8 Gestaltung baulicher Anlagen

Nach § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch können bei besonderem Gestaltungsbedarf besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten gestellt werden.

Dieser besondere Gestaltungsbedarf ist hier begründet, weil es ein wesentliches Ziel der Planung ist, die städtebaulich-architektonische Qualität an dieser historisch-stadträumlich bedeutenden bzw. exponierten Stelle der Stadt, mit individuellen Realisierungsmöglichkeiten für die künftigen Gebäude in Einklang zu bringen. Aufgrund der prominenten öffentlichen Räume und der historischen Bezüge ist dabei ein strenger Gestaltungsmaßstab anzulegen. Damit kommt der Gestaltung der Gebäude im Plangebiet eine besondere Bedeutung zu.

Die Eigentümer werden durch die Festsetzungen in ihrer eigenen Gestaltungsfreiheit eingeschränkt, profitieren mittelbar jedoch auch durch die den Rahmen setzenden Gestaltungsfestsetzungen, die zu einer unverwechselbaren Identität des Ortes beitragen.

Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen

Der Bereich Falkoniergasse unterliegt aufgrund seiner prädestinierten Lage im historischen Zentrum von Berlin sowie aufgrund der vorhandenen und geplanten hochwertigen Bebauung auch besonderen Gestaltanforderungen für Werbeanlagen.

Zu Werbeanlagen werden daher im Bebauungsplan wesentliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Mit einer hochwertigen Ausführung von Neubauten ist nicht gleichzeitig gesichert, dass sich Werbeanlagen dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Als häufig wechselnde, 'nachträgliche' Elemente können Werbeanlagen gerade bei hochwertig gestalteten Gebäudefassaden bzw. innerhalb eines repräsentativen innerstädtischen Quartiers störend wirken. Die Festsetzungen zu diesem Thema dienen der zurückhaltenden Anordnung und Auswahl von Werbeanlagen und der Vereinheitlichung des Erscheinungsbildes im gesamten Quartier. Eine hochwertige Ausführung kommt schlussendlich auch dem jeweiligen Händler zugute; eine Abwertung des Quartiers etwa durch bunte, 'marktschreierische' oder übergroße Werbung wird vermieden.

Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig sind. Die Werbeanlagen werden damit auf die Erdgeschosszone (1. Vollgeschoss) des jeweiligen Ladens beschränkt (TF 7.1).

In der Falkoniergasse werden Werbeanlagen an den um 0,5 m zurückversetzten Außenwandflächen und den baulichen Verbindungen (Torbögen) über der Gasse ausgeschlossen (TF 7.4). Dieses dient einem attraktiven Erscheinungsbild und schützt die angrenzenden Wohnnutzungen vor möglichen Belastungen durch Lichtemissionen. Werbeanlagen, die

an den unmittelbar an der Falkoniergasse angrenzenden Außenwandflächen (Bögen) angeordnet werden, sind jedoch zulässig.

Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen wird ausgeschlossen, da solche Anlagen untypisch für den historisch geprägten Bereich sind und der Intention einer zurückhaltenden Verwendung von Werbeanlagen widersprechen sowie die Wohnnutzung beeinträchtigen würden (TF 7.3).

Gestaltungsregelungen für Fassaden und Fenster

Spiegelnde Fassadenmaterialien und Fenster an den Außenwandflächen der öffentlichen Straßenräume und der Falkoniergasse werden ausgeschlossen (TF 7.5). Dem Plangeber ist hierbei bewusst, dass grundsätzlich jedes Glasfenster mehr oder wenig stark spiegelt. Gemeint sind Materialien, die (unabhängig von Tageszeit und Lichtreflektion) wie Spiegel wirken (verspiegeltes Glas) und keinen Einblick in das Gebäudeinnere erlauben. Diese widersprechen der angestrebten Nachbildung des historischen Charakters.

2.3.9 Leitungsrechte

Eine Ausweisung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind, ist im Plangebiet nicht erforderlich.

2.3.10 Denkmalschutz

Aufgrund des Einzeldenkmalstatus der Friedrichswerderschen Kirche und der Staatsoper Berlin, des angrenzenden Denkmalsbereichs Unter den Linden / Dorotheenstadt sowie des besonderen Stellenwertes des Plangebietes in der Berliner Stadtentwicklungsgeschichte sind bei der Planung und Realisierung der Bauvorhaben die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Alle Veränderungen im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude sind gemäß Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DSchGBln) genehmigungspflichtig und mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Aufgrund der besonderen Siedlungsgeschichte von Friedrichswerder Nord ist innerhalb des Plangebiets mit Bodendenkmalen zu rechnen. Die Vorschriften über die Behandlung von Bodenfunden im DSchGBln sind zu beachten.

2.3.11 Außer-Kraft-Treten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Damit werden für das Plangebiet die bisher im Bebauungsplan I-208 getroffenen Festsetzungen aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

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

Eingriff in Natur und Landschaft

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

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das betrifft folgende Belange:

Baumschutz

Zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans müssen die nach Abriss der historischen Gebäude gepflanzten Ahorn-Bäume rund um den Parkplatz westlich der Friedrichswerderschen Kirche entfallen. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen der einzelnen Baumaßnahme ermittelt und erfolgt auf Basis der Baumschutzverordnung.

Artenschutz

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage der Fläche ist zu erwarten, dass abgesehen von Vögeln keine weiteren geschützten Arten vorkommen. Die Gehölze können von freibrütenden und höhlenbrütenden Vogelarten genutzt werden. Bei der Realisierung der im Plangebiet künftig zulässigen Vorhaben sind daher die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Im Hinblick auf die Vorhabenrealisierung ergeben sich daher besondere Anforderungen, unter anderem hinsichtlich des Zeitpunktes der Beseitigung von Bäumen und anderer Vegetation bzw. dem Schutz von Nestern bei einer Beseitigung von Vegetation zwischen Ende Februar und Anfang September.

Lärm

Die Verkehrslärmkarte des digitalen Berliner Umweltatlas (Ausgabe 2005 - Sachdaten) weist für den Werderschen Markt im Bereich des Plangebietes einen 25-m-Mittelungspegel einschließlich eines Zuschlages von 3 dB(A) zur Feststellung des maßgeblichen Außenlärmpegels (tagsüber zwischen 6-22 Uhr, nachts 22-6 Uhr) vor dem Mischgebiet von 65 dB(A) tags und um 58 dB(A) nachts aus. Da die künftige Bebauung einen geringeren Abstand haben wird, als für die Berechnung des Mittelungspegels zugrunde gelegt wurde, ist mit höheren Lärmpegeln an der künftigen Bebauung im Plangebiet zu rechnen. Im weiteren Verlauf der Französischen Straße treten nach der Verkehrslärmkarte an der Bebauung Werte von 70,1 dB(A) tags und 63,2 dB(A) nachts auf. Dieses entspricht den Darstellungen der "Strategische Lärmkarte" (LDEN), des digitalen Berliner Umweltatlas von 2008 (Stand der Daten 2005) die einen Lärmindex zwischen 65 und 70 dB(A) unmittelbar an der Gebäudekante zum Werderschen Markt darstellt, der nach Norden geringer wird.

Damit wird die Schwelle für lärmverträgliche Belastungen (Mischgebiete: tagsüber 60 dB(A), nachts 50 dB(A) nach DIN 18005) am Tag und in der Nacht überschritten.

Die Lärmbelastung führt dazu, dass die Außenbauteile an den Straßen nach Tabelle 8 der DIN 4109 voraussichtlich dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet werden müssen.

Die Anforderungen der DIN 4109 gelten nach der Einführung als technische Baubestimmungen i.V. mit der Berliner Lärmkarte (September 2007) als rechtlich verbindlich durch den Bauherrn einzuhaltende Mindestanforderung an den baulichen Schallschutz. Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 10 der DIN 4109 enthält die erforderlichen Schalldämmmaße, die die Außenbauteile einschließlich der Fenster einhalten müssen und die gemäß § 15 BauOBln einzuhalten sind. Für den Bebauungsplan ergibt sich daher kein diesbezügliches Regelungserfordernis. Zudem ist davon auszugehen, dass aufgrund der Bebauung parallel zum Werderschen Markt die dahinter liegenden Nutzungen vom Lärm abgeschirmt werden.

Luftschadstoffe

Im Rahmen der Erstellung des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2005 - 2010 wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Luftbelastungssituation in Berlin erstellt. Hierbei wurde durch Messung von Immissionen und Einsatz von Ausbreitungsmodellen die Luftbelastung für 2002 ermittelt und eine Trendberechnung für 2005 und 2010 ohne zusätzliche planerische oder administrative Maßnahmen durchgeführt. Demnach werden in der aktuellen Situation (Trend 2005) die Jahresmittelwerte für Partikel (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) am Werderschen Markt eingehalten (Quelle: FIS-Broker). Lediglich der 24-h-Wert für PM₁₀ wird am Werderschen Markt geringfügig überschritten. Mittelfristig (Trend 2010) können die Jahresmittelwerte für PM₁₀ und NO₂ sowie der 24h-Wert für PM₁₀ am Werderschen Markt eingehalten werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass ein Erfordernis zur Veränderung der Fahrbahnen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben ist. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Luftbelastung durch die Bebauung am Werderschen Markt in unmittelbarer Straßennähe aufgrund veränderter Ausbreitungsverhältnisse steigt, während sie durch die abschirmende Wirkung der Bebauung im weiteren Plangebiet sinkt. Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Gelände derzeit als öffentlicher oberirdischer Parkplatz dient, mit den entsprechenden Schadstoffbelastungen durch Abgase. Zukünftig wird der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht, die dem Verkehr des Gebietes dient, wobei die Abgase in der Tiefgarage, entsprechend den technischen Erfordernissen zu entlüften sind. Somit ist von einer Verbesserung der Lufthygiene insbesondere in der Oberwallstraße auszugehen.

Sollte eine erhöhte Luftbelastung am Werderschen Markt festgestellt werden, können Maßnahmen auf Grundlage des im August 2005 vom Senat verabschiedeten "Luftreinhalte- und Aktionsplans Berlin 2005-2010" getroffen werden. Da es bereits gegenwärtig auch auf den Straßen im Umfeld zu Grenzwert-Überschreitungen kommt, ist davon auszugehen, dass mit dem Luftreinhalte- und Aktionsplan des Landes Berlin ein adäquates Instrument zur Verringerung der Grenzwertüberschreitung auf gesamtstädtischer Ebene zur Konfliktbewältigung zur Verfügung steht. Insofern besteht kein Handlungsbedarf im Bebauungsplan im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft), zumal der Einfluss der aufgrund der künftigen Nutzung entstehenden zusätzlichen Emissionen auf die Gesamtsituation vergleichsweise gering ist.

3.2 Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der Lage in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB gelten für das Plangebiet besondere Regelungen bezüglich der Planung und Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen. Wie im Sanierungsgebiet unterliegen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge einem besonderen Genehmigungsvorbehalt. Zur Erfüllung der Aufgaben im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind auch Enteignungen zugunsten des Landes Berlin bzw. des Treuhänders im Auftrag des Landes Berlin möglich. Der Erwerb oder eine Enteignung sind nicht erforderlich, wenn der private Eigentümer Willens und in der Lage ist, die Entwicklungsziele auf seinem Grundstück zu realisieren.

Im Plangebiet sind aufgrund der aktuellen Eigentumssituation keine weiteren wesentlichen bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Entwicklungsziele erforderlich. Unter Umständen sind im Zuge der Umsetzung der Planung Grenzkorrekturen vorzunehmen, da z. B. die in der Oberwallstraße wieder hergestellten historischen Grundstücksgrenzen geringfügig von einer geraden Verbindung abweichen.

3.3 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Infolge des Bebauungsplans sind finanzielle Auswirkungen aufgrund folgender Maßnahmen zu erwarten:

- Planungskosten: ca. 30.000 Euro
- Erwerb von Grundstücksflächen: ca. 15.000 Euro
- Herstellung von Erschließungsstraßen (Oberwallstraße, Werdersche Rosenstraße): ca. 340.000 Euro.

Die Finanzierung der öffentlichen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet erfolgt im Rahmen der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin –

Parlaments- und Regierungsviertel" festgelegten Gesamtkosten. Die für den laufenden Saldenausgleich erforderlichen Ausgaben sind bei Kapitel 1220, Titel 89443 veranschlagt. Der Bund beteiligt sich daran in Höhe von 64 %. Die Bundesmittel werden bei Kapitel 1220, Titel 33122 nachgewiesen.

IV. Verfahren

4.1 Verfahrensschritte und wesentliche Abwägungsergebnisse

4.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 30. Juni 2008 beschlossen, für eine Teilfläche westlich der Friedrichswerderschen Kirche zwischen Oberwallstraße, Werdersche Rosenstraße Niederlagstraße und Werderscher Markt den Bebauungsplan I-208-1 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Juli 2008 im Amtsblatt für Berlin Nr. 33, Seite 1825 öffentlich bekannt gemacht. Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 9 Abs. 3 i. V. m. § 8 Abs. 1 AGBauGB. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 2.875 m² und liegt damit deutlich unter der Obergrenze von 20.000 m² für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Zwar besteht ein enger räumlicher Zusammenhang zu den Bebauungsplänen I-207, I-208 und I-209, aber kein sachlicher Zusammenhang, zumal diese Bebauungspläne nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurden. Somit wurden andere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang stehen, nicht aufgestellt, sodass deren zulässige Grundfläche nicht kumulativ zu berücksichtigen war.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor.

4.1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für Berlin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Dienststelle Brückenstraße, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und sich zu dieser sowie zu wesentlichen Auswirkungen der Planung bis zum 7. August 2008 äußern. In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen zur Planung ein.

4.1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Oktober / November 2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger wurden mit Schreiben vom 8. Oktober 2008 gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen insgesamt 17 schriftliche Stellungnahmen ein, in denen überwiegend dargelegt wurde, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Darüber hinaus wurden Hinweise, insbesondere zu Aspekten der Bauausführung gegeben. Sie betreffen das Bebauungsplanverfahren mittelbar. In drei Stellungnahmen (Vattenfall, BA Mitte, Gemeinsame Landesplanungsabteilung) wurden Hinweise zum Bebauungsplanverfahren und den beabsichtigten Festsetzungen gegeben. Es wurden auch Stellungnahmen berücksichtigt, die über die gesetzliche Frist von einem Monat hinaus bis zum 24. November 2008 eingingen.

