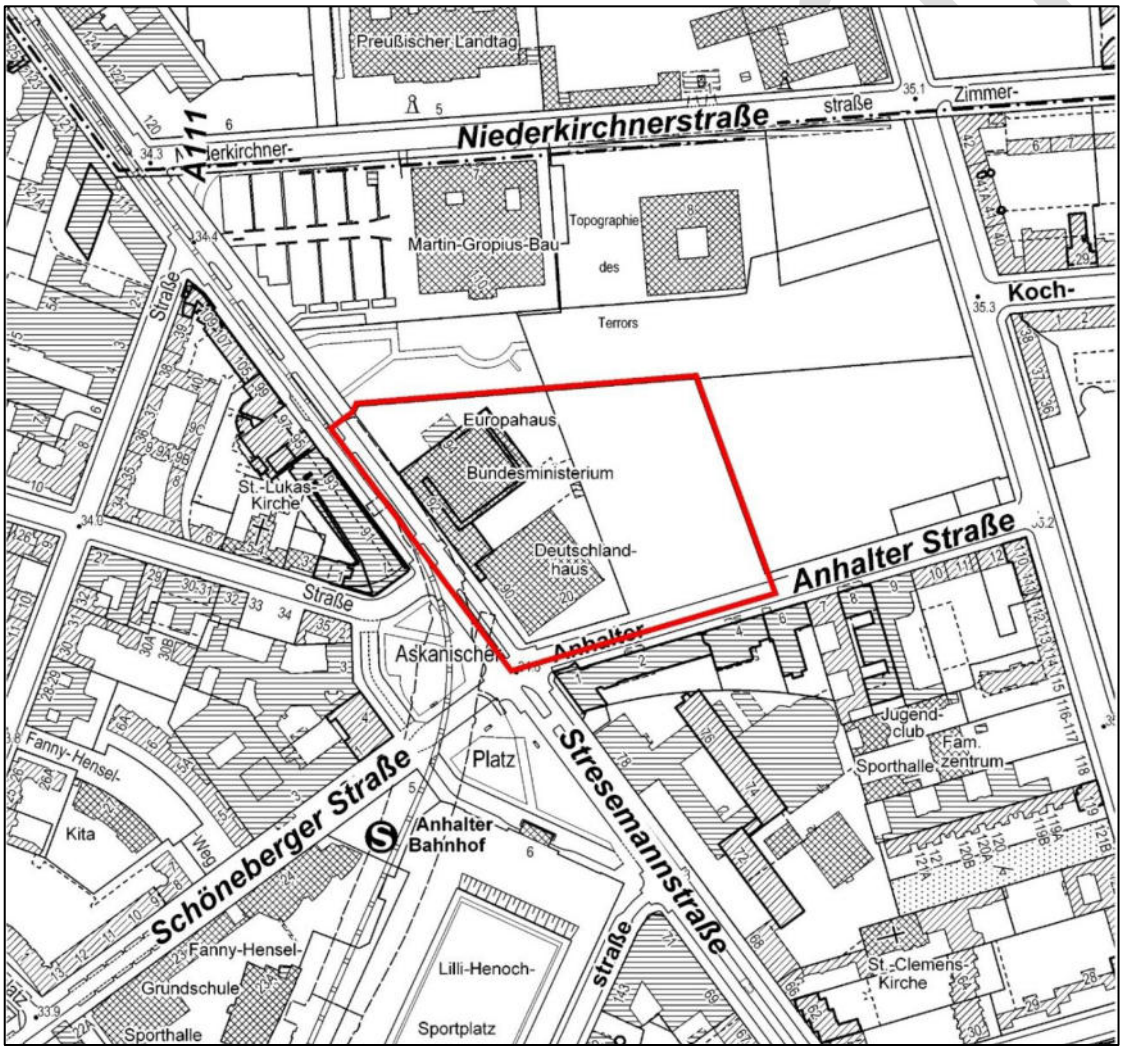
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN

Begründung zum Bebauungsplan 2-64

für die westliche Teilfläche nördlich der Anhalter Straße und östlich der Stresemannstraße, im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Endfassung zur Festsetzung vom 24. Juli 2026 mit Rechtsverordnung (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 5. August 2026 S. 777)

SenStadt

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeiner Teil 5

I Planungsgegenstand 5

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 5

I.2 Ziele und Zwecke der Planung 5

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets 6

II Ausgangssituation 7

II.1 Beschreibung des Plangebiets 7

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen 15

III Entwicklung der Planungsüberlegungen 32

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte 32

IV Planinhalt 35

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung) 35

IV.2 Baugebiete/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck 35

IV.3 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen 48

IV.4 Immissionsschutz 50

IV.5 Gestaltungsregelungen 56

IV.6 Nachrichtliche Übernahmen 57

IV.7 Hinweise 57

IV.8 Flächenbilanz 58

V Städtebaulicher Vertrag 58

VI Verfahren 60

VI.1 Voraussetzungen für eine Aufstellung nach § 13a BauGB 60

VI.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 62

VI.3 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB 62

VI.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 63

VI.5 Senatsbeschluss und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus 63

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange 64

VII.1 Gebäudehöhe 64

VII.2 LaPro insbesondere Artenschutz, Niederschlagsentwässerung und Dachbegrünung 64

SenStadt

VII.3 Bedarf für ein Umspannwerk und ein Gleichrichterwerk 66
VII.4 Leitungsbestand 66
VII.5 Flächen für Stellplätze 66
VII.6 Vorbereitende Bauleitplanung 67

VIII Auswirkungen der Planung 67
VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima 67
VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 74
VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 74
VIII.4 Auswirkungen auf den Verkehr 74

B Rechtsgrundlagen 76

C Abkürzungsverzeichnis 77

D Anhang 79

I Textliche Festsetzungen 79

II Baumliste 82

SenStadt

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 2-64 ist die geplante Errichtung eines Neubaus für das Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) auf einer Fläche nördlich der Anhalter Straße und östlich der Stresemannstraße, im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg.

Ergänzend zum bestehenden Gebäudeensemble des Europa- und Deutschlandhauses an der Stresemannstraße sind ein sechs- und ein elfgeschossiges Gebäude geplant, die baulich verbunden werden sollen. Aufgrund des entstandenen Personalaufwuchses, der notwendigen Sanierung des Europahauses und dem Wunsch der Zusammenlegung der Berliner Standorte ist ein Neubau auf dem Grundstück notwendig.

Da der überwiegende Teil des geplanten Vorhabens sich nicht aus dem planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen des bestehenden Planungsrechts realisieren lässt, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung für die Neuordnung des Gebietes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Intention des Bebauungsplans 2-64 ist die Schaffung von Baurecht für den erforderlichen Neubau des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) auf einer Fläche nördlich der Anhalter Straße und östlich der Stresemannstraße. Vor dem Hintergrund der notwendigen Sanierung des Europahauses, des entstandenen Personalaufwuchses und dem Wunsch zur Zusammenlegung weiterer Standorte, wie etwa den Nutzungen im benachbarten Excelsiorhaus, soll der Neubau der dauerhaften Unterbringung des BMZ in Berlin dienen. Die in der Entwicklung geplante Vernetzung unterschiedlicher Partner im Bereich Entwicklungszusammenarbeit soll die Umsetzung als Campus für Entwicklungszusammenarbeit) zusammenfassen. Planerische Grundlage des Neubaus ist das Ergebnis des städtebaulichen und des hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens zur Erweiterung des BMZ. Darüber hinaus ist die planungsrechtliche Sicherung des denkmalgeschützten Deutschlandhauses sowie des Europahauses planerisches Ziel.

Zwei neue kompakte Baukörper bilden zusammen mit Europa- und Deutschlandhaus ein einladendes Ensemble mit einem sehr flexiblen und großzügigen Platzraum, dem „urbanen Kommunikationsraum“. Sichtbeziehungen insbesondere zur benachbarten Topographie des Terrors sollen erhalten und eine Wegeführung von der Anhalter Straße Richtung Martin-Gropius-Bau geschaffen werden. Die Baukörper sind raumbildend; die Eingangsbereiche bilden dem inneren Campus zugewandte Adressen. Gleichzeitig erlauben die solitären Baukörper den Bezug zur Umgebung. Der Martin-Gropius-Bau, die Topographie des Terrors und das Robinienwäldchen werden durch die

Setzung der Zwischenräume direkt visuell verbunden und sind als optionale Wegeanknüpfungen aktivierbar. Beide neuen Baukörper sind durch ein zweigeschossiges Bauteil miteinander verbunden. Zum Europahaus gibt es lediglich eine unterirdische Verbindung.

Die Volumetrie bezieht sich sensibel auf die vorhandenen Gebäudehöhen von Europa- und Deutschlandhaus. Eine ansatzweise schachbrettartige Höhenstufung fördert die Belichtung der Baukörper untereinander und vermittelt die Höhen auch in Richtung Martin-Gropius-Bau überzeugend.

Langfristig betrachtet ist die städtebauliche Setzung ein strategisch wertvolles Prinzip, welches dem BMZ die Option eines umschlossenen Open-Air-Campus bietet. Unterschiedliche Möglichkeiten für ein Sicherheitskonzept des BMZ bieten sich an und können problemlos umgesetzt werden. Zwingend nicht-öffentliche Bereiche liegen zwischen den Gebäuden und östlich des südlichen Baukörpers neben dem Robinienwäldchen. Die Lage der Einfahrt zur Tiefgarage ist so gewählt, dass sie die Wege der Fußgänger*innen und der Fahrradfahrer*innen nicht tangiert. Mit dieser Offenheit erhält das gesamte Ensemble eine neue Bedeutung im Stadtraum und vernetzt sich sehr gut mit der Nachbarschaft.

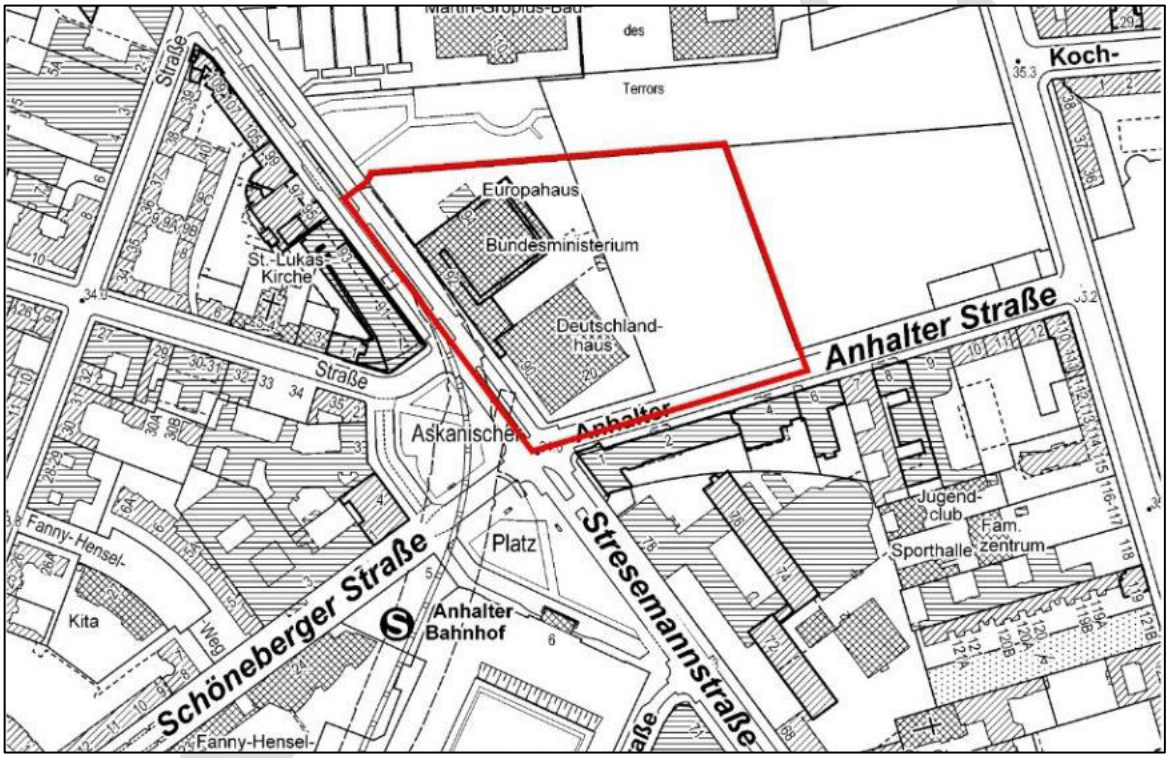


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-64

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Er wird begrenzt durch

- die Anhalter Straße im Süden
- die Stresemannstraße im Westen
- die begrünte Freifläche des Martin-Gropius-Baus im Norden
- Freianlagen der Dokumentationszentrums "Topographie des Terrors" im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 857 und 858 der Flur 189 sowie die Flurstücke 2275 (teilweise) und 530 (teilweise) der Flur 5. Es handelt sich bei den Liegenschaften um die im historischen Zusammenhang stehenden Flächen des Europa- und Deutschlandhauses sowie die dazugehörigen als Parkplatz genutzten Freiflächen nordöstlich der Gebäude. Das Grundstück wird bereits überwiegend durch das BMZ genutzt und ist durch anderweitig genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst sowohl die Flächen, die für die neu zu errichtenden Gebäude des Bundesministeriums vorgesehen werden, als auch das Bestandsgebäude (Europahaus). Ferner wurde auch das denkmalgeschützte Deutschlandhaus in den Geltungsbereich einbezogen, um etwaige Auswirkungen auf denkmalgeschützte Anlagen in die Abwägung einstellen zu können.

Darüber hinaus wurden die angrenzenden Verkehrsflächen bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen, um einen lückenlosen Anschluss an angrenzende Bebauungspläne gewährleisten zu können.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg in einer Entfernung von 650 m südlich vom Potsdamer Platz.

Unmittelbar südlich des Plangebiets liegt der Askanische Platz sowie die Überreste des ehemaligen Anhalter Bahnhofs, welcher namensgebend für die dortigen Bushaltestellen sowie den S-Bahnhof ist (siehe Kapitel II.1.4.1).

Nördlich des Plangebiets befinden sich die international bedeutende Dokumentationsstätte der NS-Verbrechen "Topographie des Terrors", der Martin-Gropius-Bau, das Abgeordnetenhaus und das Gebäude des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz. Der Stadtraum südöstlich der Anhalter Straße sowie westlich der Stresemannstraße ist durch Blockrandbebauung geprägt.

Das Plangebiet war ursprünglich Teil der barocken Stadterweiterung der Friedrichstadt. Diese zeichnete sich zwischen Wilhelmstraße und ehem. Akzisemauer (Verlauf der heutigen Stresemannstraße) durch eine Bebauung mit oft regierungsnahen Funktionen an der Wilhelmstraße und großen, teils bis an die Akzisemauer reichenden rückwärtigen Garten- und Parkbereichen aus. Auch die seit Ende des 19. Jh. hinzutretenden weiteren repräsentativen Bauten an der Niederkirchnerstraße berücksichtigten durch ihre Einzelstellung diese Freiraumsituation. Erst in den 1920er Jahren entstand an der Stresemannstraße durch den Komplex von Europahaus und Deutschlandhaus eine Blockrandbebauung. Die Schrägstellung des Deutschlandhauses im Stadtgrundriss erklärt sich durch eine zur Entstehungszeit geplante Verlängerung der Schöneberger Straße Richtung Kochstraße, die jedoch nie realisiert wurde.

SenStadt

Während der Zeit des NS-Regimes entwickelte sich der Ort zum Zentrum des NS-Terrors. An der Kreuzung Niederkirchnerstraße / Wilhelmstraße wurde in der ehemaligen Kunstgewerbeschule neben dem heutigen Martin-Gropius-Bau 1933 die Geheime Staatspolizei (Gestapo) untergebracht. In der Wilhelmstraße war das Prinz-Albrecht-Palais ab 1934 Sitz des Sicherheitsdienstes (SD) der SS und das ehemalige Hotel Prinz Albrecht ab 1934 Sitz der wichtigsten SS-Führungsstellen („SS-Haus"). Im Jahr 1939 wurde aus Gestapo, Kriminalpolizei und SD das Reichssicherheitshauptamt (RSHA). Hier wurde die gesamte Verfolgungs- und Vernichtungspolitik des Regimes gesteuert. Die zerstörten Gebäude wurden nach dem Zweiten Weltkrieg abgetragen.