Die Hinweise betrafen insbesondere:

- Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung,
- Verdachtsmomente zur Bodenbelastung,
- Beeinflussung von Richtfunkstrecken,
- Berücksichtigung von Nicht-Vollgeschossen,
- wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse,
- Sicherstellung eines geringen Einsatzes an Primärenergie,
- vorhandene Leitungstrassen und
- Beleuchtungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenland.

Im Einzelnen gingen die folgenden Stellungnahmen ein, die wie folgt ausgewertet wurden:

Bundesnetzagentur

Stellungnahme

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann allgemein verzichtet werden.

Im Bebauungsplanentwurf wird diese Höhe überschritten. Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können jedoch nur die Richtfunkbetreiber liefern. Aufgrund dessen werden die Betreiber von Richtfunkanlagen mitgeteilt.

Abwägung

Eine Gebäudehöhe von 20 m über Gelände wird nur in Teilbereichen geringfügig überschritten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die umliegende Bebauung bereits teilweise höher ist, als die künftig im Plangebiet zulässige Bebauung. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-208, von dessen Festsetzungen die nunmehr vorgesehenen Gebäudehöhen nur geringfügig abweichen, durch die zuständigen Leitungsträger keine Bedenken vorgetragen.

Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die nicht ggf. durch technische Maßnahmen verhindert werden könnten.

Der Bebauungsplanentwurf wird nicht geändert.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Stellungnahme

Ziele der Raumordnung (Es gilt die Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG):

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV).

Der Bebauungsplan I 208-1 unterstützt das Ziel 1.0.1 des LEP eV, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben und brachliegende Bauflächen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Abwägung

Mit den Hinweisen werden die Ziele des Plangebers unterstützt.

Die Planbegründung wird aufgrund der Stellungnahme entsprechend ergänzt.

Stellungnahme

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (Es gilt die Berücksichtigungspflicht aus § 4 Abs. 2 ROG):

Der Bebauungsplanentwurf steht im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 des Landesentwicklungsprogrammes 2007 (LEPro 2007), dem zufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Vorrang haben soll.

Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Berlin - Brandenburg vom 21. August 2007 liegen nunmehr auch in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor.

Die Festlegungskarte 1 des Entwurfes des LEP Berlin-Brandenburg stellt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem eine Wohnsiedlungsentwicklung möglich sein soll.

Abwägung

Mit den Hinweisen werden die Ziele des Plangebers unterstützt.

Die Planbegründung wird aufgrund der Stellungnahme entsprechend ergänzt.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung

Stellungnahme

Aufgrund von Erfahrungen zu den Townhouses Friedrichswerder und auch älterer Planungen in diesem Bereich sollten "Nichtvollgeschosse" geregelt werden. Die außerordentlich hohe Ausnutzung mit sehr geringen Abständen und geforderter Wohnnutzung sollte gemäß dem ursprünglichen Entwurf Qualität durch überdurchschnittlich hohe Geschosse erhalten. Die Nichtregelung der "Nichtvollgeschosse" macht es jedoch möglich, weitere Nutzflächen einzuschieben. Dies sollte bei der Dichte der Bebauung unbedingt geregelt werden.

Abwägung

Im Bebauungsplan werden die Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzliche Nutzflächen im Sinne von Aufenthaltsräumen sind aufgrund der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume nur im Dachgeschoss realisierbar. Diese Möglichkeit wurde bei der Festsetzung der Gebäudehöhen bereits berücksichtigt. Eine Regelung hierzu ist im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

Für die Regelung zusätzlicher Zwischengeschosse (Technikgeschosse), die keine Vollgeschosse sind, bieten BauGB und BauNVO keine Rechtsgrundlage. Nach § 23 BauNVO kann lediglich geregelt werden, dass Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche anzurechnen sind. Aufenthaltsräume erfordern nach der Bauordnung für Berlin jedoch eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m, sodass es sich hier, automatisch um Vollgeschosse handeln würde (Ausnahme Dach- bzw. Staffelgeschoss).

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt nicht.

Stellungnahme

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von 0,4 H sind zum Teil nicht eingehalten. Das betrifft sowohl die Abstandsflächen zur Oberwallstraße, zur Falkoniergasse und zur Friedrichswerderschen Kirche.

Insbesondere die Abstandsflächenüberschreitung zur Oberwallstraße ist in Bezug auf den Nachbarschutz noch weiter zu begründen (Abstandsflächen innerhalb des Gebietes MI 1, siehe auch Verordnung über die Festsetzung).

Die Anmerkungen hinsichtlich Brandüberschlagsabständen zur Friedrichswerderschen Kirche sind gemäß Verordnung über die Festsetzung zum Bebauungsplan vom 3. Juli 2006 zu übernehmen.

Abwägung

Auf die sich durch die Einschränkung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ergebenden Auswirkungen wird in der Planbegründung ausführlich eingegangen (Kapitel II.2.3.2.4). In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine differenzierte Abwägung bezüglich der Belange, die mit dem Umfang der Verringerung der Tiefe der Abstandsfläche (2,65 m) und den vorhandenen Nutzungen im gegenüber liegenden Gebäude einhergehen.

Die Abwägung in der Planbegründung bezüglich der Brandüberschlagsabstände entspricht aufgrund der unverändert beibehaltenen Abstände der des festgesetzten Bebauungsplans I-208.

Stellungnahme

Seitens des Amtes für Umwelt und Natur wird um Berücksichtigung folgender Hinweise zu Pkt. 1.3.8 Altlasten gebeten: Verdachtsmomente zur Bodenbelastung - auch mit Verdacht auf Grundwasserbelastung - ergeben sich aus den Unterlagen zur historischen Recherche für folgende Grundstücke:

- ehemalige Oberwallstraße 18: Nutzung von 1903-1945: Kürschner (Lederbearbeitung)
- ehemalige Oberwallstraße 19: Nutzung von 1930-1945: Kürschner (Lederbearbeitung)
- ehemalige Oberwallstraße 20: Nutzung 1919-1925: mechanische Werkstatt (Metallbearbeitung)

- ehemalige Oberwallstraße 20a: Nutzung: 1908-1919: Maschinenfabrik, 1919-1925 mechanische Werkstatt (Metallbearbeitung), 1957-1995 Trafostation

Es sei zu beachten, dass eine alleinige Maßnahme des Bodenaushubs nicht zwangsläufig für eine Altlastenbeseitigung steht.

Abwägung

In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz wurden im Auftrag des Grundstückseigentümers im Mischgebiet Bodenproben entnommen (0 bis 1 m bzw. 1 bis 2 m unter Gelände). Zusätzlich zum abgestimmten Untersuchungsprogramm wurde der Boden in einer Tiefe zwischen 2 und 3 m unter Gelände untersucht, um auch für die tiefer reichende Aufschüttung eine Bewertungsgrundlage zu erhalten. Im Ergebnis der Untersuchung liegen die festgestellten Verunreinigungen mit Schwermetallen (Blei), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Sulfat in einem für innerstädtische Auffüllungshorizonte, die mit Trümmerschutt durchsetzt sind, typischen Bereich. PCBs waren in den untersuchten Proben nicht nachweisbar.

Zur Untersuchung des Grundwassers erfolgte eine Wasserprobenahme, bei der folgende Inhaltsstoffe untersucht wurden: Metalle, LHKW, BTEX und PAK. Es wurden von den Gutachtern keine Auffälligkeiten in Hinsicht auf die untersuchten Inhaltsstoffe festgestellt.

Da durch die künftig zulässige Nutzung das gesamte Baugebiet unterbaut werden kann, ist davon auszugehen, dass belasteter Boden im Zuge der Realisierung der künftigen Gebäude beseitigt wird und Bodenbelastungen der künftigen Nutzung nicht entgegen stehen. Die gesetzlichen Regelungen zum Umgang mit Bodenbelastungen und zur fachgerechten Entsorgung des Bodenaushubs bleiben dadurch unberührt.

Die Hinweise der Behörde werden in die Planbegründung aufgenommen. Auf nachgeordneter Ebene kann sichergestellt werden, dass ein sachgerechter Umgang mit den Bodenbelastungen erfolgt. Weitere Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Stellungnahme

Warum verläuft die Baugrenze an der Oberwallstraße nicht auf den vorhandenen Grenzen? Hier werden doch anhand des Bebauungsplans keine neuen Grenzen gebildet. In diesem Zusammenhang sei der Zweck des Winkels 103,1° (ebenso wie beim Bebauungsplan I-208) nicht verständlich.

Abwägung

Bei der vorhandenen Grundstücksgrenze handelt es sich nicht um eine geradlinige Verbindung der Eckpunkte. Der genannte Winkel ist erforderlich, um die Straßenbegrenzungslinie / Baugrenze an der Oberwallstraße als geradlinige Verbindung neu zu bestimmen. Da die Straßenbegrenzungslinie hier den Festsetzungen des Bebauungsplans I 208 entspricht, wurde die neue Grenze bereits vermessen und dem Vermessungsamt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster eingereicht, allerdings ist die Grenzfeststellung noch nicht erfolgt und die Grenze daher noch nicht in der amtlichen Planunterlage enthalten.

Es erfolgt keine Änderung der Planzeichnung.

Stellungnahme

Die Bezugslinie für das Parallelmaß 5,0 m von dem Kirchengebäude aus fehle. Es ist die Verbindung der Grenzpunkte 1050 und 1070 (s. Bebauungsplan I 208). Ohne diese würde sich das Maß 5,0 auf die Gebäudeseite beziehen, an der das Maß steht.

Abwägung

Es ist beabsichtigt, dass sich das Maß auf die Gebäudeseite bezieht.

Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz

Stellungnahme

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin III. Für dieses Gebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt.

Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer nicht zu gefährden, sind ggf. seitens der Berliner

Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und / oder Niederschlagsentwässerung einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer für die Einhaltung der Zielvorgabe der Gewässergüteklasse 2 nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen ist. Maßnahmen, die den Anteil, der von versiegelten Flächen zum Abfluss gelangenden Wässer verringern, werden daher begrüßt.

Abwägung

Die Hinweise werden an den Bauherren weitergegeben. Dieser hat ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren aus den Hinweisen nicht.

Eine Verringerung der versiegelten Flächen würde dem städtebaulichen Ziel einer Bebauung in Anlehnung an die historische Situation widersprechen und kann daher nicht erfolgen.

Planzeichnung und Planbegründung werden nicht geändert.

Stellungnahme

Ausgehend von den bisher vorliegenden Bebauungsentwurfsunterlagen sind, insbesondere im Rahmen der geplanten Errichtung unterirdischer bzw. tiefgegründeter Bauwerke (z. B. Tiefgaragen), erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen (Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, Wasserhaltungsmaßnahmen, etc.) sehr wahrscheinlich.

Bei der Erstellung der o. a. prüffähigen Unterlagen sind die im Internet unter dem Pfad <http://www.berlin.de/sen/umwelt/wasser/wasserrecht/merkblatt.shtml> hinterlegten "Richtlinien über Grundwasserförderungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin" vom 4. Oktober 1999 zu berücksichtigen. (Hinweis: Die Richtlinie ist zwischenzeitlich außer Kraft gesetzt worden).

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich grundwasserschonende Bauweisen zu bevorzugen sind und dass "freien" Grundwasserabsenkungen von mehr als ca. 2,50 m wasserbehördlich nicht zugestimmt werde.

Abwägung

Der Bauherr erhält eine Kopie der Stellungnahme. Das Erfordernis von Erlaubnissen zur Grundwasserbenutzung tangiert nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.

Vattenfall Europe

Stellungnahme

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Wärme Berlin. Eine Fernwärmetrasse quert das Plangebiet etwa mittig.

Eine weitere Fernwärmetrasse liegt in der Werderschen Rosenstraße und verschwenkt in den Bereich unmittelbar vor der Friedrichswerderschen Kirche. Über diese Trasse wird die Kirche mit Fernwärme versorgt.

Seitens des Trägers ist beabsichtigt, die geplanten Neubauobjekte an das Fernwärmenetz anzuschließen. Dies erfordert die Verlegung einer Fernwärmetrasse in der Oberwallstraße. Eine weitere Trasse ist im Bereich der Flächen A und B im Untergeschoss des Gebäudes parallel zur Oberwallstraße zu verlegen.

Abwägung

Die ursprünglich das Plangebiet querende Leitung wurde vor etwa einem Jahr verlegt.

Die Leitung ist bekannt, befindet sich jedoch nicht innerhalb des Baugebietes, so dass hierzu keine Festsetzungen erforderlich sind. Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt.

Eine planungsrechtliche Sicherung von Leitungen im öffentlichen Straßenland ist nicht erforderlich. Entsprechendes gilt für die für den Anschluss der Vorhaben im Plangebiet an die Fernwärmeversorgung.

Stellungnahme

Aufgrund der Neufassung des Baugesetzbuchs (§ 9 Abs. 1 Nr. 23) sowie der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

(Energiesparverordnung – EnEV vom 16. November 2001) wird um Aufnahme folgender Formulierung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gebeten:

"Die Energieversorgung des Bebauungsgebietes ist grundsätzlich mit einem geringen Einsatz an Primärenergie sicherzustellen. Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauches und der CO₂-Emission gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen".

Abwägung

Der Anregung zur Aufnahme der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung zum Einsatz an Primärenergie kann nicht entsprochen werden, da die "Verringerung des Primärenergieeinsatzes und der CO₂-Emission" zwar der umweltpolitischen Zielvorgabe des Landes Berlin entspräche, eine Festsetzung in der vorgeschlagenen Form aber nicht zulässig ist, da die angeregte Regelung keinen bordenordnenden Bezug hat. Auch der neu eingeführte § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b lässt nur zu, bestimmte Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energie zu treffen.

Im Übrigen ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 (Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe) den Umweltbelangen in Bezug auf die Einhaltung von Emissionswerten sowie dem Aspekt der Nachhaltigkeit hinreichend Rechnung getragen worden. Der Stellungnahme wird daher nicht entsprochen.

Stellungnahme

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Für die geplante Bebauung sind die umfangreichen Umlegungsarbeiten fast abgeschlossen (Verlagerung der vorh. Netzstation N 314).

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Planbegründung wird auf die verlegte Netzstation in der Werderschen Rosenstraße hingewiesen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Stellungnahme

An der zukünftigen Straßenkreuzung Oberwallstraße / Werdersche Rosenstraße kommt es zu einer Kollision zwischen einer Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG und der Straßenverkehrsfläche.

Eine Veränderung könnte wie folgt aussehen:

Der Kabelschacht im Kreuzungsbereich Oberwallstraße / Werdersche Rosenstraße wird in Richtung Werderscher Markt verlegt.

Für Änderungen an Telekommunikationslinie im Entwicklungsgebiet werden Kostenersatzansprüche für den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen nach § 169 (1) Nr. 5 i. V. m. § 150 (1) BauGB geltend gemacht.

Abwägung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sofern aus der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ein Erfordernis zur Anpassung von Telekommunikationslinien resultiert, ist dieses im Rahmen der Straßenplanung mit dem zuständigen Träger der Straßenbaulast abzustimmen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind damit nicht verbunden.

Etwaige Kostenersatzansprüche im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme werden mit dem Träger außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Stellungnahme

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Wenn beabsichtigt ist, im Planbereich Bauwerke höher als 200 m über NN zu errichten, wird darum gebeten, den genauen Verlauf der Richtfunktrasse und den von diesen Hochbauten freizuhaltenden Geländestreifen anhand eines genauen Lageplans vorher bei der Deutschen Telekom AG zu erfragen.

Abwägung

Es ist nicht beabsichtigt, Gebäude zuzulassen, die die genannte Höhe erreichen.
Eine Änderung der Planinhalte ist nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X OB

Stellungnahme

Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, derzeit Nuon Stadtlicht GmbH, abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.

Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen.

Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.

Abwägung

Sofern Arbeiten an Beleuchtungseinrichtungen erfolgen, geschieht dieses im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme in enger Abstimmung mit dem Land Berlin und dem zuständigen Betreiber. Festsetzungen im Bebauungsplan zu dieser Thematik erfolgen nicht.

Die Planinhalte werden unverändert beibehalten.

Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Stellungnahme

Im Plangebiet befinden sich im Bereich der Oberwallstraße, der Werderschen Rosenstraße, am Werderschen Markt sowie der künftigen Falkoniergasse Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Es sollte zudem überprüft werden, ob das Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann.

Abwägung

Die Leitungen in der künftigen Falkoniergasse können bis zur Aufgabe der gegenwärtigen Parkplatznutzung in Betrieb bleiben. Die Außerbetriebnahme nach Aufgabe der Nutzung ist bereits vorbereitet.

Da die Dachfläche der Teilfläche C des Mischgebietes (jetzt G) zu begrünen ist, kann das Regenwasser zumindest in diesem Bereich zurückgehalten werden.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Eine Änderung der Planinhalte ist nicht erforderlich. Die Planbegründung wird im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, Verdachtsmomente zu Bodenbelastungen und Leitungstrassen ergänzt.

4.1.4 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 13. Oktober 2008 bis einschließlich zum 14. November 2008 statt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 45 vom 2. Oktober (Seite 2308). Bei der Bekanntmachung der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Öffentlichkeit wurde darüber hinaus durch Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen 'Der Tagesspiegel', 'Berliner Morgenpost' und 'Berliner Zeitung' informiert.

Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung lag im oben genannten Zeitraum der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Planbegründung aus. Insgesamt nutzten drei Bürger/innen diese Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren. Anregungen wurden in diesem Zusammenhang nicht vorgetragen. Darüber hinaus bestand im Internet die Möglichkeit, die Unterlagen einzusehen, herunterzuladen und auszudrucken. Über ein Formular bestand die Möglichkeit zu schriftlichen Äußerungen.

Insgesamt ging eine Stellungnahme ein, in der – neben einzelnen Formulierungen in der Begründung – insbesondere folgende Themen angesprochen wurden:

- Planungserfordernis,
- Überarbeitungsbedarf des Planwerks Innenstadt,

- Vereinbarkeit mit dem Stadtentwicklungsplan Verkehr,
- Bebauungsdichte,
- Abstandsflächen, insbesondere auf dem Baugrundstück und zur Friedrichswerderschen Kirche,
- Aussagen zu archäologischen Untersuchungen,
- Kosten für die Herstellung öffentlicher Straßen und den
- Grundstückskaufpreis.

Die Stellungnahmen betrafen im Einzelnen folgende Aspekte:

Stellungnahme

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Zielen des Landes Berlin, sondern nur denen des Senats.

Abwägung

Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Im Hinblick auf Verfahrensfragen sind diese das Baugesetzbuch und das Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch.

Inwieweit die beabsichtigten Festsetzungen den Zielen des Landes Berlin entsprechen, wird im Bebauungsplanverfahren abschließend durch das Abgeordnetenhaus als Plangeber beschlossen.

Eine Änderung der Planbegründung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Ein Bauantrag, der von einer Landessatzung abweicht, muss entsprechend korrigiert werden. Eine Änderung des Bebauungsplans ist damit nicht begründbar.

Abwägung

Wesentlicher Anlass für die Planaufstellung war die aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen erfolgte Änderung der Eigentumssituation. Diese entsprach den Intentionen des Plangebers für eine Bebauung im Plangebiet. Ein weiteres Erfordernis zur Planaufstellung war die Vorlage eines in Details modifizierten Konzeptes, das ebenfalls den Intentionen des Plangebers entsprach. Da der bisherige Text missverstanden werden kann, erfolgt eine Anpassung der Planbegründung.

Stellungnahme

Alle Flächen des Plangebietes sind bereits in Nutzung - sei es als Baumstandort, sei als Parkplatz und - temporärer - als Ort traditioneller Veranstaltungen. Mit dem Bebauungsplan wird bestenfalls eine Nutzungsänderung festgeschrieben.

Abwägung

Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet werden in der Planbegründung beschrieben. Der in Kapitel I.1.1 verwendete Begriff der 'Wiedernutzbarmachung' ist im Sinne des Baugesetzbuchs (vgl. auch § 1a) zu verstehen. Damit kommt zum Ausdruck, dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Nutzung unbebauter innerstädtischer Flächen Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Bauflächen eingeräumt werden soll. Der Begriff setzt nicht voraus, dass die entsprechenden Flächen in sonstiger Weise ungenutzt sind, sondern dass sie trotz Zulässigkeit baulicher Nutzung oder augenscheinlichen Einfügen in die bauliche Umgebung baulich ungenutzt sind.

Eine Änderung der Planbegründung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Die behauptete Priorität des Vorhabens ist nicht erkennbar.

Abwägung

Aufgrund der in den vergangenen Jahren im Umfeld des Plangebietes umgesetzten Projekte wird deutlich, dass der Bereich eine hohe Priorität für die innerstädtische Entwicklung des Landes Berlin hat.

Eine Änderung der Planbegründung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

In einem Entwicklungsgebiet sind Bebauungspläne unverzüglich vorzulegen. Dies ist für die Fläche nicht geschehen. Der Plan ist also ohne Evaluation der Entwicklungsziele des Entwicklungsgebietes tendenziell rechtswidrig.

Abwägung

Die gesetzliche Vorgabe, ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen, bedeutet, dieses entsprechend den Erfordernissen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zu tun. Dieses ist für das Plangebiet mit dem Bebauungsplan I-208 entsprechend erfolgt.

Die Entwicklungsziele und die seit 1993 eingetretenen Veränderungen der Rahmenbedingungen wurden in die Abwägung eingestellt. Aus dem Bebauungsplanverfahren ergibt sich keine Veranlassung, die Entwicklungsziele in Frage zu stellen.

Das Bebauungsplanverfahren entspricht damit den gesetzlichen Bestimmungen. Eine Änderung der Planbegründung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Es gibt keine Werdersche Rosenstraße, jedenfalls seit 1856 nicht mehr. Auch die Senatsverwaltung sei gehalten, die amtlichen Straßennamen zu benutzen.

Abwägung

Die Benennung der Straße "Werdersche Rosenstraße" erfolgte im Amtsblatt Nr. 60 vom 8. Dezember 2008 (Seite 4195).

Eine Anpassung der Planunterlage ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Die Ablesbarkeit Berlins erster Neustadt ging nicht erst mit den Kriegszerstörungen verloren, sondern eben bereits mit dem geschäftlichen Erfolg nach 1870.

Abwägung

In der Planbegründung wird nichts Gegenteiliges behauptet. Allerdings führten erst die starken Kriegszerstörungen dazu, dass die erste Neustadt Berlins nur noch fragmentarisch ablesbar wurde.

Eine Änderung der Planbegründung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Die Friedrichswerdersche Kirche verliere durch das maßlose Quartier am Außenamt wichtige Sichtbeziehungen Richtung Süden.

Abwägung

Die Anregung bezieht sich nicht auf dieses Bebauungsplanverfahren.

Stellungnahme

Die Behauptung nur einzelner Wohnnutzung mag für den Umkreis von 30 m zutreffen, stimme aber nicht für den Verflechtungsraum.

Abwägung

Es wird in der Planbegründung nicht ausgeführt, dass im Umfeld des Plangebietes keine Wohnnutzungen vorhanden sind. Vielmehr wird dargelegt, dass das Umfeld des Gebietes von einem sehr hohen Anteil an Kultur-, Bildungs-, Wissenschafts- und Verwaltungseinrichtungen sowie Dienstleistungen geprägt wird. Gleichfalls wird erläutert, dass Wohnnutzungen, die bis vor wenigen Jahren nur vereinzelt vorhanden waren, inzwischen unter anderem südlich des Plangebietes entstanden sind. Die Leipziger Straße und die Rathausstraße werden in diesem Zusammenhang nicht mehr als Verflechtungsbereich des Plangebietes angesehen.

Eine Änderung der Planbegründung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Das Planwerk Innenstadt sei keine relevante Vorplanung, da es nie vom Abgeordnetenhaus beschlossen wurde. Es sei bestenfalls eine interne Planungsrichtlinie, die nichts in einer Planbegründung für das Abgeordnetenhaus und die Bürger zu suchen habe.

Das Bieterverfahren von 2000 durfte nicht auf dem Planwerk Innenstadt beruhen, da es nur eine interne Verwaltungsleitlinie sei.

Abwägung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuchs sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Bei dem Planwerk Innenstadt handelt es sich um eine entsprechende Planung, die in der Abwägung berücksichtigt wurde. Der Senat von Berlin hat das Planwerk Innenstadt am 18. Mai 1999 (ABl. Nr. 41, S. 3129) beschlossen; das Abgeordnetenhaus hat diesen Senatsbeschluss am 27. Mai 1999 (Drucksache 13/3776) billigend zur Kenntnis genommen.

Die Vorgehensweise beim Bieterverfahren ist für das Bebauungsplanverfahren unerheblich.

Eine Änderung der Planbegründung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, der zu den Entwicklungszielen gehört, stehe im Widerspruch zu dem geplanten Einfassen der Kirche, womit die offensichtliche Eigenart zerstört werde.

Abwägung

Der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes ist eines der Entwicklungsziele für das gesamte Entwicklungsgebiet. Dieses kann nicht auf jede einzelne Fläche übertragen werden. Zudem ist die Situation, dass der Parkplatz an der Westseite der Friedrichswerderschen Kirche unbebaut ist, nicht als 'Eigenart des Gebietes' einzustufen.

Eine Änderung der Planinhalte ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Es sei nicht erkennbar, wieso private Häuser, die das Baudenkmal des Plangebietes abdecken, eine Aufwertung für das Gebiet darstellen. Die Planinhalte widersprechen so der Planbegründung.

Der Begriff Reurbanisierung bedarf auch einer Klarstellung. Dies war die Begründung für den Bebauungsplan, mit dem der Park auf dem Friedrichswerder zerstört wurde. Doch statt urbaner Qualitäten sei nur Vorstadt-Reihenhaushorror entstanden. Es sei nicht klar, wie diese Entwicklungen im Plangebiet verhindert werden können.

Abwägung

Gegenwärtig wird das Plangebiet überwiegend als Parkplatz genutzt. Dieses ist in Anbetracht des Umfeldes keine für das Plangebiet angemessene Nutzung. Die Neubebauung stellt unzweifelhaft eine Aufwertung dar. Dass die Friedrichswerdersche Kirche dadurch entsprechend der historischen Situation wieder baulich eingefasst wird, ist planerisches Ziel.

Mit der Reurbanisierung ist gemeint, dass das Plangebiet wieder zu einem attraktiven innerstädtischen Standort werden soll. Dieses wird durch die beabsichtigten Festsetzungen gewährleistet.

Eine Änderung der Planinhalte ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Nicht nur Tankstellen und Gartenbaubetriebe stellen eine extensive Flächennutzung dar, auch Townhouses haben genau diesen Nachteil.

Abwägung

Gartenbaubetriebe und Tankstellen unterscheiden sich bereits aufgrund ihrer Geschossigkeit und Gebäudehöhe deutlich von den im Plangebiet künftig zulässigen Stadthäusern, sodass hier eine Gleichsetzung nicht nachvollziehbar ist.

Eine Änderung der Planinhalte ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Die Rekonstruktion uralter Straßenraster stelle bei den möglichen modernen Bauhöhen keine Schaffung städtebaulicher Qualität dar. In diesem Punkt seien die Planvorgaben in sich widersprüchlich.

Abwägung

Aufgrund einer Vielzahl im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführter Studien und durch Bauherren vorgelegter Entwürfe ist deutlich, dass aufgrund der geplanten Festsetzungen ein Quartier mit hoher städtebaulicher Qualität geschaffen werden kann.

Eine Änderung von Planinhalten oder Planbegründung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Die Pläne stellen keine Aufwertung für das Gebiet dar. So sei schon prinzipiell keine höhere bauliche Nutzung begründbar. Doch selbst wenn man den eigentümlichen Standpunkt einnimmt, hier würden Verbesserungen für die Stadt bewirkt, dann hätte die höhere Flächenausnutzung bereits im alten Bebauungsplan festgelegt sein müssen.