Mit dem Mauerbau im Jahr 1961 rückte das Gelände wieder an den Rand und nach deren Fall 1989 zurück ins Zentrum.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet befindet sich das Europahaus und das Deutschlandhaus. Im Europahaus befindet sich der Berliner Dienstsitz des BMZ. Das 1931 in Stahlskelettbauweise errichtete Hochhaus steht in direkter Nachbarschaft zum angrenzenden denkmalgeschützten Deutschlandhaus, welches neben weiteren Räumlichkeiten des BMZ das Dokumentationszentrum der Bundesstiftung Flucht, Vertreibung, Versöhnung beinhaltet.

Die östlich an das Europa- und das Deutschlandhaus grenzende Fläche wird derzeit als Stellplatzanlage genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes weist heterogene städtebauliche Strukturen und Nutzungen auf. Nördlich des Plangebiets befinden sich die solitären Gebäude des Martin-Gropius-Baus sowie das Dokumentationszentrum Topographie des Terrors. Südlich der Anhalter Straße und westlich der Stresemannstraße bestehen gemischt genutzte Blockrandstrukturen mit Gebäuden aus der Nachkriegszeit mit Wohnungen, Hotel-, Einzelhandels- und Büronutzungen.

Südlich des Plangebiets befindet sich der Askanische Platz sowie die Ruine des ehemaligen Anhalter Bahnhofs.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

II.1.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar über die Stresemannstraße sowie die Anhalter Straße erschlossen. Bei beiden Straßen handelt es sich um örtliche Straßenverbindungen (Stufe III).

Die nächsten übergeordneten Straßenverbindungen (Stufe II) sind die Wilhelmstraße und die Straße Hallesches Ufer.

Den Mitarbeitenden des BMZ steht im Bestand ein großer Parkplatz mit ca. 200 Stellplätzen zur Verfügung, der über die Anhalter Straße erschlossen wird. An der Stresemannstraße liegt eine Zufahrt mit einer kontrollierten Toranlage zum Europahaus. Sie erschließt das Europahaus und die

Senstadt

Einfahrt zur Tiefgarage. Die Anlieferung erfolgt derzeit über den Parkplatz an der Anhalter Straße. Zum Anlieferungshof des Deutschlandhauses gibt es heute zwei Zufahrten, eine von der Anhalter Straße östlich des Deutschlandhauses und eine durch ein Tor zum Freibereich um das Europahaus. Das Europahaus verfügt über eine Tiefgarage mit insgesamt 14 Stellplätzen, welche über die Zufahrt an der Stresemannstraße angefahren wird. Weitere zwei Parkplätze des Europahauses befinden sich oberirdisch (barrierefrei und mit zwei E-Ladestationen ausgestattet). Das Deutschlandhaus verfügt über sechs oberirdische Behindertenparkplätze (barrierefrei), von denen sich vier im Außenbereich und zwei im Wirtschaftshof befinden. Der Hauptzugang zum Europahaus mit Vorplatz befindet sich auf der Nordwestseite des Gebäudes, während ein Nebeneingang an der süd-östlichen Hoffassade liegt. Der historische Eingang an der Stresemannstraße wird momentan nicht genutzt.

Ferner ist anzumerken, dass ab dem Jahr 2026 für die Parkzone 58 „Askanischer Platz“, in dessen Fläche sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, Mo-Sa zwischen 9:00 und 22:00 Uhr eine Parkraumbewirtschaftung eingerichtet werden soll.

II.1.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die in der näheren Umgebung gelegene S-Bahnstation Anhalter Bahnhof (S-Bahnlinien S1, S2, S25 und S26) und die Bushaltestellen Anhalter Bahnhof (Buslinien M29, M41) und Wilhelmstr./Kochstr. (M29, N6) gegeben. Am ca. 600 m entfernten Bahnhof Potsdamer Platz verkehren zudem zahlreiche Züge des Regionalverkehrs (FEX, RB10RE3, RE4, RE5, RE8, RE20, RE85) und die am Anhalter Bahnhof haltenden weiteren S-Bahn-Linien und weitere Buslinien.

II.1.4.2 Fahrradwege und -routen

Die Stresemannstraße ist Teil des Radvorrangnetzes. Entlang der Straßen bestehen beidseitige Radwege. Entlang der Anhalter Straße bestehen beidseitig Fahrradschutzstreifen.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Das im Deutschlandhaus verortete Dokumentationszentrum der Bundesstiftung Flucht, Vertreibung und Versöhnung ist ein Lern- und Erinnerungsort, der die Geschichte der Zwangsmigration zum Schwerpunkt hat. Hier werden auf zwei Geschossen 700 Exponate zu diesem Themenfeld ausgestellt.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Die leitungsgebundene Erschließung des Vorhabens erfolgt über die technische Infrastruktur innerhalb der Stresemannstraße und der Anhalter Straße, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Erschließung gesichert ist. Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereiches der innerstädtischen Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB). In der Anhalter Straße, als auch in der Stresemannstraße befinden sich beidseitig Mischwasserkanäle. Das Plangebiet ist über die Versorgungsleitung in der Stresemannstraße an das Berliner

Senstadt

Trinkwasserversorgungsnetz der BWB angeschlossen. Darüber hinaus befindet sich innerhalb der Stresemannstraße auch eine Hauptversorgungsleitung. Sie verläuft entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie und entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Anhalter Straße.

Das Plangebiet ist über den Leitungsbestand im öffentlichen Straßenland an das Stromversorgungsnetz (Nieder- und Mittelspannung) angeschlossen und über verschiedene Leitungen auch medientechnisch erschlossen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Netzgebiet für die Fernwärmeversorgung. Die Fernwärmetrasse befindet sich innerhalb der Anhalter Straße. Ein Teilabschnitt liegt innerhalb des Plangebiets und verläuft entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 857 und 858.

II.1.7 Denkmalschutz

II.1.7.1 Baudenkmäler innerhalb des Plangebiets

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Haus der Ostdeutschen Heimat & Deutschlandhaus“ (OBJ-Dok-Nr. 09031245), Stresemannstraße 90, Geschäftshaus, 1926-35 von Bielenberg & Moser; Wiederaufbau 1960 als „Haus der Ostdeutschen Heimat“.

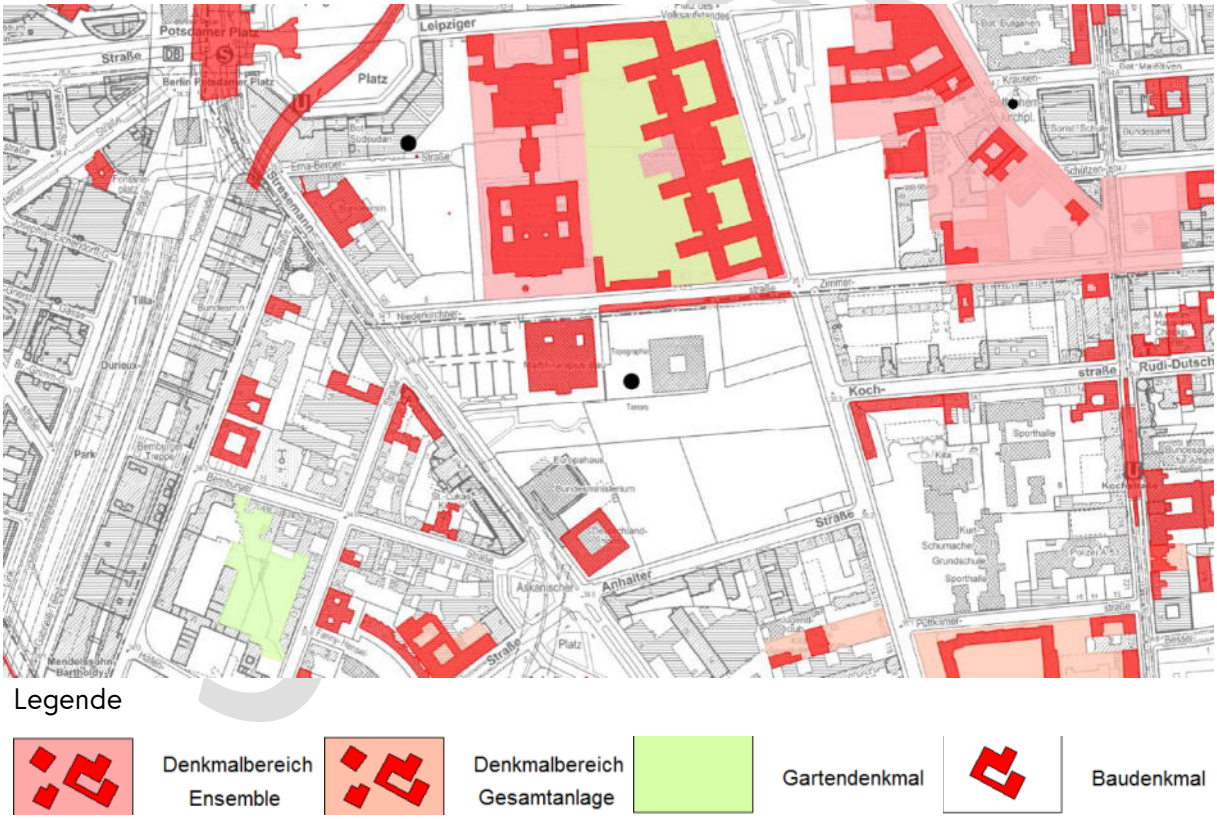


Abbildung 2: Denkmalkarte Berlin (Ausschnitt)
Kartengrundlage: Geoportal Berlin, Stand 24.03.2023, Datenlizenz Deutschland - Version 2.0, dl-de/by-2-0

II.1.7.2 Baudenkmäler in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets

Östlich befindet sich ein „Wohn- und Mietshaus“ (OBJ-Dok-Nr. 09050469), Kochstraße 1-4, 1980-1987 von Aldo Rossi und Gianni Braghieri.

Südlich des Plangebiets befindet sich der „Portikus des Anhalter Bahnhofs“ (OBJ-Dok-Nr. 09031114), Askanischer Platz 6, 1876-80 von Franz Schwechten.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich die Gesamtanlage Finanzamt für Körperschaften (OBJ-Dok-Nr. 09031102) mit einzelnen Baudenkmalen.

Westlich des Plangebiets befindet sich die „St. Lukas-Kirche“ (OBJ-Dok-Nr. 09031117), Bernburger Straße 4-5, 1859-61 von Friedrich August Stüler und Gustav Möller, veränderter Wiederaufbau, 1954 von Georg Thoféhrn.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein „Wohn- und Geschäftshaus“ (OBJ-Dok-Nr. 09097803), Stresemannstraße 105-109, 1982-94 von Zaha Hadid.

Im Norden befindet sich das Kunstgewerbe-Museum „Martin-Gropius-Bau“ (OBJ-Dok-Nr. 09031246), Niederkirchnerstraße 7, 1877-81 von Martin Gropius und Heino Schmieden, Wiederaufbau 1978-81 von Winnetou Kampmann und Ute Weström; 1998-99.

Nördlich des Plangebiets verläuft ein Teil der Gesamtanlage „Berliner Mauer“ (OBJ-Dok-Nr. 09040270, T), hier: Niederkirchnerstraße (nördlich Nr. 8), Betonplattenwand.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Ensemble Leipziger Straße (OBJ-Dok-Nr. 09095985), darin liegen unter anderem der „Preußischer Landtag“ (OBJ-Dok-Nr. 09096004), Niederkirchnerstraße 5, Berliner Abgeordnetenhaus, 1892-97 von Friedrich Schulze, Umbau 1936 von Ernst Sagebiel, Umbau 1991 Architektengemeinschaft Rave Stankovic Krüger. Das „Reichsluftfahrtministerium“ (OBJ-Dok-Nr. 09095987), Platz des Volksaufstandes von 1953 1, Reichsluftfahrtministerium, 1934-36 von Ernst Sagebiel, Umbau 1946-47 sowie das Gartendenkmal „Ehrenhof“, Innenhöfe und Gartenanlagen des ehemaligen Reichsluftfahrtministeriums (OBJ-Dok-Nr. 09010193), Platz des Volksaufstandes von 1953, Ehrenhof, Innenhöfe und Gartenanlagen des Reichsluftfahrtministeriums, 1934-36.

In der weiteren Umgebung bestehen weitere Denkmale, die jedoch aufgrund der Distanz oder nicht vorhandenen räumlichen Bezügen als gegenüber der Planung unerheblich zu betrachten sind.

II.1.7.3 Bodendenkmalpflege

Das Baufeld liegt im hinteren Teil der ehemaligen Parkanlage des Prinzen Heinrich von Preußen, welche zum Palais des Prinzen an der Wilhelmstraße 102 gehörte. Von historisch-politischer Bedeutung ist das Areal, da es im Zeitraum von 1933 bis 1945 zum Machtzentrum des NS-Apparats ausgebaut wurde. Das Palais wurde dabei Sitz des „Sicherheitsdienstes des Reichsführers-SS“ (SD). Oberirdische Bauten wurden im Parkareal in dieser Zeit nicht angelegt, jedoch verschiedene Splitterschutzgräben und eine Löschwasserzisterne, die mit dem Sitz des SD assoziiert sind.

II.1.8 Derzeitiger Umweltzustand

II.1.8.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Berliner Urstromtales. Nach den Bodenkarten des digitalen Umweltatlas (2015) besteht der Oberboden vor allem aus Mittelsanden mit

Senstadt

anthropogenen Einlagerungen (v. a. Bau- und Trümmerschutt). Der Unterboden besteht aus Sanden mit Lehmanteilen.

Bodenverunreinigungen sind zum gegenwärtigen Planungsstand nicht bekannt. Die Flächen im Geltungsbereich sind nach der Biotoptypenkartierung (s. u.) zu rd. 85 % durch Gebäude, Wegeflächen und Stellplätze (Asphalt, Beton, Plattenbeläge) versiegelt. Nach der Karte „Leistungsfähigkeit der Böden des digitalen Umweltatlas (2015) ist die Leistungsfähigkeit der Böden im Plangebiet insgesamt gering.

Das Gebiet liegt zwischen ca. 34,5 und 35,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN), ist als flach (durchschnittliche Höhenkote von ca. 35,2 m ü. NHN) und als eben zu bezeichnen.

Das Grundwasser steht bei +31,2 m NHN (ca. 4 m unter GOK) an. Der zu erwartende Höchste Grundwasserstand (zeHGW) liegt bei +32,0 m NHN, der zu erwartende Mittlere Höchste Grundwasserstand (zeMHGW) bei +31,6 m NHN. Grundwasserverunreinigungen sind zum gegenwärtigen Planungsstand nicht bekannt. Die versiegelten Flächen entwässern nach der Karte "Art der Kanalisation" des digitalen Umweltatlas in die Mischwasserkanalisation.

Es wurde eine Kampfmittelauskunft beantragt. Mit Schreiben vom 24.02.2022 gab die zuständige Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abt. V (heute Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt) die Auskunft, dass die Prüfung der vorliegenden Unterlagen keinen Anhaltspunkt für das Vorhandensein möglicher Kampfmittel ergab. Die Luftbildauswertung beinhaltet einen **Bombenblindgängerverdachtspunkt (BVP 41),** der vor der Umstellung des Verfahrens zur Ermittlung und Bergung von Kampfmitteln im Land Berlin in der Zuständigkeit des Kampfmittelbergungsdienstes der Senatsverwaltung lag.

Hinsichtlich dieses **Bombenblindgängerverdachtspunkt** wird dringend empfohlen, vor Bodeneingriffen innerhalb eines Radius von mindestens 12 m um jeden Bombenblindgängerverdachtspunkt (einschließlich der Herstellung von Verankerungen oder ähnlicher Arbeiten) Informationen beim Kampfmittelbergungsdienst abzufragen.

II.1.8.2 Pflanzen und Tiere

Biotoptypen und Biotopverbund

Im Rahmen des zum Bebauungsplan erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH, 04.10.2022) wurde auch eine Biotoptypenkartierung gemäß den Vorgaben der Biotoptypenkartierung des Landes Berlin erstellt.

Das Plangebiet ist geprägt von versiegelten Flächen in einem sehr urbanen Umfeld und besitzt eine geringe Biotopwertigkeit.

Senstadt

Biotoptypen im Bestand

Code	Biotopbezeichnung	§26 a / § 26 b-e BNatSchG NatSchG Bln	Fläche [in m2]
032001	ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %)	-	820,19
032432	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderale Staudenfluren, mit Gehölzaufwuchs	-	103,68
051422	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	-	363,84
0514222	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung mit spontanem Gehölzaufwuchs	-	190,65
07102	Laubgebüsche frischer Standorte	(§)	1.086,13
126432	Parkplätze, versiegelt, ohne Baumbestand	-	7.682,98
12750	sonstige versiegelte Flächen	-	58,02

Erläuterungen: (§) - in Berlin nur in bestimmten Ausprägungen oder im Komplex mit anderen geschützten Biotoptypen

Geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 26 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) bestehen im Geltungsbereich nicht.