Die aufgezählten Gründe waren nämlich schon Teil des Bebauungsplanverfahrens I-208. Neue Gründe seien nicht dazu gekommen. Und es gibt keinen Hinweis dafür, dass gerade in diesem Punkt das „alte“ Verfahren fehlerhaft gewesen sei. Die offensichtlich von einem Investor herbeigewünschte Anhebung müsse noch begründet werden.

Abwägung

Die Möglichkeit zu einer höheren Geschossfläche ergibt sich aus der veränderten städtebaulichen Figur. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die ursprünglich vorgesehene, so genannte künftige 'Kirchgasse', aus städtebaulichen Gründen entfallen ist. Die Umsetzung des ursprünglichen Planungsziels des Bebauungsplans I 208 war aufgrund der Eigentumssituation nicht möglich.

Eine Änderung der Planinhalte und der Planbegründung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Es gibt im Umkreis keine Freiflächen, die neu geplant werden. Vielmehr hat die Verwaltung schon häufiger verlauten lassen, dass sie auch weiterhin jede noch bestehende Grünfläche zubauen wolle. Das gilt sowohl für die Breite Straße, als auch den Park des Staatsratsgebäudes.

Die noch nicht zugebauten Freiflächen stellen keinen Ausgleich für die Verdichtung dar, weil sie auch ohne Verdichtung existieren.

Abwägung

Im engeren und weiteren Umfeld des Plangebietes ist ein differenziertes System an Grün- und Freiflächen vorhanden bzw. geplant. Hierzu zählen u. a. der in unmittelbarer Nachbarschaft am Spreekanal vorhandene Schinkelplatz, die Platzfolgen entlang der Straße Unter den Linden, den Lustgarten sowie die Grünflächen westlich des Auswärtigen Amtes und zwischen der ehemaligen Alten Leipziger Straße und Kleiner Kurstraße. Neu angelegt werden sollen unter anderem die Uferpromenaden entlang des Spreekanals. Auf die Breite Straße und den Park des Staatsratsgebäudes wurde in der Planbegründung nicht Bezug genommen.

Diese Flächen sind bereits vorhanden; sie stellen "ausgleichende Umstände" im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung dar.

Eine Änderung der Planbegründung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Die negativen Auswirkungen des Individualverkehrs seien im Plangebiet zu erwarten, da ein Blick zum den Caroline-von-Humboldt-Weg beweise, dass auch die Nähe zur U-Bahn die optische Dominanz des Automobils nicht verhindert.

Abwägung

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann die Verkehrsmittelwahl der Bewohner, Besucher und Beschäftigten nur mittelbar beeinflusst werden. Dieses erfolgt durch die Begrenzung der Stellplatzzahl.

Eine 'optische Dominanz des Automobils' wird es aufgrund der Bebauung im Plangebiet jedoch nicht geben. Zudem sind Stellplätze unterirdisch anzulegen.

Eine Änderung der Planinhalte ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Die Unterschreitung der Abstandsflächen darf nicht mit der internen Planungsrichtlinie Planwerk Innenstadt begründet werden. Diese Unterschreitung könne auch nicht denkmalpflegerisch begründet werden, weil sie gerade das Denkmal Friedrichswerdersche Kirche beeinträchtigen (dagegen hat das Straßenraster eigentlich keinen Denkmalcharakter).

Die zugelassene Bauhöhe widerspreche auch den angeblichen denkmalpflegerischen Festsetzungen. Deswegen sei auch der Begriff Rekonstruktion falsch - es werden bestenfalls beliebig herausgepickte historische Elemente umgesetzt.

Abwägung

Die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die in der Planbegründung ausführlich dargelegt sind.

Eine Unterschreitung aus denkmalpflegerischen Gründen kann bereits deshalb nicht erfolgen, weil im Plangebiet keine Gebäude mehr vorhanden sind.

Allerdings ist die Formulierung in Kapitel 2.3.2.4 hierzu missverständlich.

Die Planbegründung wird zur Klarstellung daher entsprechend angepasst.

Stellungnahme

Die Brandgefahr, die für die Kirche wegen der engen Bebauung entstehen könne, sei nicht gewürdigt worden.

Abwägung

Eine besondere Brandgefahr besteht aufgrund der zulässigen Bebauung für die Friedrichswerdersche Kirche nicht. Die in der Bauordnung für Berlin getroffenen Regelungen sind ausreichend und kommen im bauordnungsrechtlichen Verfahren zum Tragen.

Eine Änderung der Planinhalte und der Planbegründung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Mit dem Bebauungsplan wird am Werderschen Markt der Bürgersteig auf eine stadunverträgliche Breite reduziert, was u. a. den Zielen 'verändertes Mobilitätsbedürfnis', 'Aufwertung von Verkehrsräumen', und 'Begrenzung der Schneisenwirkung' des StEP Verkehr widerspreche. Anscheinend seien dem Investor ohne erkennbare Berechtigung eben auch Bürgersteigflächen verkauft worden, die jetzt plötzlich planerisch festgelegt werden müssen, ohne dass dies begründet wird.

Abwägung

Um am Werderschen Markt eine der Lage angemessene und städtebaulich prägnante bauliche Anlage zu ermöglichen, ist zugunsten der Anlage eines Erkers die zulässige überbaubare Grundstücksfläche zu Lasten der im Bebauungsplan I-208 festgesetzten Straßenverkehrsfläche erweitert worden. Erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung und Gestaltung der Straßenverkehrsfläche für den Werderschen Markt sind dadurch jedoch nicht zu erkennen.

Eine Änderung der Planinhalte ist aufgrund der Anregung nicht erforderlich.

Stellungnahme

Die wirtschaftlichen Auswirkungen, die emissionsrechtlich durch die zu erwartbare Wohnnutzung für den Bebelplatz, den Bereich Schinkelplatz, den Kronprinzengarten und auch Schlossplatz entstehen, sind nicht dargestellt worden. Eine Abwägung dieser Auswirkungen

habe aber nach §1 BauGB zu erfolgen – sowohl volkswirtschaftlich auch als auch fiskalisch für den Bezirk Mitte.

Abwägung

Negative wirtschaftliche Auswirkungen sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten. Bebelplatz und Schinkelplatz sind durch die bestehende Bebauung weitgehend abgeschirmt von der im Plangebiet zulässigen Bebauung. Die bisherigen Veranstaltungen auf dem Grundstück des Konzprinzenpalais haben keine relevanten Lärmbelastungen hervorgerufen. Des Weiteren hat der künftige Bauherr, dem im Übrigen die vorhandene Vorbelastung bekannt sein dürfte, die Möglichkeit, die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, dass Schlafräume zu ruhigeren Bereichen hin orientiert sind.

Eine Ergänzung der Planbegründung und / oder der Planinhalte ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Es fällt auch sonst auf, dass keine Kosten dargelegt werden, obwohl Teile des neuen Straßennetzes nicht vom Investor angelegt werden. Die Planbegründung sei daher unvollständig.

Abwägung

Im Kapitel III.3.3 werden die Auswirkungen auf den Landeshaushalt dargelegt. Hier sind auch 150.000 EUR für die Herstellung von Erschließungsstraßen genannt.

Eine Ergänzung der Planbegründung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Speziell fehle eine Erklärung, ob die vom Investor gewünschte Anhebung der Nutzungsdichte beim Land unmittelbar zusätzliche Einnahmen durch Kaufpreisnachzahlungen bewirke.

Abwägung

Der Grundstückskaufvertrag ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und für die einzelnen Festsetzungen, die aus städtebaulichen Gründen getroffen werden, auch nicht relevant.

Die Anregung hat keine Auswirkungen auf die beabsichtigten Festsetzungen.

Stellungnahme

Es gebe keine Aussagen zu archäologischen Grabungen. Die Erfahrungen vom Petriplatz sollten doch eigentlich bekannt sein. Auch an dieser Stelle können interessante Funde erwartet werden, die man nicht völlig unnötigen Tiefgaragen opfern sollte. Die Notwendigkeit für archäologische Fenster könnte sich auch hier ergeben.

Abwägung

Das Denkmalschutzgesetz wird durch die Festsetzungen nicht berührt. Dieses gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. In Kapitel II.2.3.2.11 der Planbegründung wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der besonderen Siedlungsgeschichte von Friedrichswerder Nord innerhalb des Plangebiets mit Bodendenkmalen zu rechnen ist und die Vorschriften über die Behandlung von Bodenfunden im DSchGBln zu beachten sind.

Eine darüber hinaus gehende Ergänzung der Planbegründung ist nicht erforderlich.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus den Stellungnahmen und Hinweisen resultieren keine Auswirkungen auf die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen. Die Begründung wurde in einzelnen Aspekten (Verdachtsmomente zu Bodenbelastungen, Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Bestandsleitungen der BWB und zu den Abstandsflächenunterschreitungen) ergänzt.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans I-208-1 im Jahr 2008 erfolgten weitere Modifizierungen des städtebaulichen Konzeptes, die eine nochmalige Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan I-208-1 erforderlich machten.

Die Änderungen betrafen insbesondere:

- Änderung der Baustruktur östlich der Falkoniergasse (keine "kammartige" Bebauungsstruktur mit Bezug auf die Pfeiler der Friedrichswerderschen Kirche mehr); Änderung der maximal zulässigen Oberkanten
- Festsetzung von zurückgesetzten Baugrenzen zur Ermöglichung von einer weiteren zurückgesetzten Bebauung als siebtes Vollgeschoße zur Oberwallstraße, zur

Falkoniergasse, zur Kirchgasse, zur Werderschen Rosenstraße und zum Werderschen Markt

- Festsetzung von Baulinien statt Baugrenzen zur Oberwallstraße und zum Werderschen Markt
- Wegfall der Festsetzung einer Traufhöhe im westlichen Teil des Mischgebietes
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als höchstzulässige Obergrenzen, nicht mehr als Mindest- und Höchstmaß
- Einordnung einer nicht überbaubaren, zu bepflanzenden Fläche im Westteil des Mischgebietes
- Reduzierung der zulässigen Stellplatzzahl auf max. 180, Einordnung aller Stellplätze in Tiefgaragen.

Die Begründung wurde an den geänderten Festsetzungsinhalt angepasst. Darüber hinaus erfolgte eine vertiefende Abwägung der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Eingearbeitet wurden die Ergebnisse einer Besonnungsstudie. Die aktualisierte Planunterlage berücksichtigt auch neu gebildete Flurstücke.

Die vielfachen Änderungen wären auf dem Bebauungsplan I-208-1 in der Fassung vom 1. Oktober 2008 bürgerfreundlich nicht mehr erkennbar, so dass die Erstellung eines neuen Plandokuments erforderlich wurde. Dieser Bebauungsplan liegt nach § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich aus.

4.1.5 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im März 2011 - parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung. Insgesamt wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 4. März 2011 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs.2 des Baugesetzbuchs erneut um Stellungnahme zum geänderten Planentwurf gebeten. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt wurde. Es gingen insgesamt 23 schriftliche Stellungnahmen ein, in denen überwiegend dargelegt wurde, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Darüber hinaus wurden Hinweise und Bedenken, insbesondere zu Aspekten der Bauausführung gegeben. Sie betreffen das Bebauungsplanverfahren mittelbar. In drei Stellungnahmen (Bauamt der Evangelischen Kirche, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, SenStadt VI D) wurden kritische Hinweise/Bedenken zum Bebauungsplanverfahren und den beabsichtigten Festsetzungen gegeben. Es wurden aber auch Stellungnahmen berücksichtigt, die über die verkürzte Frist von zwei Wochen hinaus bis zum 29. März 2011 eingingen.

Die Anregungen und Hinweise betrafen insbesondere:

- die Höhenstaffelung der Neubauten in Bezug auf die Friedrichwerdersche Kirche
- Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, redaktionelle Anpassungen bzgl. der Darstellung der Ziele der Raumordnung
- Die festgesetzte Begrenzung der Stellplatzzahl.
- Notwendigkeit des Nachweises von Fahrradabstellplätzen bei Umsetzung des Vorhabens
- wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse
- Lage von Stromkabel-, Wasser- und Abwasserleitungs-, Telekommunikations- und Fernwärmetrassen
- Einschätzung, dass sozialverträgliche Verhältnisse im Sinne der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) gewahrt sind
- Verdachtsmomente zur Bodenbelastung,
- eingeschränkte Möglichkeit zur Sicherstellung eines 2. Rettungswegs durch Hubrettungsgerät
- Entwickelbarkeit der Planung aus dem Flächennutzungsplan
- Klarstellung der textlichen Festsetzung 2.3 zur Regelung der Zulässigkeit für Brüstungen und Attiken in Bezug auf das Abstandsflächenrecht

- erforderliche Ergänzung der Darstellung der Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen
- ggf. Notwendigkeit des Nachweises privater Kinderspielplätze bei Umsetzung des Vorhabens
- bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren
- die Zahl der Vollgeschosse.

Im Einzelnen betrafen die Stellungnahmen an planungsrelevanten Belangen Folgendes:

Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, Kirchliches Bauamt

Stellungnahme

Die grundsätzlichen Intentionen des bestehenden Bebauungsplans I-208 vom 3. Juli 2006 werde in Bezug auf die Auswirkungen auf das Gebäude der Friedrichswerderschen Kirche als angemessen angesehen. Eine Verdichtung im Sinne der Vorkriegsbauung auf der Grundlage des Planwerks Innenstadt sei auch nach Auffassung der Kirche das geeignete Mittel, die derzeit großenteils aus zusammenhanglosen Solitären bestehenden Baugruppen und Einzeldenkmalen wieder in einen erfahrbaren Kontext zu bringen.