Die Bedeutung des Plangebiets für den Biotopverbund ist gering. Zusammenhängende, vegetationsgeprägte Freiflächen finden sich in erster Linie östlich und entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets.

Einzelbäume

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Erstellung des Lageplans für das Vorhaben (Ingenieursozietät Zech, Ruth, Blasius, 15.3.2021) 69 größere Bäume vermessen. Es handelt sich um Laubbäume, vor allem Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Götterbaum *(Ailanthus altissima*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*). Sie sind mit Stammumfängen von 40 bis zu 386 cm teilweise sehr groß und nach Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) geschützt ist (siehe Anhang DII).

Tiere

Das Untersuchungsgebiet weist eine habitattypische Artausstattung vorwiegend baum- und gebäudebewohnender Arten auf. Mehrere überwiegend verbreitete und störungsunempfindliche Brutvogel- und Fledermausarten konnten durch projektbezogene faunistische Kartierungen im Jahr 2022 im Zuge der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags festgestellt werden.

Bei den Fledermäusen wurden die Arten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zweifarbenfledermaus (*Vespertilio murinus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus* u. a.) festgestellt. Die

Senstadt

Zwergfledermaus dominiert. Eine Nutzung von Bäumen oder den Bestandsgebäuden als Quartier wurde nicht nachgewiesen, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Alle Fledermausarten sind Rote Liste Arten. Sie unterliegen dem Anhang IV der FFH-Richtlinie, sind dementsprechend nach dem BNatSchG streng geschützt und unterliegen den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Bei den Vögeln konnten im Untersuchungsraum (Plangebiet + 50 m Puffer) neun Brutvogelarten mit insgesamt 19 Brutpaaren (BP) kartiert werden. Es handelt sich um die Arten Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Cyanistes caerulus*), Elster (*Pica pica*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) und Ringeltaube (*Columba palumbus*). Im Plangebiet selbst konnten fünf Brutreviere kartiert werden (Amsel, Ringeltaube, Nachtigall, Mönchsgrasmücke und Kohlmeise).

Auf der Roten Liste Deutschlands steht der Haussperling auf der Vorwarnliste. Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Keine der Arten ist im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt.

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Ein Vorkommen im Umfeld und damit ein zeitweiliges Einwandern von Tieren kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Zuge einer Strukturkartierung wurden eine Baum- und Gebäudekontrolle durchgeführt, um diese auf geeignete Strukturen, Höhlungen, Spalten und Nischen für Fledermausarten sowie Brutvögel zu untersuchen. Im Ergebnis konnte keine Nutzung festgestellt werden. Vier Bäume wurden in diesem Zusammenhang jedoch als geeignete Habitatbäume identifiziert.

II.1.9 Klima

II.1.9.1 Treibhausgase

Durch den Betrieb der bestehenden Gebäude und die Stellplatzanlage fallen die für solche Nutzungen üblichen CO_2-Emissionen an. Auf den Dachflächen des Europahauses ist eine Photovoltaik (PV)-Anlage installiert.

II.1.9.2 Wärmebelastung

Der westliche, mit dem Deutschland- und dem Europahaus bebaute Grundstücksteil wird in der Karte "Planungshinweise Stadtklima" des digitalen Umweltatlas (2005) als Siedlungsraum mit geringer bioklimatischer Belastung eingestuft. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Eine weitere Verdichtung soll vermieden und der Vegetationsanteil erhöht werden.

Der östliche, in der Karte dem Gelände des Dokumentationszentrums "Topographie des Terrors" zugeordnete Grundstücksteil wird als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung eingestuft. Es besteht höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung des Grundstücksteils mit einer Stellplatzanlage kann dieser Bewertung jedoch nur eingeschränkt

Senstadt

gefolgt werden. Während für das östlich an das Plangebiet angrenzende Robinienwäldchen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet nachvollziehbar ist, kann einer begrünten Stellplatzanlage diese Funktion allenfalls mit Einschränkungen zugesprochen werden.

II.1.10 Immissionen

II.1.10.1 Luftschadstoffe

Der Index der Luftbelastung für PM_{10} und NO_2 der „Verkehrsbedingten Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 (Umweltatlas)“ wird für die Stresemannstraße und die Anhalter Straße überwiegend mit mäßig belastet (1,21 – 1,50) und im Kreuzungsbereich als gering belastet (≤1,20) dargestellt.

Planungsrelevante Emissionen von Luftschadstoffen aus anderen Quellen liegen nicht vor.

II.1.10.2 Lärm

Gemäß schalltechnischer Untersuchung liegen im Bestand die Beurteilungspegel an den straßenseitigen Fassaden (Südosten, Südwesten) bei 63,2 dB(A) – 57,1 dB(A) tagsüber und 53,0 dB(A) - 62,0 dB(A) nachts. Damit liegen sie tags wie nachts an den straßenseitigen Fassaden bis zu 3,3 dB(A) bzw. 7,0 dB(A) über dem schalltechnischen Orientierungswert für Verkehrslärm (SOW) in einem Kerngebiet (MK) (vgl. AIV.4.2.2). Die Richtwerte werden in der aktuellen Situation auf den nicht-straßenseitigen Fassade am Tag eingehalten. Nachts ist der Flächenanteil mit angemessenen Beurteilungspegeln etwas kleiner. An der nordwestlichen Fassade unterschreiten die Beurteilungspegel die nächtliche Grenze von 55 dB(A) erst ab 25,0 m Tiefe von der Stresemannstraße aus.

Auf der derzeitigen Stellplatzfläche kann sich der Verkehrslärm der Anhalter Straße ungehindert ausbreiten. Durchschnittlich ab einer Tiefe von ca. 25,0 m werden tags 65,0 dB(A) unterschritten bzw. nachts 55,0 dB(A) ab ca. 40,0 m.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294) sowie dem Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441). Bezogen auf den Bebauungsplan 2-64 sind folgende Ziele (Z) verbindlich zu beachten und folgende Grundsätze (G) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- Das Plangebiet liegt nach der Hauptkarte des LEP HR 2019 in der festgelegten Metropole Berlin (Z 3.4) sowie im „Gestaltungsraum Siedlung“ (Ziel 5.6 Abs. 1).

Senstadt

- Laut Z 3.4 ist Berlin eine Metropole, in der die höchstwertigen metropolitanen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren sind. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken. Das Planungsziel, für das Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung eine umfassende neu strukturierte Arbeitsfähigkeit erreichen zu können, beachtet das Ziel, Berlin als politisches Zentrum zu stärken.
- Laut G 5.1 berücksichtigen die Planungsziele den Grundsatz der Innenentwicklung, indem Nachverdichtungspotenziale ausgenutzt und vorhandene Infrastruktur in Anspruch genommen werden.
- Gemäß Grundsatz § 1 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Metropole und Bundeshauptstadt Berlin bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben, der Nutzung ihrer Potenziale im Interesse des Gesamtraums und in ihrer nationalen und internationalen Bedeutung gestärkt werden.
- Gemäß Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf die raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche konzentriert werden.
- Gemäß Grundsatz § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung durch vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Der Innenentwicklung ist Vorrang vor einer Außenentwicklung einzuräumen. Hierbei sind die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung anzustreben.
- Der Flächennutzungsplan Berlin trifft für das Plangebiet keine regionalplanerischen Festlegungen.

Da das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegt, ist hier eine unbegrenzte Siedlungsentwicklung möglich. Ferner befindet sich das Plangebiet in der Nähe des Potsdamer Platzes im Zentrum der Stadt.

Mit der Planung von Einrichtungen der Bundesregierung werden nicht nur die zentralen Funktionen der Metropole unterstützt, das Vorhaben stellt aufgrund der Reaktivierung einer Siedlungsbrache auch eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die Planungsziele sind an die Ziele der Raumordnung angepasst und berücksichtigen die Grundsätze der Raumordnung.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441), ist für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und den Zweckbestimmungen "Kultur" und "Verwaltung".

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung "Vorranggebiet für Luftreinhaltung", so dass laut Erläuterungsbericht Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen sind.

Die Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen insbesondere eines „sonstigen Sondergebiets“ des Bebauungsplans auf Grundlage der aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans ist mit

SenStadt

Verweis auf die „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin“ (AV-FNP vom 20. Juli 2021) gegeben.

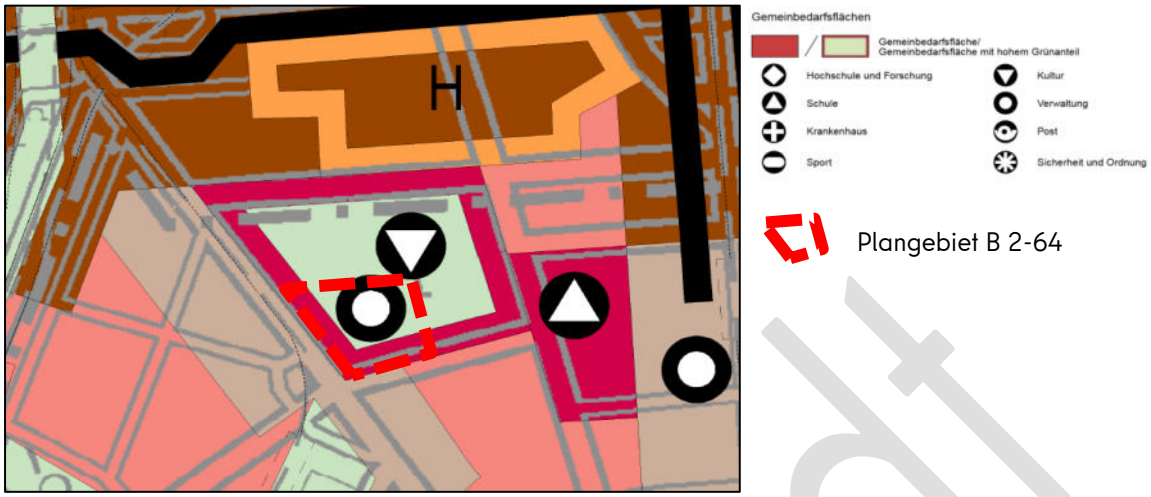


Abbildung 3: Darstellung des Plangebietes im FNP

Der Teilbereich des Plangebiets ist kleiner als die Darstellungsschwelle des FNP (3 ha), sodass der Entwicklungsgrundsatz 1 der AV FNP anzuwenden ist. Danach können kleinere, eingelagerte, zumeist vorhandene Nutzungen, die nicht der dargestellten Flächenkategorie entsprechen, im Zuge der konkretisierenden Planung in der Regel andere Baugebiete als diejenigen entwickelt werden, die den dargestellten Bauflächen nach BauNVO zugeordnet sind, wenn sie kleiner als 3 ha sind. Dies gilt für Gemeinbedarfsflächen entsprechend. Die dafür notwendige Voraussetzung ist, dass die Zweckbestimmung der Fläche insgesamt nicht in Frage gestellt wird. Dies ist hier der Fall.

Die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bundesregierung, Museum" ist aus einer Fläche für den Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil und dem Symbol "Verwaltung" aus dem FNP im Einzelfall entwickelbar. Entsprechend der AV FNP bedeutet die Signatur ”mit hohem Grünanteil”, dass mehr als die Hälfte der Gesamtfläche (in der Regel über 60 %) unversiegelt ist und eine stärkere Überbauung verhindert werden soll. Das Plangebiet weist im Bestand (Europahaus, Deutschlandhaus mit Parkplatz) eine Versiegelung von 76 % auf. Die Planung sieht eine maximale Versiegelung von 75 % vor, weshalb mit Umsetzung der Planung im Hinblick auf die Versiegelung sogar eine Verbesserung des Umweltzustands erreicht werden kann. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die bauliche Nutzung bereits versiegelter Bereiche unterstützen die Darstellung des Flächennutzungsplans. Die Gemeinbedarfsfläche umfasst auch die unversiegelten Bereiche des Martin-Gropius-Baus sowie die Außenanlagen und Parkflächen der Gedenkstätte Topographie des Terrors, die zusammen mit den unversiegelten Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans rund 50 % der Gemeinbedarfsfläche ausmachen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil verfolgt grundsätzlich das Ziel, eine überwiegende Durchgrünung des Areals sicherzustellen und negative Auswirkungen durch Versiegelung zu minimieren. Dieses Ziel wird im vorliegenden Fall trotz einer Überschreitung des dargestellten Versiegelungsgrads von 40 % weiterhin gewahrt. Die geplante bauliche Nutzung dient darüber hinaus der Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeinbedarfsfunktion und ist somit von besonderem öffentlichem Interesse. Die erhöhte Versiegelung ist

Senstadt

räumlich konzentriert und funktional begründet. Gleichzeitig werden die Auswirkungen durch geeignete kompensatorische Maßnahmen, beispielsweise zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung oder eine extensive Dachbegrünung, ausgeglichen.

Die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans werden durch die Abweichung nicht berührt, da die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche weiterhin erhalten bleibt und der Grünanteil qualitativ gesichert wird.

Die Entwickelbarkeit aus der im FNP dargestellten Zweckbestimmung "Kultur" kann ebenfalls als gegeben angesehen werden, da es sich bei dem Vorhaben um eine funktionale Ergänzung zum BMZ handelt und über die Textliche Festsetzung 1.1 Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Auch die außerhalb des Plangebiets befindliche Nutzung im Martin-Gropius-Bau und die Gedenkstätte „Topographie des Terrors“ tragen der im FNP dargestellten Zweckbestimmung „Kultur“ Rechnung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung ist zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen, da von diesen Brennstoffen vergleichsweise geringe Luftbelastungen ausgehen.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) werden nach § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets zu verschiedenen sektoralen Themen erarbeitet. Sie sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und somit bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

II.2.3.1 BerlinStrategie I Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030)

Mit der BerlinStrategie I StEK 2030 wurde auf Basis der bestehenden Planungen und Programme ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung erarbeitet und raumrelevante Projekte strategisch eingebunden. Die Erarbeitung erfolgte ressortübergreifend und mittels eines breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozesses (Öffentlichkeit/Fachöffentlichkeit). Eine wesentliche Grundlage war der 2013 veröffentlichte Statusbericht als wissensbasierte Analyse der aktuellen Berliner Stadtentwicklung.

Die aktuelle BerlinStrategie in der Version 3.0 ist unter Federführung der Senatskanzlei entstanden und wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie löst ihre Vorgängerin ab und bildet somit die aktuell gültige Grundlage für alle weiteren Planungen. Bevölkerungswachstum, sozialer Zusammenhalt, zunehmender Flächenbedarf, Klimawandel, Verkehrs- und Energiewende – und nicht zuletzt die Bewältigung der Corona-Pandemiefolgen – waren die dringenden Gründe für die Aktualisierung.

In ihrer Struktur besteht die BerlinStrategie 3.0 wie ihre Vorgängerin aus drei zentralen Teilen:

- Die Qualitäten Berlins greifen die besonderen Stärken der Stadt auf, deren spezifische Kombinationen Berlin heute besonders lebenswert und attraktiv machen.

SenStadt

Diese Qualitäten gilt es zu erhalten, zu stärken und auf die Anforderungen der Zukunft auszurichten.
- In acht einzelnen Strategien werden positive Visionen für die Zukunft skizziert, Perspektiven für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufgezeigt und mit Zielen und Handlungsfeldern konkretisiert.
- Die Schwerpunkträume der Stadtentwicklung (in der früheren Fassung der BerlinStrategie als Transformationsräume bezeichnet) bilden die Raumkulisse, um die Zukunftschancen Berlins abzubilden. Die Aktualisierung der Schwerpunkträume wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) verantwortet.

Neu in der Version 3.0 ist die Benennung der Konfliktlinien, die sich in der wachsenden Stadt ergeben, und der aufgezeigte Berliner Lösungsweg im Umgang mit Zielkonflikten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Schwerpunktraums Cityband zwischen Ost und West. Konkrete Zielvorstellungen an das Plangebiet lassen sich aus der BerlinStrategie nicht ableiten.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der am 20.12.2022 vom Senat von Berlin beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima) zeigt für Bestand und Neubau Strategien der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel und Maßnahmen für den Klimaschutz als einen Teil zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität Berlins bis 2045 auf. Es werden fünf Handlungsansätze (Stadt der kurzen Wege, Bestand und Neubau blau-grün anpassen, Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren, Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen, Vorsorge gegen Starkregen und Hochwasser) vertiefend und die zwei Leitthemen "hitzeangepasste Stadt" und "wassersensible Stadtentwicklung" qualifiziert dargestellt, mit dem Ziel, die Lebensqualität beim städtischen Wachstum durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Insbesondere für den Neubau aber auch für den Bestand werden Maßnahmen der Klimaanpassung benannt. Dazu gehören beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung, Erhöhung der Rückstrahlung, Maßnahmen zur Kühlung durch Verdunstung und Regenwassermanagement.

Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohnenden beim städtischen Wachstum unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen. Der StEP Klima 2.0 formuliert zur Erreichung dieses Ziels ein Leitbild, welches räumliche und stadtplanerische Aspekte in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung in Berlin aufzeigt. Grundlage hierfür ist eine realitätsnahe und rechnerisch-gestützte Klimaprognose mit einem Vergleich graues Szenario (ohne besondere Maßnahmen) und blau-grünes (umfangreiche Maßnahmen im Sinne der hitze- und wassersensiblen Stadtentwicklung), die sich auf fünf Handlungsansätze stützt. Die relevanten Aspekte für das Plangebiet werden im Folgenden aufgeführt:

Handlungsansatz 1: Das Plangebiet befindet sich aufgrund des schienengebundenen Nahverkehrs in einer hohen Entwicklungsgunst für die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Handlungsansatz 2: Der bestehende Stadtraum befindet sich in einem Bereich mit hoher Hitzebelastung. Hier sind zur Anpassung blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag und in der Nacht zu berücksichtigen. Der Neu- und Weiterbau soll daher klimaoptimiert sein. Der Standort stellt dabei

auch ein Potentialraum mit Synergieeffekten für Stadt und Wasser mit seinem Einzugsgebiet zur Spree dar.

Handlungsansatz 3: Die bioklimatischen Entlastungsfunktionen der Grün- und Freiräume sollen bei der Stadtentwicklung Beachtung finden. Das Plangebiet liegt im Schwerpunktraum für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung. Neben den benannten Aspekten befinden sich im Plangebiet Räume für die "Aktivierung der Potenziale für eine öffentliche Mehrfachnutzung" sowie "Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld".

Handlungsansatz 4: Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Mischwasserkanalisation. Hier sind die Gewässersysteme zu entlasten und die Gewässergüte zu steigern.

Handlungsansatz 5: Das Plangebiet weist eine mittlere lokale Gefährdung durch Überflutung auf.

Maßnahmen und Maßnahmenkombinationen sind abhängig von den jeweiligen Stadtstruktur- und Flächentypen – hier Urbane Zentren und Kerne – und werden je Strukturtyp aufgezeigt, um mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes eine Anpassung an die klimatischen Veränderungen vorzunehmen. Hierbei handelt es sich beispielweise um folgende Maßnahmen:

- Durchlüftung - z.B. begrünte Straßen, Plätze, Grünflächen u.a. auch als Leitbahnen, Beachtung von Durchlässen sowie zur Grünvernetzung,
- Verschattung - z.B. durch Baumpflanzungen, Rollläden, Vordächer, Fassadenbegrünung,
- Rückstrahlung erhöhen (Albedo – helle Materialen), insbesondere bei südexponierten Fassaden,
- Begrünung - z.B. Vermeidung von Versiegelungen (Entsiegelung von Höfen, Stellplatzanlagen, Straßenräumen), Fassaden- und Dachbegrünung (begünstigt auch Isolation von Dachgeschossen), Baumpflanzungen,
- Versickerung und Verdunstung – z.B. über Regenwasserrückhaltung, Retentionsdächer mit Dachbegrünung (blau-grüne Dächer),
- Schaffung von Wohlfühlräumen (Klimakomfortplätze) in Parks, auf Straßen und Plätzen.

Zum Klimaschutz tragen darüber hinaus der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen (Energie effizient nutzen), die Integration von Ladestationen und Sharing-Angeboten (smarte Mobilität) und der Umstieg auf Fuß- und Radverkehr, ÖPNV und E-Mobilität bei.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Empfehlungen des StEP Klima 2.0. Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird eine bestehende innerstädtische und an den schienengebundenen Nahverkehr angeschlossene Brachfläche aktiviert. Dies sorgt für kurze Wegstrecken und reduziert somit die Notwendigkeit von Fahrten mit dem Auto. Der Umweltverbund (Mobilität zu Fuß, Rad und mit ÖPNV) wird hiermit attraktiver (Klimaschutz durch weniger Energieverbrauch - im Vergleich mit einer aufgelockerten Baustruktur in äußeren Bereichen ist von einem 50 % geringeren Energieverbrauch und damit von einer deutlichen Vermeidung von Treibhausgasemissionen auszugehen). Der Umfang der Versiegelung wird durch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt und ermöglicht Flächen für Grün- und Freiräume. Entsprechend den Empfehlungen zu den verschiedenen Stadtstrukturtypen zur bioklimatischen Entlastung der Siedlungsflächen wirken sich die beabsichtigten Maßnahmen, wie Fassaden- und Dachbegrünungen,

Retentionsdächer, Baumpflanzungen sowie der Umgang mit Regenwasser (Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung) positiv auf das lokale Klima aus. Auch den Anforderungen an die Verschattung und Aufenthaltsflächen (u.a. auch für die Baumpflanzungen) wird nachgekommen. So wird insgesamt der Zielsetzung einer hitzeangepassten und wassersensiblen Stadtentwicklung sowie der Stadt der kurzen Wege entsprochen. Die Neuordnung des Plangebiets ist daher nach dem StEP Klima 2.0 auch eine Chance, die wasserwirtschaftlichen und klimatischen Bedingungen zu verbessern und dabei die städtebauliche Verdichtung so weit wie möglich von negativen Wirkungen auf das Klima und seine Umwelt zu entkoppeln.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der am 02.03.2021 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe 2030) sowie die kontinuierliche Fortschreibung des übergeordneten Straßennetzes, dienen als Planungsgrundlage der gesamtstädtischen Verkehrspolitik und berücksichtigen dabei gleichermaßen teilräumliche Besonderheiten und die Stadtgrenzen überschreitenden Bezüge nach Brandenburg. Themenschwerpunkte sind die Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit, die Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt, die Gestaltung der Verflechtungen mit dem Umland, Themen der Innovation, Tourismus und Kommunikation, ein funktionierender und stadtverträglicher Wirtschaftsverkehr und die Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima.

Die Karten des übergeordneten Straßennetzes von Berlin wurden zuletzt im September 2025 angepasst.

In der Karte "übergeordnetes Straßennetz Bestand" sind die Straßen Stresemannstraße und Anhalter Straße innerhalb des Plangebiets als örtliche Straßenverbindungen (Stufe III) dargestellt.

In der näheren Umgebung ist die östlich des Plangebiets verlaufende Wilhelmstraße und die westlich verlaufende Straße Hallesches Ufer als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt. Die nächste übergeordnete Straßenverbindung (Stufe I) ist die in ca. 650 m Entfernung verlaufende Leipziger Straße.

In der Karte "übergeordnetes Straßennetz Planung 2030" (Stand 2021, Zugriff am 20.01.2023) ist die östlich des Plangebiets verlaufende Wilhelmstraße nicht mehr als übergeordnete Straßenverbindung, sondern als örtliche Straßenverbindung dargestellt. Die weiteren Darstellungen entsprechen den Darstellungen der Karte "Übergeordnetes Straßennetz Bestand".

Ferner beinhaltet der StEP MoVe die Maßnahme I47 (Neubau der Straßenbahnstrecke Potsdamer Platz - Schöneweide). Für diese Strecke wurde die Grundlagenuntersuchung durchgeführt.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der StEP Wirtschaft wurde am 03.09.2024 vom Senat beschlossen. Er stellt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die in den nächsten Jahren nötige Gewerbeflächensicherung und -entwicklung dar: Er schafft erstens die planerischen Voraussetzungen, um gewerbliche Flächen zu sichern. Zweitens geht es darum, die kurz- bis langfristigen Potenzialflächen zügig zu aktivieren und strategisch für ein in Art und Größe bedarfsgerechtes Angebot an Wirtschaftsflächen vorzusorgen. Drittens sind Gewerbestandorte effizienter auszunutzen. Dazu benennt der StEP

SenStadt

Wirtschaft 2040 die gewerblichen Flächen und Standorte, ihre Planungs- und Erschließungserfordernisse sowie weitere Faktoren der Aktivierung. Der StEP Wirtschaft 2040 erneuert außerdem das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), um der anhaltenden Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen sowie dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung zu tragen.

Die Analysen zeigen einen anhaltenden Bedarf von etwa 40 ha Gewerbefläche im Jahr. Damit ergibt sich bis 2040 ein Bedarf von 640 ha. Die gewerbliche Flächenkulisse enthält Potenziale von rund 1.240 ha. Bezogen auf ganz Berlin reicht das Flächenangebot daher rechnerisch aus. Es gibt jedoch – über eine ungleiche Verteilung hinaus – gravierende Einschränkungen: Kurzfristig aktivierbare landeseigene Flächen machen nur etwa zehn Prozent des gesamten Potenzials aus. Zudem sind - trotz hoher Nachfrage - von den als kurzfristig aktivierbar eingeschätzten Flächenpotenzialen etliche ungenutzt. Das zeigt, dass ein Teil der Flächen nur bedingt die Anforderungen der Nachfragenden erfüllt oder der gewerblichen Wirtschaft gar nicht erst angeboten wird.

Gewerbliche Flächen zu sichern und insbesondere landeseigene Flächen strategisch zu bevorraten, bleibt die zentrale Aufgabe. Darüber hinaus geht es vor allem darum, bestehende Flächenpotenziale zu qualifizieren und zu entwickeln. Grundsatz für beide Handlungsfelder ist dabei eine effiziente Flächennutzung. Die seit jeher zu Berlin gehörende Mischung von Wohnen und Gewerbe (Berliner Mischung) trägt dazu bei, die Bevölkerung wohnortnah mit Reparatur- und Serviceangeboten unter anderem des Handwerks zu versorgen. Diese Mischung gilt es zu bewahren und - wo neue Stadtquartiere entstehen -, zu entwickeln.

Aufgrund seiner gut erschlossenen Innenstadtlage fordert das räumliche Leitbild (Karte 1) für das Plangebiet eine räumliche Konzentration von Büroprojekten.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der StEP Wohnen 2040 wurde am 03.09.2024 vom Senat beschlossen. Er stellt fest, wie hoch der Bedarf an Wohnungen in Berlin ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist es, langfristig den Wohnungsmarkt in Berlin zu entspannen. Dafür soll eine Fluktuationsrate von drei Prozent erreicht werden. Dabei legt der StEP Wohnen den Fokus auf eine nachhaltige Innenentwicklung und das gemeinwohlorientierte Bauen.

Da sich das Plangebiet nicht innerhalb eines räumlichen Schwerpunktes befindet und die Realisierung von Wohnraum nicht Bestandteil der Ziele und Zwecke des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist, trifft der Stadtentwicklungsplan Wohnen für das Plangebiet keine Aussage.

II.2.3.6 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Der Senat hat am 13.01.2026 den Stadtentwicklungsplans Zentren 2040 beschlossen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Zentrums. Es befindet sich südlich des Zentrumsbereichs „Historische Mitte“ (Zentrumsbereichskern „Potsdamer Platz/Leipziger Platz“) und westlich des Nahversorgungszentrums "Mehringdamm".

Da das Plangebiet nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs verortet ist, trifft er für das Plangebiet keine Aussagen. Der Bebauungsplan 2-64 wirkt sich nicht auf die Umsetzung der Ziele

SenStadt

der StEP Zentren 2040 aus. Nichtsdestotrotz werden durch die Realisierung einer Einrichtung der Bundesregierung die zentralen Funktionen des Potsdamer Platzes gestärkt.

II.2.4 Planwerk Innere Stadt Berlin

Das Planwerk Innere Stadt beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. Am 10.11.2010 wurde das Planwerk fortgeschrieben.

Der östliche Bereich des Plangebiets ist als Grünfläche – Bestand dargestellt. Im westlichen Teilbereich des Plangebiets sind die Bestandsgebäude an der Stresemannstraße dargestellt. Das Plangebiet liegt nordwestlich des Handlungsraums Mehringplatz/Blücherplatz/Springsiedlung.

II.2.5 Lärmaktionsplan

Mit der Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um (gesundheits-)schädliche Auswirkungen der Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern. Der Senat hat am 02.09.2025 den auf Grundlage des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) aufgestellten Lärmaktionsplan 2024 bis 2029 beschlossen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung nach der Umgebungslärmrichtlinie. Sie legt folgende Lärmindizes fest:

Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}), Lärmindex über 24 h zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelästigung und

Nachtlärmindex (L_N), gemittelte Lärmbelastung während der Nachtstunden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr - Lärmindex für die Bewertung von Schlafstörungen.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die Ergebnisse der Lärmkartierung in Bezug auf das Plangebiet werden in Kapitel IV.4.2 dargelegt.

Die Beurteilung der Belastungssituation im Hinblick auf die Erforderlichkeit von Maßnahmen im Rahmen der Lärmaktionsplanung erfolgt anhand von Schwellenwerten, die bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 definiert wurden:

1. Stufe: L_{DEN} 70 dB(A) und L_N 60 dB(A): Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
2. Stufe: L_{DEN} 65 dB(A) tags und L_N 55 dB(A): Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärmminderungsplanung.

Die im Lärmaktionsplan definierten Strategien und Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Fahrbahnoberflächen, leiserer Verkehr in der Nacht, Bundesautobahnen, Busse, Lokaler

SenStadt

Schienenverkehr, Eisenbahn, Flugverkehr, Maßnahmen und Vorgehensweisen im Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsbeteiligung, Schallschutzfensterprogramm, integrierte Ansätze und zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren.

Relevant für die den vorliegenden Bebauungsplan ist im Handlungsfeld „integrierte Ansätze“ die Maßnahme, den Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (SenSW/SenUVK 2021) zu berücksichtigten. Dies ist bei der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan erfolgt.

Maßgebliche auf das Plangebiet wirkende Lärmquelle ist der Verkehrslärm. Er geht v. a. vom Straßenverkehr auf der Stresemannstraße und der Anhalter Straße aus.

Die strategische Lärmkarte L_{DEN} Straßenverkehr 2022 stellt für die zentralen Bereiche der beiden Straßen im Plangebiet eine Verkehrslärmbelastung von > 70 dB(A) dar. Diese nimmt mit Abstand zur Straßenverkehrsfläche gestaffelt von > 70 - 75 dB(A) in direkter Straßennähe auf > 65 - 70 dB(A) ab. Im überwiegenden Plangebiet werden > 60 - 65 dB(A) bzw. > 55 - 60 dB(A) erreicht.

Die strategische Lärmkarte L_N Straßenverkehr 2022 stellt im Kreuzungsbereich Stresemannstraße/Anhalter Straße sowie in Teilen der Stresemannstraße eine nächtliche Verkehrslärmbelastung von >70 dB(A) dar. Überwiegend wird im Straßenraum > 65 - 70 dB(A) und im straßennahen Raum > 60 - 65 dB(A) erreicht. Im überwiegenden Plangebiet werden > 55-60 dB(A) bzw. > 50 - 55 dB(A) erreicht.

II.2.6 Luftreinhalteplan

Der Senat von Berlin hat am 02.09.2025 den Luftreinhalteplan für Berlin - 3. Fortschreibung beschlossen. Seit 2020 können in Berlin alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten und überwiegend sogar deutlich unterschritten werden. Hierzu haben die zahlreichen Maßnahmen der Luftreinhaltepläne für Berlin beigetragen. Zu diesen Maßnahmen gehören auch Verkehrsbeschränkungen nach § 40 Absatz 1 BImSchG. Der Luftreinhalteplan dient u. a. der Prüfung, ob und ggf. wo Umweltzone und Tempo 30 weiterhin für eine sichere und dauerhafte Grenzwerteinhaltung erforderlich sind.

Die im Rahmen der Planung durchgeführten Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, das die Umweltzone sowie Tempo 30 an sieben Hauptverkehrsstraßen weiterhin erforderlich sind. Weiterhin werden die stadtweit wirkenden Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan - 2. Fortschreibung weitergeführt, um das erreichte Emissionsniveau zu stabilisieren und einen Wiederanstieg der Luftbelastung mit der Gefahr erneuter Grenzwertüberschreitungen zu vermeiden. Die gesamtstädtische Maßnahmenpakete sind „saubere Fahrzeuge für Berlin“, „attraktiver ÖPNV Förderung des Fuß- und Radverkehrs“, „Mobilitätsmanagement und Logistik“, „sonstiger Verkehr und mobile Maschinen und Geräte“, „saubere Wärmeerzeugung“, „Industrie und Gewerbe“ sowie Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung“. Das Maßnahmenpaket „Parkraumbewirtschaftung“ wird nicht weitergeführt.