Allerdings erscheine der Kirche die nach Maßgabe des aktuellen Entwurfs I-208-1 insgesamt zulässige Höhenentwicklung in den Mischgebieten A, C und D nicht geeignet, das zugleich gesetzte Ziel der auch weiterhin möglichen Erfahrbarkeit des in der Staffelung dominanteren Kirchengebäudes zu erreichen. Die Traufhöhe der Kirche liegt bei 59,4 m über NHN. Im Mischgebiet A solle eine Höhe von 58,8 m, im Gebiet C von 46,0 m und im Gebiet D von 60,0 m über NHN möglich sein. Letzteres Gebiet, das als "Turmbauung" bezeichnet werde, blende die Kirche vom Straßenraum des Werderschen Markts aus der Straßenperspektive von Westen bereits unter diesen Maßgaben vollkommen aus. Hinzu komme in allen Teilgebieten jedoch noch die Zulässigkeit der Überschreitung der Oberkanten um 1,2 m für Brüstungen und Attiken sowie für technische Anlagen, wobei zur Erzielung eines geschlossenen Eindrucks deren Zusammenfassung durch massive bauliche Umfassungen erlaubt sein solle. Dabei betrage die zusätzliche zulässige Höhe technischer Anlagen darüber hinaus weitere 1,3 m. Im Mischgebiet A ist demnach mit einer geschlossen wirkenden Gesamthöhe der Baukörper von 60,0 m, im Gebiet C von 47,2 m und im Gebiet C von 61,2 m über NHN zu rechnen; hinzu komme eine im Flächen- und Kantenmaßanteil nicht begrenzte Menge an technischen Anlagen, die diese Höhe um weitere 1,3 m übersteigen dürfen.

Durch die Bebauung der Gebiete A und D werde die Dominanz der Westfassade der Friedrichswerderschen Kirche; aus der Perspektive des Betrachters vom Werderschen Markt und aus der Oberwall- und der Werderschen Rosenstraße nicht mehr wahrzunehmen sein. Dasselbe treffe – bei insgesamt geringerer Höhenentwicklung, aber eben auch bei geringerem Seitenabstand – auf das Erleben der Kirchenfassade aus der Falkoniergasse in Höhe des Gebietes C zu.

Die Höhenentwicklung der Bebauung des Plangebiets berücksichtige daher zu überwiegenden Teilen nicht die Intention der kritischen Rekonstruktion des Planwerks Innenstadt, dass die zu erhaltenen Bauwerke, insbesondere die bedeutenden Baudenkmale, in ihrer Wirkung gestärkt und in einen Kontext gesetzt werden sollen. Es sei daher eine Begrenzung der insgesamt zulässigen Höhenentwicklung der Baukörper einschließlich aller erlaubten baulichen Zusammenfassungen (wie Attiken und Umfriedungen technischer Anlagen) auf eine Höhe erforderlich, mit der die Erfahrbarkeit der deutlichen Höhendominanz des Kirchengebäudes, wie sie im Vorkriegszustand bestand, zumindest in der Wahrnehmung aus den umgebenden Straßenräumen gesichert wird.

Abwägung

Die Betonung der Friedrichswerderschen Kirche und ihrer herausragenden Bedeutung für das Stadtbild auch im Sinne der kritischen Rekonstruktion ihres historischen baulichen Umfeldes entspricht auch den Zielen des Plangebers. Der Bebauungsplanentwurf setzt sich daher intensiv mit der Friedrichswerderschen Kirche und ihrer stadtbildprägenden Bedeutung auseinander. Insbesondere im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan I-208 wurden zahlreiche Veränderungen vorgenommen, um die Wahrnehmbarkeit der Friedrichswerderschen Kirche zu stärken.

So wurde die städtebauliche Figur insbesondere östlich der Falkoniergasse umfassend überarbeitet. Statt der bislang festgesetzten Kammstruktur mit 5 Hochpunkten mit einer Oberkante von 55,0 m über NHN soll zukünftig eine bauliche Struktur festgesetzt werden, die angelehnt an der historischen Bebauung dabei nur noch die Endpunkte der Gasse betont, während die Höhen und Baumassen innerhalb der Gasse deutlich reduziert werden.

In der Höhenentwicklung korrespondieren die zulässigen Oberkanten der Mischgebiete mit der Höhe der Kirche, die eine Traufhöhe von 59,9 m über NHN aufweist. Hierbei ist zu beachten, dass in allen Baugebieten östlich der Falkoniergasse (MI A, B, C und D) eine Überschreitung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen für technische Aufbauten (mit Ausnahme von Schornsteinen) gemäß textlicher Festsetzung 2.1 unzulässig ist. Insofern können die hierzu in der Stellungnahme geäußerten Bedenken entkräftet werden.

Die zulässige Oberkante des Mischgebietes A ist gestaffelt festgesetzt. Auf der gesamten Grundfläche des Baufeldes sind - wie im festgesetzten Bebauungsplan I-208 - bauliche Anlagen mit einer Oberkante von 55,0 m über NHN zulässig. Zugunsten der angestrebten Betonung der Endpunkte der Gasse soll zukünftig ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden. Dieses oberste Vollgeschoss tritt um 0,5 m von der von der östlichen Baugrenze zurück. Hierdurch bleibt auf der Ostseite des Mischgebietes A die Fassade der Kirche für die Höherentwicklung prägend. Aufgrund der schmalen Gasse ist ein Versatz des obersten Vollgeschosses von 0,5 m ausreichend, um eine ungewollte optische Überhöhung durch den Neubau zu vermeiden. Die zulässige Oberkante des rückgestaffelten Geschosses ist ferner mit 58,8 m über NHN geringer als in den Mischgebieten MI D, E und F (dort 60,0 m über NHN), um unter der Traufhöhe der Friedrichswerderschen Kirche zu bleiben. Zutreffend ist, dass auch die Oberkante des zurückgestaffelten Geschosses gemäß textlicher Festsetzung 2.3 durch Brüstungen und Attiken um bis zu 1,2 m überbaut werden darf. Hieraus resultiert dann eine rechnerische Höhe von 60,0 m über NHN. Die textliche Festsetzung wird deshalb dahingehend geändert, dass diese Anlagen nochmals um 0,5 m zurücktreten müssen und somit optisch in der engen Gasse kaum wahrnehmbar sein werden. Zudem bewirkt das Zurücktreten, dass sich die Brüstungen damit nicht abstandsflächenrechtlich auswirken.

Die zulässige Oberkante in den Mischgebieten B wurde im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan I-208 von 43,0 m über NHN auf 39,0 m über NHN reduziert. Dies entspricht der Reduktion von ursprünglich zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Friedrichswerdersche Kirche auch innerhalb der künftigen Falkoniergasse den städtebaulichen Charakter des Plangebietes prägt. Im Mischgebiet C ist eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 46,0 m über NHN festgesetzt, dies entspricht der Höhe von drei Vollgeschossen. Bislang war eine Oberkante von 55,0 m über NHN im Bebauungsplan I-208 festgesetzt. Hiermit wird die Höherentwicklung innerhalb der Gasse im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan I-208 deutlich reduziert.

Im Mischgebiet D wird eine zulässige Oberkante baulicher Anlagen von 60,0 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Erhöhung der zulässigen Oberkante im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan von 1,0 m. Hierdurch soll eine Harmonisierung der Gebäude mit den Mischgebieten E und F erreicht werden. Die Oberkante dieses Turmbaus Mischgebiet D korrespondiert hierbei mit den Türmen der Südfassade der Friedrichswerderschen Kirche, die eine Höhe von ca. 77 m über NHN (ohne Ziertürmchen) aufweisen.

Die Blickbeziehung von Westen her in der Werderschen Rosenstraße und insbesondere in der Straße Werderscher Markt, war bereits ursprünglich eingeschränkt und wird durch die Neubebauung nicht über das historische Maß hinausgehend beschränkt. Vielmehr entspricht die Neubebauung in Lage und Kubatur des Baus dem historischen Vorbild und soll im Sinne der kritischen Rekonstruktion am Werderschen Markt durch Baulinien gesichert werden, um eine städtebauliche Fassung des Platzes vor der Kirche wiederherzustellen. Eine Platzbildung in diesem Bereich, durch die auch die Friedrichswerdersche Kirche städtebaulich akzentuiert wird, ist ohne die Bebauung des Mischgebietes D nicht möglich.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die stadträumliche Wahrnehmbarkeit der Friedrichswerderschen Kirche und die Berücksichtigung ihrer stadtbildprägenden Bedeutung im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan I-208 deutlich verbessert wird. Die Festsetzungen dienen dem Ziel der kritischen Rekonstruktion des historischen Umfeldes der Kirche, der

historischen Platzkanten und Blockränder und ermöglichen, dass die Friedrichswerdersche Kirche auch innerhalb des Geltungsbereichs nicht nur wahrnehmbar bleibt, sondern den Gebietscharakter mitprägen kann.

Im Nachgang zu Beteiligung wurden die o.g. städtebaulichen Zielstellungen mit Vertretern des Bauamtes der evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz erörtert. In diesem Gespräch konnten die seitens der Kirche hervorgebrachten Bedenken ausgeräumt werden. Die textliche Festsetzung 2.3 wird geändert.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Stellungnahme

Die hier relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aus den aktuellen landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. S. 629) und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182).

Der Bebauungsplan-Entwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst und stimmt mit den hier relevanten Grundsätzen der Raumordnung überein.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B zulässig.

Der LEP eV wurde durch den LEP B-B abgelöst und ist seit dessen Inkrafttreten nicht mehr anwendbar. Die Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung sollten in der Begründung des Bebauungsplanes (vgl. 1.4.1, S. 9) entsprechend aktualisiert werden.

Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend überarbeitet.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)

Stellungnahme

Vorsorglich wird seitens der BVG auf den Omnibuslinienverkehr im Planbereich hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass bei Umsetzung des Vorhabens Arbeiten so ausgeführt werden, dass dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Eigentümer weitergeleitet.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Bau 3 120

Stellungnahme

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf I-208-1 beinhaltet im Vergleich zur bereits in 2008 erfolgten Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB keine Änderung in Bezug auf die verkehrlichen Belange.

Daher bestehen seitens des SGA keine Bedenken.

Die Begründung der zulässigen Anzahl der Kfz-Stellplätze von 180 mit Bezug auf den Entwurf der Stellplatzobergrenzenverordnung ist sehr zu begrüßen.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Abwägung

Durch die Aussage werden die Ziele des Plangebers unterstützt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Eigentümer weitergeleitet.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, X PS A

Stellungnahme

Die laufende Baumaßnahme Werdersche Rosenstraße umfasst auch den südlichen Gehweg dieser Straße als Bestandteil des genannten Bebauungsplans.

Die Ausführung des Straßenbaus erfolgt nach bestätigter Bauplanungsunterlage und wird Ende Mai 2011 fertig gestellt.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Überarbeitung der Begründung ist nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25

Stellungnahme

Unabhängig vom Grad der Versiegelung werde empfohlen insbesondere Maßnahmen zu prüfen, die einen größeren Rückhalt von Niederschlagswasser im Plangebiet ermöglichen, um dadurch die Menge des in die Mischkanalisation abzuleitenden Niederschlagswasser zu reduzieren.

Hinweise

Vorhaben mit Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser, Erdwärmenutzung, Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedürfen nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer wasserbehördlichen Erlaubnis.

Die potentiellen Grundwasserbenutzungen, z.B. beim Errichten von Tiefgaragen, Untergeschossen) sollen im planfestgestellten, bzw. beweisgesicherten Bereich der U-Bahnlinie 5 vorgenommen werden, daher ist vor Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis eine Abstimmung mit der planfeststellenden Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt – VII E 3) und dem Träger des planfestgestellten Vorhabens, den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) erforderlich, da dieser Bereich einer Veränderungssperre gemäß Personenbeförderungsgesetz unterliegt.

Aus den Stellungnahmen der BVG, bzw. von SenStadt können sich Beschränkungen zur technischen Ausführung und der zeitlichen Umsetzbarkeit ergeben, die in die Nebenbestimmungen wasserrechtlicher Zulassungen aufzunehmen sind.

Weitere Beteiligungen an wasserrechtlichen Verfahren für die oben genannten Grundwasserbenutzungen ergeben sich aus der Lage von Altlastenflächen und Altlastenverdachtsflächen sowie den Zuständigkeiten der Denkmalschutzbehörde und der Betroffenheit Dritter, jeweils bezogen auf die Auswirkungen der Benutzungen (z.B. den Absenktrichter von Grundwasserabsenkungen, Bohrungen für Erdwärmesonden u.a.).

Für in das Grundwasser einzubringende und einzuhaltende Stoffe ist jeweils die Grundwasserverträglichkeit nachzuweisen, um nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Grundwassers zu vermeiden.

Auf die Möglichkeit einer aktualisierten Auskunft des Landesgrundwasserdienstes bezüglich der zu erwartenden Grundwasserstände (zeHGW) statt der bisher erteilten Auskunft des HGW wird hingewiesen (SenGesUmV, II E).

Anträge für Grundwasserbenutzungen (Eigenwasserförderung, Grundwasserförderung, Erdwärmenutzung) sind auf den Internetseiten der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz eingestellt.

Abwägung

Die Hinweise betreffen die Umsetzung des Vorhabens und werden zur Kenntnis genommen und an den Eigentümer weitergeleitet.

Es bleibt festzuhalten, dass die Fläche derzeit stark versiegelt und kaum geeignet ist, Niederschlagswasser zu binden. Allein durch die festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung, die auch im derzeit festgesetzten Bebauungsplan I-208 noch nicht enthalten sind, wird die Rückhaltefähigkeit des Gebietes in Bezug auf Niederschlagswasser zukünftig voraussichtlich deutlich verbessert.

Stellungnahme

Die 'Richtlinie für Grundwasserförderungen bei Baumaßnahmen im Land Berlin' vom 4. Oktober 1999 auf die in der letzten Stellungnahme 2008 verwiesen wurde (Kapitel 4.1.3) ist nicht mehr gültig. Daher wird eine Streichung dieser Angabe angeregt.

Abwägung

In der Begründung erfolgte die Abwägung der Stellungnahmen der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum damaligen Zeitpunkt. Sie wird um den Hinweis ergänzt, dass die Richtlinie nicht mehr in Kraft ist.

Vattenfall Business Services GmbH

Stellungnahme

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Die Trassen in der Oberwallstraße, Werderscher Markt und Werdersche Rosenstraße sind in den Gehwegbereich reguliert worden.