II.2.7 Nahverkehrsplan

Der Nahverkehrsplan 2019-2023 wurde am 26. Februar 2019 durch den Senat von Berlin beschlossen. In ihm wird entlang der Stresemannstraße bis zum Jahr 2035 die Realisierung einer

Senstadt

Straßenbahnverbindung zwischen Potsdamer Platz und Schöneweide geplant (Nahverkehrsplan 2019 - 2023: Anlage 3 ÖPNV-Bedarfsplan). Für diese Strecke wurde die Grundlagenuntersuchung durchgeführt.

II.2.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte dienen der Konkretisierung des gesamtstädtischen StEP Zentren siehe Kapitel II.2.3.6) Mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept für Friedrichshain-Kreuzberg (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 08.11.2017) wird für den Bezirk die planerische Grundlage zur Gewährleistung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur, zum Schutz der Zentren und zur hierfür notwendigen Steuerung neuer Einzelhandelsansiedlungen geschaffen. Außerdem werden die mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept 2012 etablierten Ansiedlungsregeln überprüft und bestätigt bzw. angepasst, so dass Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer klare und verbindliche Vorgaben für neue Projekte bekommen.

Die Ziele des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts Friedrichshain-Kreuzberg sind:

- Stabilisierung und Stärkung der bestehenden Stadtzentren
- Sicherstellung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur
- Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung
- Schaffung einer Handlungsgrundlage für Standortentscheidungen und planerische Steuerungsprozesse
- Konkretisierung der landesplanerischen Rahmensetzungen

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich das Plangebiet außerhalb der bezirklichen Versorgungsbereiche. Der Zentrumsbereich Historische Mitte (Friedrichstraße, Potsdamer Platz) in nord-östlicher Richtung und das Nahversorgungszentrum "Mehringplatz/Südliche Friedrichstadt" in östlicher Richtung liegen jedoch in jeweils weniger als 1 km Entfernung. Da das Plangebiet nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs verortet ist, trifft das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Plangebiet direkt keine Aussagen. Nichtsdestotrotz werden durch die Realisierung einer Einrichtung der Bundesregierung die zentralen Funktionen des Potsdamer Platzes gestärkt.

II.2.9 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) dient gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB der teilräumlichen Entwicklung eines Bezirks. In ihr werden die Zielvorstellungen für Teilbereiche des Stadtgebiets aufgezeigt und mit Trägern öffentlicher Belange aufeinander abgestimmt. Die Bereichsentwicklungsplanung enthält Aussagen über die anzustrebende Nutzungsverteilung, über Stadtgestaltung sowie Schutz- und Entwicklungsvorstellungen.

Die räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005 (BEP 2005) liegt in der von der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin am 10.07.2007 beschlossenen Fassung (Drucksache DS-0064-1/III) vor. Darin ist der westliche Bereich des Plangebiets als Fläche für Gemeinbedarf" (mit Zweckbestimmungen für Öffentliche Verwaltung) und der östliche Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gedenkstätte" dargestellt. Diese Darstellungen sind jedoch, im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2015

Senstadt

(Änderung von "Gemeindebedarfsfläche" zu "gemischter Baufläche M2"), als nicht mehr aktuell anzusehen.

Die Entwickelbarkeit des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-64 ist aus den Aussagen der BEP größtenteils gegeben.

II.2.10 Hochhausleitbild

Das Vorhaben mit einer geplanten Gebäudehöhe von rd. 46 m fällt in den Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes für Berlin, das am 25.02.2020 durch den Berliner Senat beschlossen wurde. Das Leitbild formuliert Prüfkriterien zur Standortwahl und Planungsgrundsätze hinsichtlich allgemeiner und spezifischer Anforderungen sowie dem Planungsprozess.

Übergeordnete Prüfkriterien zur Standortwahl

Das Hochhausleitbild beinhaltet keine konkreten räumlichen Darstellungen von Gebieten, die für die Entwicklung von Hochhausprojekten potenziell als geeignet oder nicht geeignet anzusehen sind. Es werden allgemeine Kriterien definiert, die bei der Standortwahl vorrangig zu prüfen und zu berücksichtigen sind. Sie betreffen den Denkmalschutz, Erhaltungsgebiete nach § 171 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (StEP Zentren), die Entwickelbarkeit aus dem FNP und die Verkehrsanbindung.

Die übergeordneten Prüfkriterien zur Standortwahl werden weitgehend erfüllt. Die Anforderungen an den Denkmalschutz werden ebenfalls erfüllt (s. Kap. VIII.1.4.3). Das Vorhaben liegt nicht in einem Erhaltungsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar (s. Kap. II.2.2). Einen Beitrag zu Stärkung der gewachsenen Berliner Zentrenstruktur gemäß StEP Zentren leistet das Vorhaben jedoch nicht (s. Kap. II.2.3.6).

Allgemeine Planungsgrundsätze

- Qualität: Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
- Kompensation: Nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben sind zu kompensieren.
- Mehrwert: Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen.

Die allgemeinen Planungsgrundsätze werden umgesetzt. Eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität wird durch ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren, das eine Vielzahl von Akteuren einbezog (s. Kap. III.1), und die Sicherung der architektonischen Qualitäten durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag und durch Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet. Die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden durch Regelungen zu Begrünung des Gebäudes und der Freiflächen teilweise kompensiert. Kompensierend wirkt zudem die Lage des Plangebiets in der Nähe von mehreren öffentlichen Grünanlagen (s. Kap. II.1.1).

Planungsgrundsätze für den Prozess

Senstadt

- Partizipation: Die umfängliche und frühzeitige Partizipation ist wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvor haben.
- Wettbewerb: Für Hochhausvorhaben ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.
- Bebauungsplan: Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren - vorzugsweise vorhabenbezogen - durchzuführen.

Die Planungsgrundsätze für den Prozess werden berücksichtigt. Die Partizipation wird nach der im Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehenen Beteiligung umgesetzt. Ferner wurde ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Für das Vorhaben wird ein Bebauungsplan erstellt.

Spezifische Planungsgrundsätze

- Nachhaltigkeit: Hochhausvorhaben müssen sich durch besondere Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieeffizienz, Ökologie und Funktionalität auszeichnen.
- Multifunktionalität: Hochhäuser über 60 m sind multifunktional zu nutzen.
- Erdgeschoss: Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein.
- Dachgeschoss: Vorzugsweise das oberste Geschoss von Hochhäusern muss eine öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen.

Da es sich bei der Planung um ein Bundesministerium handelt, ist die Umsetzung öffentlich nutzbarer Erd- und Dachgeschosse aufgrund sicherheitstechnischer Anforderungen nicht in Gänze möglich. Zum Planungsgrundsatz der Nachhaltigkeit s. nächstes Kapitel.

Nachhaltigkeitskonzept

Nachhaltigkeitsaspekte waren Teil des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens. Gemäß des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) wird der Gold-Standard angestrebt.

Die Anforderungen an die Nachhaltigkeit werden im Handlungsfeld Klimaschutz beispielsweise durch die Holzhybridbauweise, im Handlungsfeld Grün durch Maßnahmen zur Begrünung (u. a. Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung), im Handlungsfeld Wasser durch die lokale Bewirtschaftung des Regenwassers (u. a. Retentionsdächer, Versickerungsflächen) und im Handlungsfeld Energie durch die Installation von PV-Anlagen (gemäß Solargesetz Berlin) berücksichtigt.

Neben den baulichen, technischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen für eine ökologische Nachhaltigkeit wird auch die Aufenthaltsqualität im Neubau durch eine sorgfältige Tageslichtbetrachtung gewährleistet. Negative Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen werden vermieden.

Grundsätzlich begünstigen die Nutzungsmischung, die städtebauliche Einbindung, die zentrale Lage und die gute Erschließungsqualität durch das ÖPNV-, Rad- und Fußwegenetz die Entwicklung eines nachhaltigen, klimaschützenden, autoarmen Projekts.

Senstadt

II.2.11 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

Erhaltungsverordnung IBA 87 – südliche Friedrichstadt

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erließ am 18.03.2022 das städtebauliche Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB "IBA 87 - Südliche Friedrichstadt". Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Grenze des Gebiets. Gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB darf die städtebauliche Wirkung eines Gebäudes auch außerhalb eines Erhaltungsgebietes das Ortsbild und die Stadtgestalt nicht beeinträchtigen. Nach derzeitigen Planungsstand bestehen keine Widersprüche zwischen Planung und Erhaltungszielen.

II.2.12 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 08.06.2016 (ABl. S. 1314), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes die Entwicklungsziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung in den Grundzügen dar. Es enthält in Bezug auf das Plangebiet folgende

Ziele:

In den Programmplänen Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild ist das Plangebiet als Innenstadtbereich ausgewiesen. Es sind insbesondere die folgenden Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt

Laut Programmplan Landschaftsbild sind insbesondere die folgenden Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

SenStadt

- Zudem wird der Askanische Platz als Stadtplatz mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgliederung dargestellt.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als bebauter Bereich bzw. Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe III ausgewiesen, das mit öffentlichen Freiflächen unterversorgt ist, in dem die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum durchschnittlich sind und in dem der private/halböffentliche Freiraum minimal bis unterdurchschnittlich ist. Es werden verschiedene Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen formuliert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet als Fläche mit zentralen Nutzungen dargestellt, weshalb die Erhaltung von repräsentativen Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität vorgegeben wird.

Im Programmplan Naturhaushalt/ Umweltschutz zur gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption liegt das Plangebiet im Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel. Als Anforderungen an Nutzungen wird formuliert:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Das Plangebiet liegt zudem im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung in dem als Anforderungen für Naturgüter Emissionsminderung, der Erhalt von Freiflächen und die Erhöhung des Vegetationsanteils vorgesehen sind. Aus der Lage des Plangebiets im Vorsorgegebiet Klima ergeben sich für Naturgüter folgenden Anforderungen:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen

SenStadt

- Sanierung/ Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Der Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt Suchräume für die Lenkung übergeordneter Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Land Berlin dar.

Der Geltungsbereich liegt im Ausgleichssuchraum Innenstadt. Als ein Grundelement des Berliner Freiraumsystems ist dieser zu entwickeln bzw. zu ergänzen.

Die Vorgaben des Landschaftsprogramms werden durch Festsetzungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen, zur Umsetzung von Retentionsdächern und der Festsetzung von Baumpflanzungen berücksichtigt. Sie minimieren die stadtklimatischen Auswirkungen der Planung und wirken sich positiv auf die Artenvielfalt aus.

II.2.13 Angrenzende festgesetzte Landschaftspläne und im Verfahren befindliche Landschaftspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans VI-L-1, Beschluss zur Einleitung vom 31.08.1982 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.

II.2.14 Geltendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S. 742) i. V. mit den planungsrechtlichen Vorschriften der BO 58 in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter Bebauungsplan. Dieser weist für den Geltungsbereich ein Kerngebiet der Baustufe V/3 mit einem höchstzulässigen Nutzungsmaß von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in Verbindung mit einer maximalen Anzahl von 5 Vollgeschossen aus. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8. Für Nicht-Wohngebäude wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 ausgewiesen.

Auf den straßenseitigen Grenzen der Flurstücke 858 und 857 verlaufen entlang der Stresemannstraße eine Straßen- und Baufluchtlinie nach „Allerhöchste unmittelbare Genehmigung des preußischen Königs“ von 1879 und entlang der Anhalter Straße eine Straßen- und Baufluchtlinie „Allerhöchster Cabinets Ordre“ (AOC) vom 24.10.1838.

Es gilt die geschlossene Bauweise, die Bebauungstiefe beträgt 30 m. Durch den Text-Bebauungsplan VI-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1231) wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 als Bebauungsplan fort gilt, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 übergeleitet.

SenStadt

II.2.15 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan VI-95, festgesetzt am 11.12.1969 (GVBl. S. 2552), grenzt im Nordwesten an das Plangebiet und setzt Kerngebiete (MK) entlang der Stresemannstraße und eine Fläche für den Gemeinbedarf an der Bernburger Straße mit der Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“ sowie eine private Verkehrsfläche fest.

Der Bebauungsplan VI-150h, festgesetzt am 11.01.1991 (GVBl. S. 5), grenzt im Südwesten an das Plangebiet und setzt ein Kerngebiet am Askanischen Platz fest. Zwischen Dessauer Straße und Schöneberger Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Südlich am Hafenplatz ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan VI-150g-1, festgesetzt am 15.07.2006 (GVBl. S.765), sichert insbesondere Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkanlagen“, „öffentliche Parkanlagen mit Kinderspielplatz“ und „öffentlicher Sportplatz“ sowie zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule und Sporthalle“ und „Anlage für kulturelle Einrichtungen“.

Ferner grenzt westlich der Stresemannstraße der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans VI-150p, dessen Aufstellungsbeschluss am 29.11.1988 vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gefasst wurde.

II.2.16 Planfeststellungen

Bahnrechtlich gewidmete Flächen

Der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gelegene Anhalter Bahnhof war ab 1839 Endbahnhof der Sächsischen (später Berlin-Anhaltischen) Eisenbahn. 1945 wurde er während eines Luftangriffes schwer beschädigt und zwischen 1959 und 1961 abgerissen. Der unterirdische S-Bahnhof am Anhalter Bahnhof ist jedoch seit seiner Eröffnung 1939 fast durchgängig in Betrieb. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-64 befindet sich das Tunnelbauwerk innerhalb der Verkehrsflächen der Stresemannstraße und verläuft ab dem Europahaus parallel zur Straßen- und Baufluchtlinie K1879. Die im Plangebiet liegenden Teile des Tunnelbauwerks sowie dessen Treppenanlage im Bereich der Stresemannstraße sind eisenbahnrechtlich gewidmet.

II.2.17 Luftverteidigungsradar Tempelhof, Flugsicherungsanlagen

Es besteht die aktiv genutzte militärische Luftverteidigungsanlage (Luftverteidigungsradar LVR) auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof für die gemäß Schutzbereichsanordnung vom 29.11.2007 der Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof festgelegt wurde. Aus diesem Grund ist rund um die Verteidigungsanlage eine Höhenbeschränkung von Bauwerken zu beachten. Der Anlagenschutzbereich erstreckt sich auf einen Umkreis von 2,5 km um die Radaranlage. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rd. 2,6 km von der Radaranlage und damit außerhalb des Anlagenschutzbereiches.

SenStadt

Auf dem ehemaligen Flughafen Tegel ist lediglich das vom Vorhaben rd. 9,7 km entfernte ATC-Radar nach DFS-Angaben bis nach 2030 in Betrieb. Zudem bestehen diverse Flugsicherungsanlagen am Flugfahren Berlin-Brandenburg (BER) in rd. 16 km Entfernung.

Die geplanten Gebäude mit einer Höhe von rd. 81 m über NHN (rd. 46 m über Gelände) und einer Seitenbreite von rd. 48 m kann in dem Radarszenario des Luftverteidigungsradars Tempelhof und der Flugsicherungsanlagen Tegel relevant sein. Die in einem Gutachten (NAVCOM Consult, Systemtechnisches („Radartechnisches") Gutachten vom 08.08.2024) durchgeführten Simulationen zeigen, dass die Effekte des Hochhauses im Bereich der Bestandsgebäude liegen. Der Turm ist deutlich kleiner und weniger voluminös als andere im näheren Umfeld schon länger existierende Gebäude.

Theoretische Analysen ergaben, dass die Entstehung von operationell relevanten Effekten bei dem realen Flugverkehr gem. der AIP-Deutschland zum Flughafen BER sehr unwahrscheinlich ist. Das lokale ASR-Tegel zusammen mit den beiden anderen Radaren BER der DFS bildet bereits eine mehrfach redundante Radarüberdeckung im Bereich Berlins auch für niedrige Höhen.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

III.1.1 Städtebaulicher Wettbewerb "EZ-Campus Plus"

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen führte gemeinsam mit dem Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) von August bis Dezember 2021 einen städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung des Areals um das Europahaus im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg durch. Ziel war die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts. Dies beinhaltet einen nachhaltigen und klimaneutralen Neubau für das Ministerium, welches sich in den städtischen und öffentlichen Raum integriert. Für das Gebiet sollte von Beginn an ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, welches sowohl als verbindliche Basis für den Bebauungsplan 2-64 (zur Realisierung des Neubaus) als auch als Ideengrundlage für eine mögliche Qualifizierung der Freiräume dienen soll.

Zur Teilnahme am Wettbewerb konnten sich interdisziplinäre Planungsbüros bewerben. Den ersten Preis erhielten HENN Architekten mit ihrem Konzept des „EZ-Campus".

Das Konzept sieht den Neubau zweier miteinander verbundener Baukörper auf einem bislang als Stellplatzanlage genutzten Grundstück an der Anhalter Straße, zwischen Deutschlandhaus und der Topographie des Terrors vor. Um das notwendige Raumprogramm des BMZ unterzubringen, sind zwei Neubaukuben von jeweils sechs bzw. elf Vollgeschossen mit quadratischen Grundrissen geplant. Das höhere der beiden Gebäude ist an der Anhalter Straße geplant, wodurch ein Wechselspiel der Gebäudehöhen mit dem Europa- und dem (niedrigeren) Deutschlandhaus entstehen soll.

Senstadt

Der Entwurf sieht im Erdgeschoss neben den Haupteingängen und Lobbys auch Gemeinschaftsfunktionen wie z.B. Ausstellungsflächen, Bibliothek und Speisesaal vor; die Bürobereiche sind auf den Obergeschossen darüber jeweils ringförmig um einen Innenhof angeordnet. Im 1. OG der Neubauten sollen die Konferenzräume verortet und eine bauliche Verbindung zwischen den Gebäuden geschaffen werden.

Die Gebäude sollen freiräumlich durch eine neue Verbindungsachse zwischen Anhalter Straße und Martin-Gropius-Bau, entlang derer auch die Eingänge zu den einzelnen Ministeriumsblöcken im Konzept angeordnet sind, verbunden werden. Diese soll (tagsüber) für Fußgänger*innen öffentlich zugänglich sein. Der Aufbau soll einer Trennung der Funktionen mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden und Sicherheitsanforderungen Rechnung tragen.

Der Entwurf sieht eine Erschließung der beiden Neubauvolumen für Fußgänger*innen über den inneren Platz, der von Norden und Süden her zugänglich ist, vor. Der Vorplatz an der Anhalter Straße bildet hier das Entree aus Richtung des Askanischen Platzes. Somit ist für Fußgänger*innen und Nutzer*innen des ÖPNV das Gelände bestens erschlossen. Fahrradabstellflächen können auf beiden Plätzen vorgesehen werden.

Die Liefer- und Pkw-Andienung wird im städtebaulichen Konzept für die Neubauten über eine Zufahrt von der Anhalter Straße (östlich des Gebäudes) vorgesehen. Nördlich des kleineren Gebäudes soll sich ein weiterer, untergeordneter Anlieferungsbereich befinden, der von der Durchwegung von Norden her mit kleineren Lieferwagen zeitlich begrenzt erfolgen kann. Beide Gebäude sollen über ein Untergeschoss für Anlieferung, Technik und Parken verfügen.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, in der interessierte Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit hatten, Anregungen für die Planung einzubringen. Im Anschluss des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurden die Siegerentwürfe außerdem in einer öffentlichen Ausstellung präsentiert.

Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgrund der genannten Einbringungsmöglichkeiten verzichtet.

III.1.2 Realisierungswettbewerb

In einer zweiten Phase wurde der nichtoffene einphasige hochbauliche Realisierungswettbewerb ausgelobt. In diesem wurden 15 Teams bestehend aus Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen sowie optional Stadtplaner*innen in einem vorgeschalteten Auswahlverfahren ausgewählt. Den ersten Preis erhielten ROBERTNEUN Architekten GmbH Berlin und AFF Architekten mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten GmbH.

Die städtebauliche Grundidee wurde im Rahmen des Realisierungswettbewerbs qualifiziert und weiter ausgearbeitet. Der Entwurf sieht zwei Atrium-Häuser vor, die sich in ihrer Fassadengliederung und Farbgebung an der umgebenden Bestandsbebauung orientieren sowie eine Belichtung der einzelnen Büroräume von zwei Seiten ermöglichen. Als wesentliche Gestaltelemente können die kassettierten Sandstein-Fassadenelemente in Kombination mit brünierten Messingelementen genannt werden. Als prägende Gestaltelemente sind auch die vorgehängten technischen Anlagen, wie z. B. Sonnenschutz- und Photovoltaikelemente zu nennen.

Senstadt

Die gemeinschaftlich genutzten Flächen, wie der Kantinenbereich und die Betriebs-Kita, werden in dem nördlichen Baukörper vorgesehen. Das öffentlich zugängliche Besuchszentrum besitzt eine klare Adresse an der Anhalter Straße. Der Haupteingang des BMZ ist an der Westseite des südlichen Baukörpers angeordnet. Die Protokollvorfahrt befindet sich auf der östlichen Seite des Neubau-Ensembles zwischen den beiden Baukörpern und ist gemeinsam mit der Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferung von der Anhalter Straße aus erschlossen.

Zwischen dem Deutschlandhaus und dem südlichen Neubau ist die Anlage eines Vorplatzes an der Anhalter Straße vorgesehen, der in Richtung Norden in die öffentlich zugängliche Durchwegung übergeht. Somit wird eine Verbindung zwischen Martin-Gropius-Bau und Anhalter Straße geschaffen.

SenStadt

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Mit dem Bebauungsplan 2-64 werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Festsetzung von Flächen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bundesregierung, Museum",
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der maximal zulässigen Grundfläche in Verbindung mit einer maximal zulässigen Oberkante für die Errichtung des Vorhabens,
- Festsetzung einer öffentlichen Durchwegung durch das Plangebiet sowie
- Festsetzung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen

Die einzelnen Inhalte und Ziele des Bebauungsplans sind in den Kapiteln I.2 und IV dieser Begründung näher beschrieben.

IV.2 Baugebiete/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird für die Einrichtungen der Berliner Dienststelle des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) als Art der Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes rechtfertigt sich durch das Erfordernis, im Planbereich Einrichtungen der Bundesregierung zuzulassen und das dort befindliche Museum zu sichern. Das hier vorgesehene Nutzungsspektrum unterscheidet sich wesentlich von den typisierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bundesregierung, Museum" sind nur Vorhaben zulässig, die als Einrichtungen der Bundesregierung oder als Museum nachvollziehbar bestimmt werden können. Die textliche Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung trägt dem voraussehbaren, notwendigen Nutzungsspektrum eines Ministeriums der Bundesrepublik Deutschland Rechnung. Sie erlaubt die angestrebte Nutzung durch das BMZ. Die Zulässigkeit weiterer, der Bundesregierung dienender Anlagen und Einrichtungen solle den wandelnden Nutzungsansprüchen und neuen Betriebsformen des Bundesministeriums Rechnung tragen. Als Zulässigkeitskriterium gilt, dass die Anlagen und Nutzungen der Bundesregierung unmittelbar zugeordnet sind und ihr dienen müssen. Eine Mitnutzung der Einrichtungen durch Dritte kann allenfalls in untergeordnetem Umfang erfolgen. Die Zweckbestimmung „Museum“ ermöglicht die Nutzung durch die Stiftung Flucht, Vertreibung, Versöhnung, die durch die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien beaufsichtigt wird.

Darüber hinaus können bestimmte Nutzungen nur im Ausnahmetatbestand zugelassen werden. Als Zulässigkeitskriterium Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke ist hier die funktionale Zuordnung zum Bundesministerium maßgeblich.

TF 1.1 Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Bundesregierung und von Museumsräumen.

Senstadt

Zulässig sind:

1. Einrichtungen der Bundesregierung,
2. Büro-, Museums-, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie
3. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Realisierung des vorliegenden städtebaulich-architektonischen Entwurfs sowie unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude soll für das Sondergebiet die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO über die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m über NHN) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO in Form von Baukörperfestsetzungen (s. Kap. IV.2.2.1) erfolgen.

Mit den Festsetzungen werden die maximalen Kubaturen baulicher Anlagen bestimmt. Die städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden. Mit dieser Festsetzungssystematik werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts geschaffen (s. Kap. III.1.1). Ferner wird durch die geplanten Festsetzungen für den Neubau des BMZ eine ausreichende Flexibilität im Rahmen der Bauantragsstellung berücksichtigt.

IV.2.2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes über Baukörperfestsetzungen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien ist selbst keine Maßfestsetzung (s. Kap. IV.2.4), sondern sie verteilt das Maß der Nutzung auf dem Grundstück. Da bei Baukörperfestsetzungen die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen entspricht, wird damit die zulässige Grundfläche zeichnerisch bestimmt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist daher eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie definiert die Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und ist somit auch Berechnungsgrundlage für eine mögliche Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO; zudem legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Auf eine zusätzliche nummerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche kann somit verzichtet werden. Durch die Festsetzungen wird im SO eine Grundfläche von insgesamt rd. 10.780 m² ermöglicht.

Zur Klarstellung dieses Sachverhalts wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.1 aufgenommen.

TF 2.1 Im sonstigen Sondergebiet wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Senstadt

Enge bzw. reine Baukörperausweisungen sind dadurch charakterisiert, dass sie keinen Spielraum für die angestrebte städtebauliche Figur einräumen, da die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen dem geplanten Baukörper entsprechen. Ferner handelt es sich hierbei um eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne von § 6 Abs. 5 BauO Bln. Demnach hat es damit sein Bewenden, soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben. Das konkrete Erfordernis zur Festsetzung von Baukörperausweisungen resultiert aus dem übergeordneten öffentlichen Belang, den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgabe im Sinne des § 247 BauGB Rechnung zu tragen und aus den hohen baukulturellen und denkmalfachlichen Anforderungen an diesen Ort.

IV.2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um das städtebauliche Konzept mit seiner angestrebten Höhenentwicklung umzusetzen und einen weitgehend behutsamen Umgang mit dem denkmalgeschützten Baubestand sicherzustellen, werden die Höhen baulicher Anlagen begrenzt.

Hinsichtlich der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind wegen der grundsätzlichen Dreidimensionalität von baulichen Anlagen entsprechende Höchstmaßbestimmungen geboten (vgl. hierzu Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 30 BauGB, Rn. 16a). Um das städtebauliche Konzept mit seiner angestrebten Höhenentwicklung umzusetzen und ein abgestimmtes städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen, sollen die Höhen der geplanten baulichen Anlagen begrenzt werden. Hierfür wird einerseits die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO bzw. eine Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehen. Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen erfolgt in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN).

An der Stresemannstraße wird für das Deutschlandhaus sowie für das Europahaus die Höhe baulicher Anlagen bestandsorientiert festgesetzt. Dies soll zum einen durch Festsetzung einer höchstzulässigen Oberkante baulicher Anlagen als auch durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgen. Hiermit soll den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend Rechnung getragen werden.

Für die Neubauten erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante von 60,0 m über NHN für den sechsgeschossigen Neubau im nordöstlichen Plangebiet sowie 81,0 m über NHN für den elfgeschossigen Neubau an der Anhalter Straße basierend auf dem Entwurf von HENN Architekten. Der Entwurf für den Neubau des BMZ ist Teil der übergeordneten Entwurfsideen des "EZ-Campus" sowie des Realisierungswettbewerbs. Dabei greifen die Neubauten die Höhen der Bestandsbauten des Europa- und Deutschlandhauses weitestgehend auf und schaffen durch entgegengesetzte Anordnung ein Gegengewicht zum Bestand.

Die funktionale Verbindung der Neubauten soll durch eine bauliche Verbindung sichergestellt werden.

Senstadt

IV.2.3 Berücksichtigung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO sind die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO zu berücksichtigen. Sie können jedoch überschritten werden, wenn dies in Abwägung mit anderen Belangen des Bebauungsplans, z. B. der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem Umweltschutz, gerechtfertigt ist.

IV.2.3.1 Umfang der Überschreitungen

Der Bebauungsplan ermöglicht im Sondergebiet aufgrund der Festsetzungen folgende Maße der baulichen Nutzung:

Bezeichnung	Flächengröße in m²	GR (m²)	GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m²)	GFZ	BMZ
Sondergebiet	**21.635**	**10.780**	0,5	**0,25**	**72.400**	3,3*	18,1*

* rechnerisch ermittelt

Abbildung 4: Dichteangaben in Tabellenform bei Festsetzung der Baukörper

Die Orientierungswerte zu den Höchstmaßen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden im Sondergebiet hinsichtlich der Grundflächenzahl eingehalten bzw. unterschritten. Mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, die rechnerisch eine GRZ von 0,5 ergibt, wird der Orientierungswert für sonstige Sondergebiete von 0,8 deutlich unterschritten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Hinsichtlich der Geschossflächenzahl und auch hinsichtlich der Baumassenzahl werden die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO überschritten.

IV.2.3.2 Gründe für die Überschreitung

Umsetzung abgestimmter Wettbewerbsergebnisse

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden qualifizierte stadtgestalterische und architektonische Lösungen in einer städtebaulich bedeutsamen Situation und Lage ermöglicht. Das Plangebiet ist Bestandteil des Regierungsviertels und befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage, welche durch mehrere Sonderbauten in der Umgebung geprägt ist.

Ausgangspunkt für die Entwicklung einer konsensfähigen, funktionalen und städtebaulichen Konzeption bildete der internationale städtebauliche Ideenwettbewerb für den Neubau des Berliner Standortes des BMZ. Das vorliegende städtebauliche Konzept des „EZ-Campus“ ist der Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs.

Vorrang der Innenentwicklung

Aufgrund der zentralen Innenstadtlage und der besonderen Erschließungsgunst in angemessener Nähe zum Hauptbahnhof ist hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Senstadt

gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotenzialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Vorrang der Innenentwicklung eine hohe Bedeutung beimessen, um die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen im städtischen Außenraum zu minimieren.

Durch die Nachverdichtung dieser innerstädtischen Flächen wird die Innenentwicklung einer zentralen städtischen Lage gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung können damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes erfüllt werden.

Lagebedingte Notwendigkeit und Einbindung in die Stadtstruktur

Die Planung ist hinsichtlich des gewählten Standorts alternativlos, da das Vorhaben durch die zwingend erforderliche Nähe zu den vom BMZ genutzten Bestandsbauten weitgehend ortsgebunden ist. Die für den Neubau vorgesehenen Flächen sind die Einzigen, die im Umfeld des Europahauses und Deutschlandhauses für das Vorhaben in Frage kommen. Sie nutzen im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen. Zudem ist die derzeitige Nutzung als Stellplatzanlage keine effiziente Ausnutzung der Flächen, da der Ruhende Verkehr auch unterirdisch untergebracht werden kann.

Ausgleichende Maßnahmen und Umstände

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser zentralen innerstädtischen Fläche durch die Bundesregierung wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt.

Als weiterer ausgleichender Umstand ist zu werten, dass die Versiegelung mit einer GRZ von 0,5 nach § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. einer Gesamt-GRZ von 0,75 im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO im Sondergebiet nicht weiter durch Nebenanlagen überschritten werden kann. Die hier vorgesehenen hohen Versiegelungsgrade werden dadurch begründet, dass neben den Anlagen für den ruhenden Verkehr auch Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (z. B.: Rigolen) innerhalb der zulässigen GRZ berücksichtigt werden müssen.

Die hier vorgesehene Nutzungsstruktur und die zentrale innerstädtische Lage des Plangebiets sind mit kerngebietstypischen Nutzungen vergleichbar. Gemäß § 17 BauNVO werden für Kerngebiete (MK) Orientierungswerte von einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 vorgesehen. Auch vor diesem Hintergrund werden die städtebaulichen Dichten als vertretbar angesehen.

Das bislang als Stellplatzfläche genutzte Grundstück soll für die Öffentlichkeit geöffnet werden und eine alternative Durchwegung von der Anhalter Straße zum Martin-Gropius-Bau bieten.

SenStadt

IV.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Verbindliche Regelungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, an die herangebaut werden kann aber nicht muss.

Die Sicherung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter Berücksichtigung der Entwicklung von neuen Baufeldern und der Sicherung prägender Bebauung als reine Baukörperausweisung (s. Kap.: III.2.2.1). Durch diese Festsetzungen wird das historische Erscheinungsbild gesichert und eine bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets planungsrechtlich gesteuert. Die Baukörper werden entsprechend der Ergebnisse des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens festgesetzt. Der Neubau nimmt die städtebauliche Figur des Deutschland- und Europahauses auf und vermittelt zwischen den Bestandsbauten und der Bauflucht der Anhalter Straße. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Anhalter Straße wurde so gelegt, dass die Abstandsflächen des neuen Baukörpers nicht die Mitte der Straßenbegrenzungslinie überschreiten.