In dem angegebenen Bereich sind Anlagen geplant.

Die 'Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH' ist genau zu beachten.

Abwägung

Die Hinweise betreffen die konkrete Umsetzung der Planung und werden dem Eigentümer mitgeteilt.

Die vorhandenen Kabel befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-208-1 auf öffentlichen Verkehrsflächen. In öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Anlagen zulässig, ohne dass es einer Kennzeichnung bzw. der vorbereitenden Sicherung entsprechender Rechte in einem Bebauungsplan bedarf. Die vorhandenen Anlagen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Errichtung neuer Anlagen ist mit den Eigentümer abzustimmen.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Amt für Umwelt und Natur, UmNat 20

Stellungnahme

Die Problematik zur Belichtung, Besonnung und Durchlüftung sowie der Abstandsflächenregelung zeige, dass Zentrumsbereiche mit hoher Verdichtung bei Wahrung der historischen, kleinteiligen Blockstruktur an die Grenze der Machbarkeit wegen der entwickelten Gesetzgebung auf dem Gebiet des Immissionsschutzes stoßen. Es werde davon ausgegangen, dass am Standort künftig die sozialverträglichen Verhältnisse im Sinne der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) dennoch gewahrt sein werden.

Von den Bodengutachten aus den Jahren 2007 und 2008 hatte die Bodenschutzbehörde keine Kenntnis. Sie mussten kurzfristig angefordert werden.

Aufgrund der Auswertung der beiden Gutachten muss die Baufläche ins Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 16219 aufgenommen werden. Auf der Fläche sind schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vorhanden.

Einige Proben aus den Schurfen überschreiten erheblich die Zuordnungswerte der LAGA Zuordnungskategorie Z 2 sowie die Beurteilungswerte Boden der Berliner Liste 2005. Bei einem Grundwasserstand von ca. 2,6 m unter Geländeoberkante (GOK) ist insbesondere die Überschreitung in der gesättigten Bodenzone relevant. Die höchsten Kontaminationen wurden dort mit 1200 mg/kg Blei und 40 mg/l Phenole (gemessen als Phenolindex) festgestellt. In der ungesättigten Bodenzone wurden Konzentrationen der Sulfate von bis 1400 mg/l gemessen. In

einem Grundwasserpegel im Nordosten der Fläche wurde mit 100 µg/l der Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS) für Zink überschritten. Weitere lokale Grundwasserverunreinigungen sind aufgrund der im 3. Bodenmeter gemessenen Werte nicht auszuschließen.

Da der Boden für das Bauvorhaben vollständig ausgehoben werden soll, ist eine Bodensanierung durch Vollzug der Planung möglich. Grundwasserverunreinigungen vom Grundstück können im Rahmen der Herstellung der Trogbaugrube beseitigt werden. Die Sanierung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

Abwägung

Die Hinweise betreffen die konkrete Umsetzung der Planung und werden dem Eigentümer mitgeteilt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe

Stellungnahme

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Eigentümer weitergeleitet

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Stellungnahme

In den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom Deutschland GmbH auf die hingewiesen wird.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Technische Infrastruktur 12 (PT1 12), über die Lage von TK-Linien informieren oder bei Unklarheiten in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linie zu gewährleisten.

Die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" sei zu beachten.

Da sich das Baugebiet in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet befindet, werde vorsorglich auf Kostenerstattungsansprüche gemäß § 150 BauGB und damit im Zusammenhang stehenden Regelungen hingewiesen. Falls die Verlegung von TK-Linien letztlich gefordert werden sollte, ist jedoch zwingende bauliche Voraussetzung, dass solch eine Verlegung räumlich in vergleichbarer Art und Weise überhaupt möglich sei.

Unmittelbar an der jetzigen Grundstücksgrenze befindet sich im Oberstreifen des öffentlichen Gehweges im Bereich des Werderschen Marktes eine TK-Linie der Telekom Deutschland GmbH. Diese solle unverändert an Ort und Stelle liegen bleiben. Sollte die Begradigung der Straßenbegrenzungslinie eine Verlegung der TK-Linie - soweit diese überhaupt möglich ist - erforderlich machen, werden Kostenerstattungsansprüche gegenüber dem Land Berlin geltend gemacht werden.

Im seit Jahrzehnten und auch heute öffentlich genutztem Gehweg der Straße Werderscher Markt befindet sich im Oberstreifen des öffentlich genutzten Gehweges eine TK-Linie von erheblicher telekommunikations-technischer Bedeutung mit erheblichen räumlichen Abmessungen. Diese TK-Linie müsse in diesem Gehweg liegen bleiben. D. h., dass das geplante Gebäude bereits an der heutigen öffentlichen - dem Parkplatz zugewandten - Gehweggrenze enden müsse.

Wenn die Gehwegflächen - wie geplant - reduziert werde, dann ist möglicherweise überhaupt keine technisch-betrieblich vergleichbare und notwendige alternative Leitungsführung in diesem Verkehrsweg mehr möglich; falls doch, entstünden im Verlegungsfall extrem hohe Kosten, die auch nicht im Interesse der öffentlichen Hand sind; denn aus dem durch die Inanspruchnahme des öffentlichen Wegs begründeten gesetzlichen Schuldverhältnis zwischen Träger der Wegebaukosten und dem Nutzungsberechtigten und der dazu insbesondere gehörenden Pflicht

zur gegenseitigen Rücksichtnahme resultieren hier im Falle der (unveränderten) Beibehaltung der Einziehungsabsicht Verpflichtungen gegenüber Telekom.

Aus den Unterlagen sei nicht ersichtlich, ob bei bestehen bleibender Planung der zwingend notwendige Platz im Gehweg für die betroffenen TK-Linien und sonstigen Leitungen (z. B. für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Gas usw.) und ggf. Bäumen usw. im verbleibenden Rest-Gehwegweg noch ausreichend zur Verfügung stehe. Der Platzbedarf weiterer Leitungsnetzbetreiber sei nicht bekannt. Erst in Kenntnis / Beachtung auch vorgenannter Aspekte lässt sich abschließend die Frage beantworten, welche Gehwegbreite tatsächlich erforderlich ist (bzw. bleiben muss) und ob theoretisch überhaupt eine Verlegung der TK-Linie möglich wäre.

Im Zuge der Nutzung der geplanten Tiefgarage müssen Grundstückszufahrten / Gehwegüberfahrten / Grundstückszugänge errichtet werden. Dabei sind die vorhandenen TK-Linien (Kabelkanalanlagen, Kabelschächte, Abzweigkästen) zu beachten.

Zur telekommunikations-technischen Versorgung der geplanten Bauten durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Baugrundstück und im öffentlichen Straßenland erforderlich.

Die Erschließung sei gesondert mit der Telekom abzustimmen und zu beauftragen.

Eine der Voraussetzungen für die Planung der Erschließung des Baugrundstückes und die Herstellung der Hauszuführungen sei u. a., dass der Telekom der dinglich Berechtigte den Grundstücks-Nutzungsvertrag (GNV) gemäß 5 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) rechtsgültig unterzeichnet, aushändigt.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Abwägung

Die Telekommunikationslinien liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-208-1 auf öffentlichen Verkehrsflächen. Aus den eingereichten Schachtungen und Plänen ergeben sich diesbezüglich keine neuen Anhaltspunkte.

Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sofern aus der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ein Erfordernis zur Anpassung von Telekommunikationslinien resultiert, ist dieses im Rahmen der Straßenplanung mit dem zuständigen Träger der Straßenbaulast abzustimmen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind damit nicht verbunden.

Etwaige Kostenerstattungsansprüche im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme werden mit dem Träger außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Im Übrigen betreffen die Hinweise die Umsetzung des Vorhabens und die Bauausführung und werden an den Eigentümer und den Entwicklungsträger weitergeleitet.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Es sei sicherzustellen, dass

1. eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen sowohl für den Bereich des öffentlichen Straßenlandes als auch das Baugrundstück vorgenommen wird,
2. und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für beide Bereiche durch den Erschließungsträger erfolgt.

Abwägung

Die Anfrage wird dem Eigentümer weitergeleitet, sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheit und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi

Stellungnahme

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissions-schutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung

Durch die Aussage wird die Einschätzung des Plangebers bestätigt.

Berliner Feuerwehr, Mietermanagement

Stellungnahme

Aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes werde darauf hingewiesen, dass eine Sicherstellung des 2. Rettungsweges für angrenzende Gebäude in der "Falkoniergasse" über Hubrettungsgeräte der Berliner Feuerwehr nicht erfolgen könne.

Gemäß "Richtlinien Fläche Feuerwehr" müssen vom Gebäude bis zur Fahrzeugkante 4,00m berücksichtigt werden. Der Gesamtbedarf einer Fläche für den Einsatz mit einem Hubrettungsgerät beträgt: 4,00m von der Gebäudefront, + 3,50m Standfläche, + 2,50m hindernisfreier Bereich.

Dieser Umstand sei bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen.

Abwägung

Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung, in der dann der 2. Rettungsweg baulich sichergestellt werden muss. Er wird zur Kenntnis genommen und an den Eigentümer weitergeleitet. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VI D

Stellungnahme

Bei den Abstandsflächenunterschreitungen und -überdeckungen handele es sich nicht nur um eine „punktueller“ Verkürzung von Abstandsflächen (s. Begründung S. 22 vorletzter Absatz) und trotzdem sie in der Begründung zum Bebauungsplan umfänglich und sehr differenziert abgewogen worden seien, sind nachfolgende Anmerkungen/Hinweise zu beachten.

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.3 sind im Mischgebiet A; B, C, D, E und F oberhalb der festgesetzten Oberkanten Brüstungen / Attiken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Dies bedinge aus Sicht von SenStadt VI D – im Gegensatz zu der Begründung – dass diese Höhe bei der Ermittlung der Tiefe der Abstandsflächen berücksichtigt werden müsse. Gem. § 6 Abs. 5 bemisst sich die Tiefe der Abstandsflächen nach der Wandhöhe, wobei die Wandhöhe hierbei das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachfläche oder bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. einer Attika oder Brüstung) ist. Es werde festgestellt, dass der ÖbVI auf der Skizze zur Abstandsflächenberechnung vom 9. März 2011 keine Überschreitungen durch Brüstungen / Attika in den Mischgebieten D, E, F und A berücksichtigt habe. Demzufolge müsse die Skizze zur Abstandsflächenberechnung vom ÖbVI überarbeitet werden, ebenso wie die Begründung. Das habe zur Folge, dass sich die Tiefe der Abstandsflächen in Mischgebieten D, E, F und A um jeweils 0,48 cm erhöht und an diversen Stellen der Begründung entsprechende Aussagen zu den Abstandsflächen korrigiert werden müssen, oder die textliche Festsetzung 2.3 geändert werde.

Sofern transparente Brüstungen oder Geländer zulässig sein sollen, ist die textliche Festsetzung entsprechend so zu formulieren. Laut Kommentar zur BauO Bln RNr. 51 zu § 6, S. 123, 1. Abs. hat das OVG Berlin nach der bisherigen Rechtsprechung nur entschieden, dass Brüstungen und Geländer zu den (abstandsflächenrelevanten) Dachaufbauten zählen, wenn sie nicht transparent, sondern massiv und geschlossen gestaltet sind und damit gebäudegleiche Wirkung entfalten.

Abwägung

Die Festsetzung dient zwei grundsätzlichen planerischen Zielstellungen. Einerseits soll eine Nutzung der Dachflächen als Dachgärten ermöglicht werden, andererseits soll die Möglichkeit eröffnet werden, notwendige technische Anlagen durch Attiken und Brüstungen zu verblenden.

Die Frage, ob für diese Flächen Abstandsflächen nachzuweisen sind, ist wie auch in der Stellungnahme dargelegt, von der tatsächlichen Bauweise insbesondere der als Absturzsicherung dienenden Brüstungen abhängig. Diese sind nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

Allerdings ist von der planungsrechtlichen Zulässigkeit auszugehen, insofern wird der Stellungnahme entsprochen und die textliche Festsetzung 2.3 dahingehend korrigiert, dass diese Brüstungen / Attiken nur zulässig sind, wenn sie 0,5 m hinter die Baugrenze / Baulinie zurücktreten.

In der Begründung wird dargelegt, dass es nicht der Zielsetzung des Plangebers entspricht, wenn durch diese Anlagen die städtebaulich notwendigen Abstandsflächenunterschreitungen durch Brüstungen und Attiken zusätzlich vergrößert werden.

Die Hinweise bezüglich des Abstandsflächenplans werden an den ÖbVI weitergeleitet.

Stellungnahme

In der Begründung ist auf S. 30, Abs. 2 folgende Korrektur erforderlich: "...z.B. gem. § 6 Abs. 3 BauO Bln, der eine Überdeckung..... (statt § 6 Abs. 6 BauO Bln)."

Abwägung

Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Stellungnahme

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich grundsätzlich Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 3 Halbsatz 1 BauO Bln nicht überdecken dürfen. Halbsatz 2 enthält zwar für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad eine (von 3) Ausnahme(n) von diesem Überdeckungsverbot. Bei der Innenecke der Mischgebiete E und F überdecken sich die Abstandsflächen aber unzulässigerweise zusätzlich mit den anschließenden Gebäudeteilen.

Auch die Abstandsflächen

- des Mischgebiets F überdecken sich mit dem Gebäude des Mischgebiets G,
- des Mischgebiets A und D überdecken sich mit dem Gebäude der Friedrichswerderschen Kirche und
- des Mischgebiets A, C und D überdecken sich mit Gebäudeteilen des Mischgebiets F, G und E.

Die Begründung zum Bebauungsplan auf S. 28, drittletzter Abs. und auf S. 30, Abs. 2 gibt den Sachverhalt somit nur unvollständig wieder.

Abwägung

Die Begründung wird entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.

Stellungnahme

Die Aussagen zur Baugrenze in der Werderschen Rosenstraße sind widersprüchlich. Laut Begründung zum Bebauungsplan werden ab dem dritten Vollgeschoss zwischen den Punkten p und r sowie s und t Erker, Wintergärten und Balkone planungsrechtlich ermöglicht.

Aus diesen Gründen werde im Bebauungsplan die Baugrenze für das II. – V. Vollgeschoss allerdings nur nördlich des Mischgebiets F in die Werdersche Rosenstraße (ohne Vermassung) verschoben.

In der Skizze zur Abstandsflächenberechnung vom 9.0 März 2011 vom ÖbVI sind diese Vorbauten für das III. –VI. Vollgeschoss dargestellt und zwar sowohl nördlich des Mischgebiets F als auch des Mischgebiets A.

Da gem. § 6 Abs. 6 Abstandflächen bei Vorbauten nur außer Betracht bleiben, wenn sie

a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und

b) nicht mehr als 1,50 vor dieser Außenwand vortreten

und beide Vorbauten den Grenzwert von a) überschreiten, hat der ÖbVI auch die Abstandsflächen in der Skizze dargestellt.

Daher sei nicht nachvollziehbar, warum im Bebauungsplan die Baugrenze nur für den Vorbau des Mischgebiets F in die Werdersche Rosenstraße verschoben wurde und für welche Vollgeschosse diese Baugrenze gelten solle.

Abwägung

Bei der Änderung eines Bebauungsplans sind die zeichnerischen Festsetzungen bereits festgesetzter Bebauungspläne im Geltungsbereich in der Plangrundlage darzustellen. Im Bebauungsplan I-208 wurde die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenze im Norden des heutigen Mischgebietes F zeichnerisch dargestellt. Hierzu war neben der Planzeichnung auch eine Nebenzeichnung erforderlich, um den Regelungsinhalt eindeutig zeichnerisch darzustellen. Im Zuge der Planänderung wurde entschieden, die Regelung auch auf die zur Werderschen Rosenstraße gelegene Bebauung östlich der zukünftigen Falkoniergasse auszuweiten und die mögliche Überschreitung der Baugrenze durch die textliche Festsetzung 3.3 in Verbindung mit Buchstaben festzusetzen.

Daher ist die Regelung eindeutig und eine Änderung der Planzeichnung nicht erforderlich.

Stellungnahme

Dass keine besonderen Festsetzungen zur Sicherung von Flächen für Kinderspielplätze erforderlich sind, könne in dieser Form nicht begründet werden, da die nach § 8 BauO Bln erforderlichen privaten Kinderspielplätze die öffentlichen Kinderspielplätze, die aufgrund des Kinderspielplatzgesetzes anzulegen sind, ergänzen, aber nicht ersetzen, vgl. Kommentar zur BauO Bln u.a. v. Fr. Broy-Bülow, Hr. Meyer etc., RNr. 15 zu § 8 BauO Bln.

Abwägung

Das Kinderspielplatzgesetz regelt die Bereitstellung von öffentlichen Spielplätzen u.a. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Eine Verpflichtung, in jedem einzelnen Bebauungsplan öffentliche Spielplätze festzusetzen, lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten. Hierbei ist auch zu bedenken, dass der Geltungsbereich aufgrund seiner geringen Größe, der verfolgten städtebaulichen Konzeption und der Eigentumsverhältnisse (z.B. kein öffentliches Eigentum) nicht als Standort für einen öffentlichen Kinderspielplatz geeignet ist.

Hiervon bleiben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Kinderspielplatzgesetz die (bauordnungsrechtlichen) Verpflichtungen des Bauherrn, private Spielplätze anzulegen, unberührt. Diese Verpflichtung leitet sich aus § 8 der BauO Bln ab.

In der Begründung wird darauf verwiesen, dass die Frage, ob und in welchem Umfang private Kinderspielplätze zu realisieren sind, erst beurteilt werden kann, wenn anhand des tatsächlichen Vorhabens die Kriterien des § 8 BauO Bln überprüft werden können. Daher wäre eine Festsetzung von Flächen für Kinderspielplätze, deren Notwendigkeit und Umfang im Bebauungsplan noch gar nicht abgeschätzt werden kann, nicht verhältnismäßig. Dies bedeutet im Umkehrschluss aber nicht, dass der entsprechende Nachweis durch den Bauherrn im bauordnungsrechtlichen Verfahren nicht zu erbringen ist. Sofern private Kinderspielplätze erforderlich sind, kann der Nachweis auch ohne weitere Festsetzungen auf der Fläche H erfolgen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen (textliche Festsetzung 6.2 hat u.a. die Flächen für Kinderspielplätze ausgenommen).

Die Begründung wird in Kap. II.2.3.2 und II.2.3.7 entsprechend der Ausführungen, in der die obigen Punkte enthalten sind, ergänzt, um Missverständnisse zu vermeiden.

Stellungnahme

In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan werde darauf hingewiesen, dass erst im Baugenehmigungsverfahren bestimmte Zulässigkeitsvoraussetzungen geprüft werden können.

Nach In-Kraft-Treten der "neuen" Bauordnung 2006 ist nur noch bei Sonderbauten gem. § 2 Abs. 4 im regulären Baugenehmigungsverfahren nach § 65 BauO Bln das gesamte Bauordnungsrecht zu prüfen, wobei bautechnische Nachweise bzgl. des Schall-, Wärme-, und Erschütterungsschutzes nicht und bzgl. der Standsicherheit und des Brandschutzes im Wesentlichen nur bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 (ab einer Gebäudehöhe von mehr als 7 m) geprüft werden.

Da die Anzahl der Stellplätze mit der textlichen Festsetzung 4.2 auf 180 KFZ begrenzt wird und somit nicht das gesamte Mischgebiet von 3.250 m² mit einer Tiefgarage unterbaut werden werde, sei es durchaus möglich, dass je nach Umfang und Inhalt des Bauantrages bestimmte

Gebäude / Bauabschnitte der Kronprinzengärten (z.B. Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze – selbst, wenn sie Verkaufsstätten bis zu einer Brutto-Grundfläche von 800 m² beinhalten) nur dem Genehmigungsverfahren unterliegen, in dem bauaufsichtlich nichts geprüft werde. Das sei in der Begründung zu berücksichtigen.

Abwägung

Aus technischen Gründen ist zu erwarten, dass die einzelnen Gebäude über eigene Tiefgaragen verfügen werden. Ferner ist nicht absehbar, dass zuzüglich der notwendigen Erschließung der Tiefgarage (z.B. Rampen, Fahrbahn, Technik) die 180 zulässigen Tiefgaragenstellplätze nicht auf einer Teilfläche des Grundstücks realisiert werden können. Bislang ist seitens des Eigentümers geplant, eine gemeinsame Tiefgarage zu realisieren.

Richtig ist jedoch, dass dies nicht zwingend im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, ebenso besteht zumindest theoretisch die Möglichkeit, dass der Umfang der Stellplätze nicht vollständig ausgeschöpft wird. Gleiches gilt für die anderen genannten Tatbestandsmerkmale der BauO Bln für baugenehmigungspflichtige 'Sonderbauten'. Somit ist es zumindest nicht auszuschließen, dass Teile Gebietes nur dem Genehmigungsverfahren unterliegen.

Unabhängig von der Verfahrensfrage bleibt jedoch der Bauherr in der Nachweispflicht, dass die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften erfüllt sind.

Zur Klarstellung wird der Verfahrenshinweis in der Begründung ergänzt und der Begriff "Baugenehmigungsverfahren" durch "bauordnungs-rechtliches Verfahren" ersetzt.

Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

In diesem Gebiet wurde das Trinkwasserversorgungsnetz in den letzten Jahren zu einem großen Teil erneuert.

Östlich des Plangebietes, zwischen dem Plangebiet und der Friedrichswerderschen Kirche, jeweils aus nördlicher und südlicher Richtung, wurden zwei Endstränge DN 80 mit Endhydrant verlegt. Diese beiden Versorgungsleitungen DN 80 befinden sich in einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Das Leitungsrecht ist somit gesichert.

An dem südlichen Versorgungsstrang befindet sich bereits der Hausanschluss für die Kirche. Eine innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Falls aufgrund der Bebauungshöhe das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden sollte, wird darauf hingewiesen, dass jegliche Folgemaßnahmen im Rohrnetz, z.B. Rohrnetzerweiterungen, zu Lasten der Veranlasser gehen. Eine Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend des Trinkwasserbedarfes.

Im Zuge der Baufeldfreimachung wurden bereits alle Anlagen der Berliner Wasserbetriebe in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. in die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verlegt. Diese Baumaßnahmen der BWB werden im April 2011 beendet sein.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes sei zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen.

Abwägung

Die Wasser und Abwasserleitungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-208-1 auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Übrigen betreffen die Hinweise die Umsetzung des Vorhabens und die Bauausführung und werden an den Eigentümer weitergeleitet. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Mit Einleitbeschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation sei zu rechnen.

Abwägung

Ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen können nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Da das Gebiet aktuell bereits stark versiegelt ist (Parkplatz), ist jedoch davon auszugehen, dass eine Entwässerung des Regenwassers in die Kanalisation auch weiterhin möglich ist. Allein durch die festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung wird ferner die Rückhaltefähigkeit des Gebietes in Bezug auf Niederschlagswasser zukünftig voraussichtlich deutlich verbessert. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

Vattenfall Europe Wärme AG

Stellungnahme

Im Planungsbereich liegt eine außer Betrieb befindliche Fernwärmetrasse der Nennweite DN 32.

Am nördlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes liegt eine Fernwärmetrasse der Nennweite DN 50, welche u.a. der Wärmeversorgung der Friedrichswerderschen Kirche dient (siehe Anlage). Die Vattenfall Europe Wärme AG beabsichtigt, die geplante Bebauung an unsere Fernwärmetrasse anzuschließen.

Abwägung

Die in Betrieb befindlichen Wasser- und Abwasserleitungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-208-1 auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Aussage, dass die Möglichkeit besteht, einen Fernwärmeanschluss herzustellen, wird an den Eigentümer weitergeleitet; dies unterliegt jedoch privatrechtlichen Vereinbarungen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, LuV Planen und Genehmigen

Stellungnahme

Aus der Erfahrung des südlichen Bereichs Friedrichswerder werde empfohlen, die zusätzlichen Nichtvollgeschosse auszuschließen, die dort in erheblichen Größenordnungen eingeschoben wurden. Hier sind zwar konkrete Höhenvorgaben festgesetzt, aber ausgeschlossen ist das Einschieben von zusätzlichen Vollgeschossen nach Ansicht des BA Mitte auch hier nicht.

Abstandsflächenrechtlich zeigt sich der vorliegende Entwurf günstiger als der vorherige.

Abwägung

Im Bebauungsplan werden die Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Auch bei den teilweise zurückgetretenen obersten Geschossen handelt es sich um Vollgeschosse. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf (auch durch 'Nichtvollgeschosse') nicht überschritten werden.

Für die Regelung zusätzlicher Zwischengeschosse (Technikgeschosse), die keine Vollgeschosse sind, bieten BauGB und BauNVO keine Rechtsgrundlage. Nach § 20 Abs. 3 BauNVO kann lediglich geregelt werden, dass Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche anzurechnen sind. Aufenthaltsräume erfordern gemäß § 48 Abs. 1 Bauordnung für Berlin jedoch eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m bzw. sie müssen in Dachräumen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer „Netto-Grundfläche“ haben.

Durch die verbindliche Festsetzung der höchstzulässigen Oberkante und Ausnahmen für technische Anlagen (wie z.B. Brüstungen, Technikaufbauten etc.) werden seitens des Plangebers keine abstandsflächenrechtlichen „Unwägbarkeiten“ gesehen.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt nicht.

Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die textliche Festsetzung 2.3 dahingehend ergänzt, dass nunmehr auch planungsrechtlich sichergestellt wird, dass Brüstungen und Attiken oberhalb der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen nicht abstandsflächenwirksam sind, indem diese nunmehr nur zulässig sind, wenn sie 0,5 m hinter die Baugrenze/Baulinie zurücktreten.

Die Begründung wird im Hinblick auf den neuen Landesentwicklungsplan und seiner raumordnerischen Aussagen (LEP-BB anstelle des LEP-eV), der Verdachtsmomente zu Bodenbelastungen, der Darstellung der Überdeckung und Erstreckung von Abstandsflächen, der ggf. vorhandenen Notwendigkeit von privaten Kinderspielplätzen und der überarbeiteten textlichen Festsetzung 2.3 ergänzt.

4.1.6 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bebauungsplan I-208-1 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 25. Februar 2011, Seite 308, mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7. März 2011 bis einschließlich 21. März 2011 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, im Dienstgebäude Brückenstraße 6, 10179 Berlin erneut mit neuem Plandokument öffentlich ausgelegt.

Das Verfahren wird gemäß § 13a des Baugesetzbuchs als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch 8 bis 16 Uhr, Donnerstag 8 bis 18 Uhr, Freitag 8 bis 14 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter 9025-2107 bestand die Möglichkeit, die Entwürfe mit Begründung einzusehen.

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

Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zusätzlich durch amtliche Anzeige am 4. März 2011 in den Berliner Tageszeitungen „Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

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

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

Im Einzelnen ging die folgende Stellungnahme ein, die wie folgt ausgewertet wurde:

Stellungnahme

Der freie Raum solle erhalten bleiben. Insbesondere seien die Bäume zu erhalten. Zudem solle die Nutzung des sehr schönen Weihnachtsmarktes weiter möglich sein. Es entstehe der Eindruck, dass der Senat die Stadt den Profitinteressen opfere.

Abwägung

Der Bereich um die Friedrichswerdersche Kirche ist Teil der historischen Mitte Berlins und bis heute ein Innenstadtbereich von besonderer Bedeutung. Die geplante Nutzung soll entsprechend der seit Anfang der 1990er Jahre auf Basis eines internationalen Wettbewerbes sukzessive immer weiter konkretisierten städtebaulichen Zielsetzungen des Planwerks Innenstadt, des Planwerks Innere Stadt und der Entwicklungsmaßnahme 'Parlaments- und Regierungsviertel in Berlin' eine der innerstädtischen Lage und dem städtebaulichen Kontext angemessene Blockrandstruktur erreichen.