Ferner wurden hierbei auch Sichtbeziehungen von der Anhalter Straße zum Martin-Gropius-Bau, zur Topographie des Terrors sowie ein ausreichender Abstand zum denkmalgeschützten Deutschlandhaus berücksichtigt.

IV.2.4.1 Umfang von Abweichungen

Das obere Geschoss des Europahauses weist eine geringere Geschossfläche als die darunter liegenden Regelgeschosse auf. Hier ist ein fast umlaufender, überdachter Bereich umgesetzt worden. Diese Gebäudeteile überschreiten aufgrund ihrer Tiefe von mehr als 2,0 m den Rahmen der nach § 6 Abs. 6 BauO Bln bereits zulässigen Vorbauten (Bagatellklausel). Zur bestandsorientierenden Sicherung sind daher weitere Regelungen zur Überschreitung der Baugrenze erforderlich. Dementsprechend wird eine Festsetzung vorgesehen, die ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer bis zur Baugrenze des darunter liegenden 12. Vollgeschosses ermöglicht.

TF 3.1 Für bauliche Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise im XIII. Vollgeschoss zwischen den Punkten E F G H ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer bis zur Baugrenze des darunter liegenden XII. Vollgeschosses zugelassen werden. *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)*

Ein wesentliches Merkmal des Siegerentwurfs des Realisierungswettbewerbs ist die Vorhangfassade mit integrierten Öffnungsflügeln mit Photovoltaik-Elementen und außenliegendem Sonnenschutz sowie einem Vordach. Hierbei handelt es sich um bewegliche, technische Gebäudeteile, die je nach Sonnenstand ihren Winkel ändern und die Büroflächen einerseits verschatten bzw. einen optimalen Winkel zu Gewinnung von Sonnenenergie aufweisen sollen. Üblicherweise zählen bewegliche Außenbauteile nicht in die zulässige Grundfläche bzw. haben keine Auswirkungen auf die Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen, auch wenn diese auf der ganzen Länge der Fassade vorgesehen werden sollen und die Privilegierung nur für Außenbauteile gilt, die die Baugrenze maximal auf einem Drittel der Länge der Fassade überschreiten.

Vorsorglich wurde eine Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der BauNVO auch für bewegliche Außenbauteile als ausdrückliche Festsetzung im Sinne

Senstadt

der BauO Bln festgesetzt, da es sich hierbei auch um ein wesentliches gestalterisches Element des Entwurfs handelt.

Zur Realisierung des Entwurfs sind zusätzliche Regelungen zur Überschreitung der Baugrenze erforderlich. Dementsprechend wird eine Festsetzung vorgesehen, die ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen für technische Fassadenbauteile und Vordächer zulässt.

TF 3.2 Für bauliche Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für technische Fassadenbauteile und Vordächer bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

IV.2.4.2 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Bebauungsdichte kommt den privaten Freiräumen eine besondere Bedeutung zu. Von dieser inneren Platzsituation werden auch die Neubauten und insbesondere die öffentlichkeitswirksamen Erdgeschosszonen erschlossen. Im Ergebnis soll ein identitätsstiftendes Ensemble entstehen, das den hohen Sicherheitsanforderungen entsprechend, umgeben von hochwertig gestalteten Freiräumen unterschiedlicher Öffentlichkeitsgrade, als „Campus für Entwicklungszusammenarbeit“ zum Zentrum der Entwicklungszusammenarbeit des Bundes in Berlin weiterentwickelt werden kann.

Die Einfahrt von Fahrzeugen auf das Grundstück des BMZ ist nur in Ausnahmen und nur für dienstliche Zwecke zuzulassen. Der motorisierte Verkehr soll überwiegend in den nicht öffentlichen Bereichen stattfinden und nicht überbaubare Grundstücksflächen weitgehend von Stellplätzen freigehalten werden. Dennoch notwendige Liefer- und Pkw-Zufahrten erfolgen für die Neubauten über eine Zufahrt von der Anhalter Straße her (östlich des südlichen Gebäudes).

Gemäß § 49 Bauordnung Berlin (BauO Bln) sind bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer herzustellen. Die Stellplätze können auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Im vorliegenden Fall sollen sieben Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen in der Tiefgarage und drei oberirdische Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen an der Protokollvorfahrt und damit in zumutbarer Entfernung vorgesehen werden. Zusätzlich zu den neugeplanten Stellplätzen befinden sich im Bestand sechs weitere Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen im Bereich des Deutschlandhauses.

Das Plangebiet hat eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn, Straßenbahn, Bus) und über den nah gelegenen Potsdamer Platz an den Regional- und Fernverkehr.

Der Freiraum zwischen den Bestandsgebäuden und den Neubauten soll in einen neuen öffentlichen Durchgang umgewandelt werden, der die Verbindung des neuen Campus mit der städtischen Struktur zwischen Anhalter Straße und Martin-Gropius-Bau gewährleistet. Die Durchwegung

Senstadt

soll deshalb tagsüber für Fußgänger*innen öffentlich zugänglich sein und die sicherheitsbedingten Einschränkungen sollen möglichst geringgehalten werden.

Einfriedungen sollen im sonstigen Sondergebiet innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung a nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese optisch durchlässig gestaltet sind und einer Durchwegung nicht entgegenstehen. Dies dient insbesondere der gestalterischen Freihaltung der Durchwegung zwischen den Bestandsgebäuden und den Neubauten. Hiermit sollen sowohl die Sichtbeziehungen als auch die öffentliche Wegeführung zwischen der Anhalter Straße und dem Martin-Gropius-Bau planungsrechtlich gesichert werden.

Die Platzfläche zwischen den Bestands- und Neubauten dient zudem der Adressbildung.

TF 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

TF 4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

TF 4.3 Im sonstigen Sondergebiet können innerhalb der Fläche a Einfriedungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, und nur, wenn sie optisch durchlässig gestaltet sind und einer Durchwegung gemäß der textlichen Festsetzung 7.1 nicht entgegenstehen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 1 AGBauGB)

IV.2.4.3 Verkürzung der Tiefe von Abstandsflächen

Die geplanten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen (enge Baukörperausweisung) i. V. m. den geplanten Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen sind "ausdrückliche Festsetzungen" im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 Berliner Bauordnung (BauO Bln), weshalb die Abstandsflächenvorschriften des § 6 BauO Bln im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren nicht zur Anwendung kommen. Da sich die Zulässigkeit der Abstandsflächenunterschreitung bereits aus den Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Höhe baulicher Anlagen ergibt, ist eine explizite Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB nicht erforderlich.

Die Regelung abweichender Abstandsflächentiefen ist gerechtfertigt, wenn städtebaulich begründete, besondere planerische oder bauliche Situationen vorliegen und die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter in der Abwägung berücksichtigt werden.

Betrachtet werden nachfolgend nur die Bereiche, in denen durch den Bebauungsplan abweichende, das heißt verkürzte Abstandsflächen festgelegt werden. Werden die Abstandsflächen eingehalten, so kann nach den bauordnungsrechtlichen Regelungen ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Hinsichtlich der Abstandsflächenrechts sind grundsätzlich drei Anforderungen einzuhalten:

Senstadt

- Vor Außenwänden und Dächern sind Abstandsflächen freizuhalten. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen. (§ 6 Abs. 1 BauO Bln)
- Abstandflächen müssen auf dem eigenen Grundstück liegen. Sie dürfen sich auch auf angrenzende öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte erstrecken. (§ 6 Abs. 1 BauO Bln) In Fällen, in denen solche Flächen aneinandergrenzen, ist die Mitte der gesamten öffentlichen Fläche maßgebend.
- Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken. Dies gilt nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen, für Außenwände, die zu einem sich fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 liegen sowie für Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind. (§ 6 Abs. 2 BauO Bln)

Umfang der Abstandsflächenverkürzungen

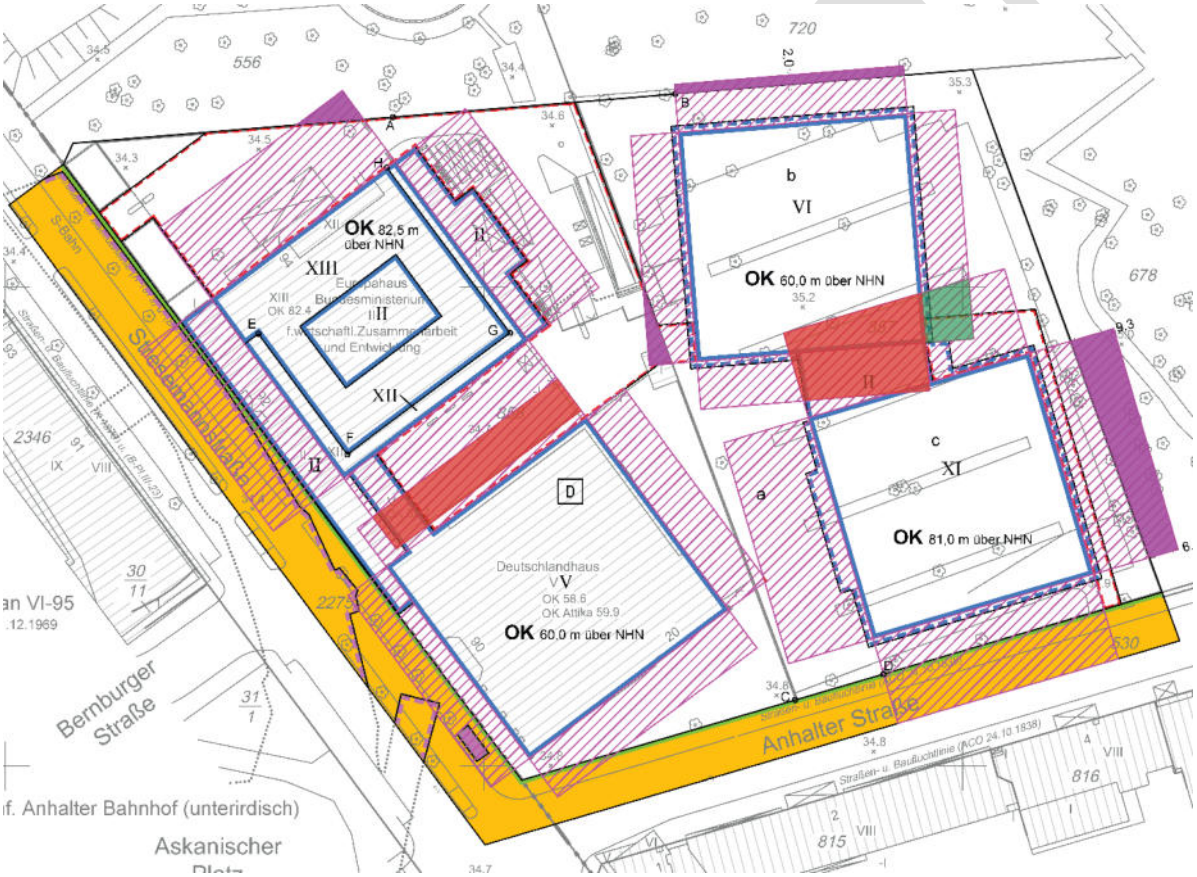


Abbildung 5: Abstandsflächenplan

Abstandsflächen auf angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen

Die Abstandsflächen der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überschreiten nicht die Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

Abstandsflächen innerhalb des Plangebiets

Die Abstandfläche des nördlichen Baukörpers auf dem Flurstück 857 erstreckt sich auf einer Länge von 17,0 m bis zu maximal 5,0 m auf das Flurstück 858 (Violett). Eine Überlagerung von Abstandflächen zu bestehenden oder geplanten Gebäuden erfolgt nicht. Beide Flurstücke liegen

im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und sollen zukünftig zusammengelegt werden, womit die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zukünftig eingehalten werden.

Abstandsflächen auf dem Flurstück 857

Die Abstandsflächen zwischen den geplanten Gebäuden auf dem Flurstück 857 überdecken sich auf einer Länge von max. 30,1 m und einer Tiefe von max. 20,5 m (rot). darüber hinaus kommt es zu einer zulässigen Abstandsflächenüberschreitung von Außenwänden, die in einem Winkel von über 75 Grad zueinanderstehen (grün).

Abstandsflächen auf dem Flurstück 858

Darüber hinaus überdecken sich auch die Abstandflächen der Bestandsgebäude auf dem Flurstück 858 auf einer Länge von rd. 48,2 m und einer Tiefe von max. 8,2 m (Violett).

Abstandsflächen zu den Flurstücken 678 und 720 (Topographie des Terrors)

Für die Abstandsflächen des südöstlichen Neubaus mit einer zulässigen Oberkante von 46 m über Geländeoberkante (GOK) errechnet sich bei 0,4 H eine Tiefe von 18,4 m. Die Abstandsfläche liegt somit teilweise auf dem östlich angrenzenden unbebauten Grundstück (Flurstück 678). Die Tiefe der Abstandsflächenüberschreitung beträgt zwischen 9,3 m und 6,2 m (Violett).

Der nördliche Neubau weist eine Höhe von 25 m über GOK und somit eine Abstandsfläche (0,4 H) von 10 m auf. Die Abstandsfläche erstreckt sich bis zu 2,0 m auf das nördlich angrenzende Flurstück 720. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stiftung „Topographie des Terrors“, dessen Aufgabe es ist, in einem Ausstellungs-, Dokumentations- und Begegnungszentrum die historische Erfahrung des Nationalsozialismus in der Gegenwart zu vermitteln und zu einer Auseinandersetzung mit der Geschichte des nationalsozialistischen Unrechtsstaats und deren Auswirkungen auf die Geschichte nach 1945 anzuregen. Daher ist davon auszugehen, dass die angrenzenden Grundstücke somit zukünftig nicht mit Wohngebäuden bebaut werden. Gemäß den Regelugen des Baunutzungsplans wären hier kerngebietstypische Nutzungen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in Verbindung mit einer maximalen Anzahl von 5 Vollgeschossen zulässig. Es wird im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen, dass im worst-case hier Bürogebäude in geschlossener Bauweise zulässig wären. Bürogebäude sind auch in Gewerbegebieten allgemein zulässig, wobei dort das Maß zur Bestimmung der Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H beträgt. Bei Heranziehung des Maßes zur Bestimmung der Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H, würden die Abstandsflächen der neu geplanten Gebäude auf dem eigenen Grundstück liegen.

Abstandsflächen durch hervortretende Gebäudeteile

Wesentliches Merkmal des Siegerentwurfs ist die geplante Vorhangfassade mit integrierten Öffnungsflügeln mit Photovoltaik-Elementen und außenliegendem Sonnenschutz sowie einem Vordach. Hierbei handelt es sich um bewegliche, technische Gebäudeteile, die je nach Sonnenstand ihren Winkel ändern und die Büroflächen einerseits verschatten bzw. einen optimalen Winkel zur Gewinnung von Sonnenenergie aufweisen sollen. Üblicherweise haben bewegliche Außenbauteile keine Auswirkungen auf die Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen, auch wenn diese auf der ganzen Länge der Fassade vorgesehen werden sollen und die Privilegierung nur für Außenbauteile gilt, die die Baugrenze maximal auf einem Drittel der Länge der Fassade überschreiten. Zur Vermeidung von Vollzugshindernissen wurde auch für diese technischen Gebäudeteile eine ausdrückliche Festsetzung vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass hiermit keine

wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Abstandsflächenrechts der BauO Bln ausgelöst werden.

Städtebauliche Gründe für die Verkürzung der Abstandsflächen

Die Verringerung der Abstandsflächen in den genannten Bereichen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Ziel des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Ergebnisse des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens im Zentrum Berlins. Dieser markante Ort soll durch Hochpunkte betont werden. Das Zusammenspiel der Typologien zwischen Europahaus, Deutschlandhaus und Martin-Gropius-Bau wurde bereits im ersten Teil des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens als städtebauliche Grundidee festgelegt, die in besonderer Weise eine identitätsstiftende Lösung ermöglicht. Dieser wichtige und belebte Ort soll baulich besonders markant umgesetzt werden. Daher wird hier ein Hochpunkt in der Größe des Europahauses ermöglicht.

Die Weiterentwicklung des Bereichs am Anhalter Bahnhof dient zudem der Konzentration der Mitarbeitenden des BMZ. Hiermit verbunden ist ein großer Bedarf an Flächen. Es erfolgt daher eine Baukörperfestsetzung. Dies ermöglicht auch eine Flexibilität bei der baulichen Ausformulierung im Zuge der weiteren Umsetzung. Die Festsetzung stellt somit eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln dar. Das heißt die Abstandsflächenvorschriften des § 6 BauO Bln kommen im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren nicht zur Anwendung. Die Zulässigkeit der Abstandsflächenunterschreitung ergibt sich somit aus den Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Wahrung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele des Abstandsflächenrechts

Bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen durch die Festsetzung ist zu gewährleisten, dass trotz der Verkürzung, die Schutzziele des Abstandsflächenrechts eingehalten werden können.