Dabei ist das Plangebiet Teil der allgemeinen planerischen Zielsetzung für Berlins Mitte, die durch Kriegseinwirkungen und politische Entwicklungen in diesem Bereich entstandenen Bruchstellen zu schließen und an die bauliche Vorkriegssituation anzuknüpfen, um eine neue lokale Identität zu formulieren. Das Planwerk Innenstadt und das Planwerk Innere Stadt als dessen Fortentwicklung sehen hier für den Planbereich eine an die historische Situation orientierte Gebäudestruktur vor. Die Platzfolge Werderscher Markt - Schinkelplatz soll entsprechend ihrer stadträumlichen Bedeutung der historischen Situation wieder baulich gefasst und repräsentativ gestaltet werden.

Besondere Bedeutung hat hierbei die Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses mit Blockrandbebauung, insbesondere einer baulichen Fassung des Werderschen Marktes, der historischen Keimzelle der ehemaligen Stadt Friedrichswerder sowie der Falkoniergasse als ein wesentlicher historischer Bezugspunkt dieses Bereichs.

Zu den wesentlichen Zielsetzungen der Entwicklungsmaßnahme zählt neben einer Unterbringung von Verfassungsorganen und parlaments- oder regierungsnahen Einrichtungen auch die Vermeidung monofunktionaler Strukturen mit Hilfe einer Durchmischung z.B. mit Wohnungen, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Während die Entwicklung der Regierungsfunktionen weitgehend abgeschlossen ist, wurden die Ziele der Entwicklungsmaßnahme bezüglich einer Nutzungsmischung noch nicht erreicht. Hierzu ist das Plangebiet im besonderen Maße geeignet. Durch die Rekonstruktion der Blockrandbebauung und der barocken Gasse soll eine, an moderne Erfordernisse angepasste, Nutzungsmischung ermöglicht werden. Insbesondere die Rekonstruktion der Falkoniergasse ist ein wesentlicher Teil der städtebaulichen Zielsetzung, um die Verwirklichung eines Geschäftsquartiers mit besonderem Charakter zur ermöglichen.

Die jetzige Nutzung als Parkplatz bzw. zwischenzeitlich als Weihnachtsmarkt kann den städtebaulichen Zielen und der besonderen Lage des Gebietes nicht gerecht werden. Ebenso ist das Plangebiet im Kontext der Entwicklung des gesamten Bereiches Friedrichswerder Nord (Bebauungsplans I-208) zu sehen, in dem u.a. die Herstellung von hochwertig gestalteten Grün- und Freiflächen an besser geeigneten Stellen (z.B. Uferpromenade Spreekanal, Fußgängerbereich am Werderschen Markt, Schinkelplatz, Prinzessinnengarten) festgesetzt - und inzwischen weitgehend umgesetzt wurden.

Sofern Bäume durch die Baumaßnahme gefällt werden müssen, wird der erforderliche Ausgleich im Rahmen der einzelnen Baumaßnahme ermittelt und erfolgt auf Basis der Baumschutzverordnung.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Stellungnahme resultieren keine Auswirkungen auf die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen. Eine Anpassung der Begründung ist nicht erforderlich.

4.1.7 Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (April 2011)

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Ergänzung der textlichen Festsetzung 2.3, durch die sichergestellt wird, dass Brüstungen und Attiken oberhalb der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen nicht abstandsflächenwirksam werden.

Die Änderung der textlichen Festsetzung wird auf dem Bebauungsplan mit Datum vom 4. April 2011 vermerkt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfordert eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Diese kann auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschränkt werden, weil die Betroffenheit definierbar ist sowie die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Insgesamt wurden 5 Betroffene mit Schreiben vom 4. April 2011 erneut um Stellungnahme gebeten. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Frist zur Stellungnahme auf eine Woche verkürzt wurde. Es gingen insgesamt 5 schriftliche Stellungnahmen ein, in denen überwiegend dargelegt wurde, dass keine Bedenken gegen die Änderung der Planung bestehen.

Im Einzelnen gingen die folgenden Stellungnahmen ein, die wie folgt ausgewertet wurden:

Bauwert Investment Group GmbH & Co. KG

Stellungnahme

Der Änderung wird zugestimmt, wenn in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel II.2.3.3 darauf hingewiesen wird, dass technische Anlagen, Brüstungen und Attiken und licht -und luftdurchlässige Absturzsicherungen auf den Baugrenzen oberhalb der festgesetzten OK im bauordnungsrechtlichen Verfahren zugelassen werden können.

Abwägung

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Begründung lediglich erläuternden Charakter in Bezug auf die Ziele des Plangebers hat und für die Beurteilung in bauordnungsrechtlichen Verfahren keine Bindungswirkung entfaltet.

Da im Bebauungsplan aber nicht geregelt wurde, wie die Brüstungen / Attiken zu gestalten sind, besteht die Möglichkeit diese luft- und lichtdurchlässig herzustellen.

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Regionalbüro Berlin-Brandenburg

Stellungnahme

Seitens der DSK wird mitgeteilt, dass gegen die Neufassung der textlichen Festsetzung 2.3 keine entwicklungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Abwägung

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VI D

Stellungnahme

Der Änderung wird seitens VI D im Wesentlichen zugestimmt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Abschlusswand zur Verdeckung des Daches bzw. eine Aufkantung am Flachdachrand sei, so dass bei einem Flachdach die Attika den oberen Abschluss der Außenwand darstellt. Dem würde aber durch das Zurücktreten hinter die Baugrenze nicht mehr entsprochen werden.

Deshalb wird seitens SenStadt VI D die Formulierung "Brüstungen / Umwehrungen / Geländer" für geeigneter gehalten.

Abwägung

In der Begründung wird dargelegt, dass es nicht der Zielsetzung des Plangebers entspricht, wenn durch massive Attiken und Brüstungen, die entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine 'wandartige Wirkung' entfalten die städtebaulich notwendigen Abstandsflächenunterschreitungen zusätzlich vergrößert werden. Entsprechend wurde die zusätzliche Unterschreitung von Abstandsflächen auch nicht in die Begründung eingestellt und abgewogen. Um diese Zielstellungen zu verdeutlichen, wurde die textliche Festsetzung 2.3 aufgrund der Hinweise in der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im März 2011, wie in der Stellungnahme von VI D dargelegt, geändert.

Mit dem Hinweis auf Brüstungen und Attiken wird deutlich, dass der Plangeber bestimmte Abgrenzungen, nämlich die, die sich abstandsflächenrelevant auswirken, begrenzen möchte. Der Begriff Attika ist insofern als Oberbegriff auch für etwas zurückgesetzte Aufmauerungen oberhalb des Hauptgesimses zu verstehen. Licht- und luftdurchlässige Absturzsicherungen (z.B. Geländer, transparente Glasbrüstungen), als untergeordnete Bauteile, die weder das Ortsbild prägen, noch eine gebäudegleiche Wirkung entfalten und die im Sinne des Bauordnungsrechts keine Abstandsflächen erforderlich machen, können im bauordnungsrechtlichen Verfahren zugelassen werden, ohne dass es einer ausdrücklichen Erwähnung in der textlichen Festsetzung bedarf. Ein Geländer, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, wäre z.B. darunter zu verstehen, sofern es die genannten Voraussetzungen erfüllt.

Eine Änderung der textlichen Festsetzung erfolgt daher nicht, die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, Kirchliches Bauamt

Stellungnahme

Der geänderten Festsetzung Nr. 2.3 wird zugestimmt.

Abwägung

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, LuV Planen und Genehmigen

Stellungnahme

Gegen die Festsetzung 2.3 bestehen keine Bedenken, vielmehr wird begrüßt, dass diese Anlagen hierdurch nicht mehr abstandsflächenwirksam sind.

Abwägung

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Ergebnis der erneuten Betroffenenbeteiligung

Die Abwägung der Stellungnahmen führte zu keiner Änderung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans.

Um die Friedrichswerdersche Kirche durch die Höhe des Eckgebäudes nicht zu beeinträchtigen, wurde der Bebauungsplan einschließlich Begründung insbesondere in Bezug auf die Höhenfestsetzungen entsprechend dem Beschluss der Drucksache 16/4140 des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr des Abgeordnetenhauses in einem begrenzten Planungsabschnitt überarbeitet.

Dementsprechend wurden folgende Änderungen durchgeführt:

1. Das Mischgebiet D (MI D) wurde durch eine Baugrenze in zwei Abschnitte geteilt. Im nördlichen Abschnitt wurde die zulässige Oberkante auf 55,0 m NHN mit sechs Vollgeschossen reduziert.
2. Im südlichen, bis zu 8,50 m tiefen Abschnitt des MI D sind unverändert sieben Vollgeschosse festgesetzt, jedoch mit einer um 1,20 m reduzierten zulässigen Oberkante von 58,80 m NHN.
3. Im nördlichen Abschnitt wurde die Möglichkeit eines Dachaufbaus für Aufzugsanlagen und Treppenhäuser bis zur Oberkante des südlichen Abschnitts eröffnet, dies jedoch nur, wenn Außenwände und Dachflächen aus lichtdurchlässigem Material sind (neue textliche Festsetzung 2.4).

Die Änderungen 1. bis 3. dienen der weiteren Reduzierung des Gebäudevolumens und der Gebäudehöhen, um die städtebauliche Wirkung der Friedrichswerderschen Kirche nicht zu beeinträchtigen. Das im südlichen Abschnitt des MI D mögliche 'Turmgeschoss' entspricht zudem der gewünschten Anlehnung an das historische Erscheinungsbild. Die mit der Änderung des Gebäudevolumens einhergehende Reduzierung der Geschossfläche wirkt sich aufgrund der geringfügigen Größe bezogen auf die Gesamtgeschossfläche nicht auf die Nutzungsmaßberechnung aus, so dass diesbezüglich das Abwägungsgefüge insgesamt erhalten bleibt. Bezüglich der Abstandsflächenproblematik verbessert sich die Situation geringfügig.

4. Im Bebauungsplan werden nunmehr statt 180 nur noch 120 unterirdische Stellplätze im MI zugelassen.

Die mit 120 Stellplätzen verminderte Menge des Ziel- und Quellverkehrs trägt verstärkt zum Schutz der denkmalgeschützten Umgebung, insbesondere zur Würdigung des historischen Ortes im Umfeld der Friedrichswerderschen Kirche bei und stärkt die Funktion der Straßen als Orte der Kommunikation mit einer hohen Aufenthalts- und Freizeitqualität.

5. Die Begründung wurde bezüglich der Änderungen angepasst.

Die Änderungen des Bebauungsplans erforderten eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Diese konnte auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschränkt werden, weil die Betroffenheit definierbar ist sowie die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die Änderungen fanden ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 13. Juli 2011.

4.1.8 Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (Juli 2011)

Insgesamt wurden 6 Betroffene mit Schreiben vom 11. Juli 2011 um Stellungnahme gebeten. Diese gingen bis zum 13. Juli 2011 ein.

Im Einzelnen gingen die folgenden Stellungnahmen ein, die wie folgt abgewogen wurden:

Bauwert Investment Group GmbH & Co. KG

Stellungnahme

Den Änderungen und Ergänzungen wird zugestimmt.

Abwägung

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Regionalbüro Berlin-Brandenburg

Stellungnahme

Aus Sicht der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel" bestehen zu den dargestellten Änderungen keine Bedenken.

Abwägung

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Landesdenkmalamt Berlin

Stellungnahme

Die mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs verbundene Reduzierung der Baumasse bzw. Bauhöhe ist aus Sicht der Denkmalpflege zu begrüßen, da sie zu einer Reduzierung der Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Friedrichswerderschen Kirche führt. Abwägung

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, Kirchliches Bauamt

Stellungnahme

Es bestehen keine Einwände zu den Änderungen.

Abwägung

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, LuV Planen und Genehmigen

Stellungnahme

Den Änderungen wird zugestimmt.

Abwägung

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, LUV Planen und Genehmigen, FB Bau- und Wohnungsaufsicht

Stellungnahme

Zu den vorgesehenen Änderungen liegen keine bauaufsichtlichen Einwände vor.

Abwägung

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Ergebnis

Die Stellungnahmen führten zu keiner weiteren Änderung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans.

Alle vorgebrachten Stellungnahmen – sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

4.2 Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans I-208-1 vom 17. Februar 2011 mit Deckblatt vom 13. Juli 2011 am 1. September 2011 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

4.3 Hinweis

Die der Abwägung als Orientierungshilfe im Zusammenhang mit der Nichteinhaltung der Mindestabstandsflächen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung zugrundeliegende DIN 5034-1:1999-10 (Tageslicht in Innenräumen) wurde im Juli 2011 durch die DIN 5034-1:2011-07 ersetzt. Für Wohnräume sollte entsprechend dieser Norm die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 Stunden betragen und am 17. Januar 1 Stunde; für Arbeitsräume werden keine Anforderungen formuliert. Da in den rechtlichen Vorschriften ein Grenz- oder Mindestwert, wann ein städtebaulicher Missstand bzw. die Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund fehlender Besonnung zu erwarten ist, nicht geregelt wird, obliegt

die Entscheidung, welche Beurteilungsgrundlage herangezogen wird, dem Plangeber. Insofern ist davon auszugehen, dass an der Abwägungsentscheidung, dass trotz Beeinträchtigung der möglichen Besonnungsdauer in einigen Bereichen, die Festsetzung eines Mischgebietes Nutzungen ermöglicht, für die (ebenso auch nach der neuen Fassung der DIN) keine Anforderungen formuliert werden und demzufolge insgesamt von einer ausreichenden Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen ist, festgehalten werden kann.

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986);

Berlin, den 20. Dezember 2011

Michael M ü l l e r

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

SenStadtUm

V E R O R D N U N G
über die Festsetzung des Bebauungsplans I-208-1
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 20. Dezember 2011

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-208-1 vom 17. Februar 2011 mit Deckblatt vom 13. Juli 2011 für eine Teilfläche westlich der Friedrichswerderschen Kirche zwischen Oberwallstraße, Werdersche Rosenstraße, Niederlagestraße und Werderscher Markt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans I-208 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte vom 3. Juli 2006 (GVBl. S. 793) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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