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere durch

- ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht,
- ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen,
- ausreichende Sozialabstände,
- ausreichende Abstände zum Brandschutz.

Da eine ausreichende direkte Besonnung von Wohnungen ebenso zur Wohnqualität beiträgt und zu den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen zählt, wird auch dieser Aspekt – soweit auf dieser Maßstabsebene möglich - in die Abwägung einbezogen.

<u>Belichtung mit diffusem Tageslicht und Belüftung</u>

Bezüglich der Mindestanforderungen für Arbeitsräume verweist die DIN 5034-1 auf die Technische Regel für Arbeitsstätten „Beleuchtung“ (ASR A3.4). Die Anforderung nach einer ausreichenden Belichtung mit Tageslicht wird erfüllt, wenn in Arbeitsräumen am Arbeitsplatz ein Tageslichtquotient größer als 2 %, bei Dachoberlichtern größer als 4 % erreicht wird.

Können die Anforderungen der Normen erreicht werden, so kann davon ausgegangen werden, dass die Mindestanforderungen an die Belichtung nach § 47 Abs. 2 und 3 BauO Bln bei

SenStadt

Umsetzung des Bauvorhabens eingehalten werden. Insoweit gelten die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nachgewiesen.

Werden die Anforderungen nicht erreicht, ist der räumliche Umfang (betroffene Außenwandflächen) und der Grad der Unterschreitung (Tageslichtquotient) konkret zu ermitteln.

Nach § 47 Abs. 2 Satz BauO Bln ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, wenn die Rohbaumaße der Fensteröffnungen mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes haben. Es werden im Bebauungsplan keine Regelungen getroffen, die dieses verhindern. Aufgrund der nur geringen und kleinflächigen Abstandsflächenunterschreitungen kann davon ausgegangen werden, dass durch entsprechende Organisation der inneren Struktur der künftigen Grundrisse eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Tageslichtversorgung gewährleistet werden kann.

Die Tageslichtversorgung der Aufenthaltsräume innerhalb der geplanten Baukörper, die als Atriumhäuser geplant werden, wurde im Rahmen des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens überprüft.

Im Ergebnis der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die Qualität des natürlichen Tageslichts in den Räumen rund um den Hof in den unteren Etagen des südlichen Gebäudes gering ist. Unterhalb des 6. Vollgeschosses beginnt der Tageslichtfaktor mit zunehmender Höhe deutlich zu sinken. Für die Aufenthaltsräume am Hof gibt es auf den Geschossen unter dem 4. OG nur den 0,8-Meter-Streifen, der der Fassade am nächsten liegt und von der ASR als akzeptabler Standort für Arbeitsplätze eingestuft wird. Daher wurde ergänzend geprüft, ob die Tageslichtversorgung durch hochreflektierende Materialien an den Innenwänden des Hofes in den unteren Geschossen verbessert. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass das Hinzufügen von reflektierenden Oberflächen die Größe der zulässigen ASR-Zonen in allen Etagen vergrößert, auch in den unteren Geschossen.

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs wurde erneut die Tageslichtversorgung der Aufenthaltsräume untersucht, da das Bauvolumen des südlichen Baukörpers aufgrund der Vorgaben für Höhe und Tiefe ungünstig in Bezug auf die Tageslichtversorgung ist. Das innenliegende Atrium als Lichtquelle wurde beim Siegerentwurf daher so aufgeweitet, dass die Öffnung zum Himmel und damit der Eintrag mit diffusem Licht maximiert wird. Zum Atrium grenzen nur informelle Arbeitsbereiche wie z.B. Kollaborationsflächen. Neben dem Oberlicht werden seitliche Einschnitte für die Tageslichtversorgung vorgesehen. Über die hochreflektierenden Oberflächen im Atrium wird möglichst viel Tageslicht in die Tiefe hinein weitergeleitet. Zusätzliche Maßnahmen zur Lichtlenkung, wie z.B. Heliostate wären darüber hinaus vorstellbar. Der nördliche Baukörper ist aufgrund der geringeren Geschossanzahl unkritisch. Die dauerhaften Arbeitsplätze sind alle am Perimeter platziert und weisen eine sehr gute Tageslichtversorgung auf.

Abschließend konnte festgestellt werden, dass auch bei vollständig bewölktem Himmel z.B. im Winter eine sehr gute Tageslichtversorgung zu erwarten ist. Die Büros am Perimeter sind sehr gut mit Tageslicht versorgt, die Flächen im oder angrenzend zum Atrium erhalten wertvolles zenitales Licht. Bereiche mit wenig Tageslicht begrenzen sich überwiegend auf die Verkehrsflächen. Die Anforderungen an die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse als auch die Anforderungen der BNB-Zertifizierung können voraussichtlich erfüllt werden.

Senstadt

Sozialabstand

Ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet den Wohnfrieden, indem er vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art schützt, die bei zu großer Nähe gegenüberliegenden Fensteröffnungen herüberdringen und störend wirken können. Er schützt zudem vor übermäßigen Einblickmöglichkeiten in die jeweiligen Wohnungen.

Nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauO Bln genügt vor den Außenwänden von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Das heißt, dass sich derartige Gebäude regelhaft mit einem Abstand von 6 m gegenüberstehen können. Dieser absolute Abstand ist nach Auffassung des Gesetzgebers grundsätzlich ausreichend, um den Sozialabstand zu gewährleisten.

Dieser Mindestabstand wird in allen von Abstandsflächenkürzungen betroffenen Bereichen, sowohl im Plangebiet als auch gegenüber an das Plangebiet grenzenden Gebäuden gewahrt. Der absolute Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt 9,1 m.

Brandschutz

Die Brandschutzziele, Flucht- und Rettungswege und die Vermeidung eines Brandüberschlags sind auch bei der Abstandsflächenverkürzung aufgrund der absoluten Abstände und Anordnung der Gebäude gewährleistet.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz und die Notfallrettung im Sinne der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung können auch bei den zugelassenen Abstandsflächenverkürzungen gewahrt werden. Eine Entfernung von mindestens 5 m zu Nachbargebäuden (§ 30 BauO Bln) wird eingehalten.

IV.2.5 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

IV.2.5.1 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Anhalter Straße und Stresemannstraße werden zur Sicherung der Erschließung in Lage und Dimensionierung bestandsorientiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend ihrer Widmung bis zu ihrer Hälfte festgesetzt.

IV.2.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In Bereich zwischen Anhalter Straße und der rückwärtigen Grünfläche am Martin-Gropius-Bau soll ein durchgängiges Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 5,0 Metern festgesetzt werden.

Die Notwendigkeit für diese Festsetzung ergibt sich aus dem Gesamtkonzept des "EZ-Campus". Es beinhaltet einerseits die Schaffung von öffentlich zugänglichen Bereichen und Wegen im Plangebiet, die der Führung der Personenströme dienen. Andererseits soll eine qualifizierte Vernetzung des Plangebiets im gesamtstädtischen Kontext sowie mit den benachbarten Grün- und Freiräumen sichergesellt werden. Dies ist besonders für die sensible Integration des "Campus für Entwicklungszusammenarbeit" in die Gedenkstättenlandschaft Berlins erforderlich. Die Sicherung des

Gehrechts basiert auch auf § 50 Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE), wonach abkürzende Fußwege durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden sollen.

Durch die Schaffung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit zwischen Anhalter Straße und der rückwärtigen Grünfläche am Martin-Gropius-Bau wird diesem Grundsatz, im Rahmen der denkbaren Fußwegeverbindungen, Rechnung getragen.

Um ausreichend Spielraum für die Umsetzungsplanung des Realisierungswettbewerbs zu lassen, wird lediglich die erforderliche Mindestbreite und eine Verortung im Zwischenraum der Baukörper festgesetzt. Die Festsetzung dient auch der besseren Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke (Topographie des Terrors/Martin-Gropius-Bau). Das betroffene Flurstück 556 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Der Anschluss ist zu gewährleisten.

TF 7.1 Im sonstigen Sondergebiet ist die Fläche mit der Bezeichnung a, zwischen der Linie AB und der Linie CD mit einem durchgängigen Gehrecht in einer Breite von mind. 5,0 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

IV.3 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine deutliche Reduzierung der Flächen mit Bodenanschluss zugelassen. Um Gebäudeflächen aufzuwerten, sollen, je nach Gebäudeteil, differenzierte textliche Festsetzungen zur Erdüberdeckung von Dachflächen sowie zu Dachbegrünungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB getroffen werden.

Die zur Festsetzung anstehenden Erdüberdeckungen von Dächern und Dachbegrünungen dienen der Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie der Reduzierung von Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushalts. Mit Umsetzung der Planung wird dafür Sorge getragen, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen deutlich verzögert zur Ableitung oder Versickerung kommt. Zugleich wird die Verdunstung über die Vegetationsflächen bzw. über die Substrate auf den Dachflächen gegenüber der Ausbildung nicht begrünter Dächer erhöht. Das verdunstete Wasser steht dem lokalen Wasserkreislauf unmittelbar wieder zur Verfügung. Durch die Erhöhung der Verdunstungsrate wird die mikroklimatische Situation im Plangebiet verbessert.

TF 6.1 Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Pflicht zur Begrünung von Dachflächen gilt nicht für Dachflächen des Deutschlandhauses (Stresemannstraße Nr. 90) und von Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie für Dachflächen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Senstadt

Innerhalb des Plangebiets sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (s. Kap. IV.2.4.2). Die konkrete Lage von Tiefgaragen wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass sie weitestgehend unterhalb der zukünftigen Gebäude angeordnet werden. So wird sichergestellt, dass eine Bodenfunktion aufrechterhalten bleibt und trotz der Versiegelung das Regenwasser anteilig zurückgehalten und die klimatische Ausgleichsfunktion gestärkt wird. Damit werden die Ziele der Klimaanpassung berücksichtigt. Mit der Begrünung von Tiefgaragen kann ein höherer Grünanteil nachhaltig gesichert werden. Um für Sträucher, Stauden und kleinkronige Bäume günstige Wuchsbedingungen zu sichern, muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 120 cm betragen. Sofern auf Tiefgaragen(teilen) Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO angelegt werden, entfällt die Pflicht zur Begrünung, um eine angemessene Erschließung und Nutzung zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, damit eine zeitlich unbegrenzte Aufrechterhaltung der dargestellten Funktionen gewährleistet ist.

TF 6.2 Im sonstigen Sondergebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer mindestens 1,2 m starken Erdschicht zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Platzflächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zur Begrünung des Plangebietes wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB im sonstigen Sondergebiet die Pflanzung 12 weiterer standortgerechter Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm festgesetzt. Ersatzpflanzungen nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) sind auf diese Zahl anzurechnen, jedoch ausschließlich auf anstehendem Boden bzw. nicht unterbauter Fläche vorzunehmen. Durch die Pflanzungen soll der Stadtraum gegliedert und das Ortsbild positiv geprägt werden. So wird ein wesentlicher Beitrag zur angemessenen Einbindung des Sondergebiets in die direkte Umgebung des Robinienwäldchens geleistet. Neben den großkronigen Bäumen soll bei der Hälfte der Pflanzungen auch die Verwendung von klein- und mittelkronigen Bäumen zulässig sein. So können auch Bereiche mit beschränktem Flächenangebot, beschränktem Wurzelraum (z. B. erdüberdeckte Dachflächen) oder besonderen Gestaltungsanforderungen im Rahmen der Festsetzung bepflanzt werden.

Die Baumpflanzungen sind insbesondere als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 BauGB geboten. Sie dienen weiterhin dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Durch die Bepflanzung mit großkronigen Bäumen soll ein möglichst großer Teil der Freiflächen beschattet werden, um im Sinne der Anpassung an den Klimawandel die mikroklimatische Situation zu entlasten. Bäume tragen wesentlich zur Sauerstoffbildung und zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung im Siedlungsbereich durch Verschattung, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum, Nist- und Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt. Zudem sollen im Hinblick auf die angrenzenden Straßenverkehrs- und Grünflächen, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden.

Senstadt

TF 6.3 Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 12 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei mindestens der Hälfte der Pflanzungen sind großkronige Bäume zu verwenden. Vorhandene Bäume, die erhalten werden und Ersatzpflanzungen auf anstehendem Boden nach Baumschutzverordnung sind auf diese Anzahl anzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

IV.4 Immissionsschutz

Werden in Bebauungsplänen sensible Nutzungen nahe von Emissionsquellen platziert oder sind bei Umsetzung der Planung zusätzliche Emissionen zu erwarten, erfordert das Gebot der Konfliktbewältigung, dass eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Immissionsbelastungen in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse planungsrechtlich zu gewährleisten. Eine Verlagerung auf eine nachgelagerte Planungsebene (z. B. das Bauzulassungsverfahren) ist nur insoweit zulässig, wie die Umsetzung der nach den Zielen des Bebauungsplans erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz dort verbindlich gesichert ist. Im vorliegenden Fall sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe und Geräusche als abwägungserhebliche Belange zu berücksichtigen. Andere Immissionen sind wegen der zulässigen und ausnahmsweisen zulässigen Art der Nutzungen im Plangebiet ohne planerische Relevanz.

IV.4.1 Luftreinhaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung ist zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen, da von diesen Brennstoffen vergleichsweise geringe Luftbelastungen ausgehen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Insofern kann in Bezug auf die geplanten Neubauten ein partieller Beitrag zur Luftreinhaltung gesichert werden. Mit der textlichen Festsetzung 5.1 werden auch ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert. So kann den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen und die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Zudem werden mit dieser Festsetzung auch die aus dem StEP Klima 2.0 abzuleitenden und zu berücksichtigen ökologischen Anforderungen an einen nachhaltigen Städtebau berücksichtigt.

TF 5.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 schwefelarm sind.

SenStadt

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

IV.4.2 Lärmschutz

IV.4.2.1 Beurteilungsgrundlagen

Da für Bebauungspläne keine gesetzlich verbindlichen Grenz- oder Richtwerte zum Schallschutz existieren, werden die in der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) als primäre Abwägungsgrundlage herangezogen. Im Beiblatt 1:1987-05 zur DIN 18005-1 werden für die aus den Gebietskategorien der BauNVO abgeleiteten Baugebiete Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist. Bei der hier vorliegenden Planung sollen gemäß den geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung SO im Geltungsbereich festgesetzt werden. Gemäß Berliner Lärmleitfaden werden zweckbestimmte SO, sofern diese eine besondere Schutzbedürftigkeit z. B. Büronutzung haben, bei den Grenzwerten mit einem Kerngebiet (MK) gleichgesetzt. Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen, Regierungsgebäude und Museum, bleibt der Kerngebietscharakter der Umgebung erhalten. Aus diesem Grund wird auf die für Kerngebiete (MK) geltenden SOW für Verkehrslärm gemäß der DIN 18005 Bezug genommen. Das bedeutet, dass für die Beurteilung der Lärmbelastung im Bebauungsplan 2-64 63 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts als SOW gelten. Ein Regelungsbedarf zum Schutz von Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der Schutzziele der DIN 4109 wird nicht als erforderlich angesehen.

IV.4.2.2 Gutachterliche Grundlagen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Lärmsituation im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht (stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau und Verkehrstechnik mbH, Berlin, 07/2025). Gegenstand der Beurteilung waren bestehende und die durch die Planung zu erwartenden Schallimmissionen des Verkehrslärms, die auf das Plangebiet einwirken. Für die Weiterverwendung der Verkehrsmengen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Umrechnung der ermittelten Verkehrsmengen der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) (Montag-Freitag, 24h) auf die dafür benötigten Kennwerte (DTV Montag-Sonntag, Zeitbereiche Tag und Nacht, Schwerverkehrsanteil >3,5t). Betrachtet wurden Prognose-Nullfall (PNF) und -Planfall (PPF). Die Verkehrsbelastung wurde an der Stresemannstraße / Schöneberger Straße - Anhalter Straße und Anhalter Straße / Wilhelmstraße aufgezeichnet. Die Verkehrsstärken für die Nebenstraßen Askanischer Platz und Bernburger Straße wurden abgeschätzt. Die Zusammenstellung der Daten erfolgte unter Zuhilfenahme der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS19) sowie dem Leitfaden der SenMVKU zu Umrechnungsfaktoren (Berlin, 2022).

IV.4.2.3 Lärmquelle: Verkehr

Aufgrund der Art der umliegenden Nutzungen ist bis auf den Straßenverkehrslärm nicht von einer nennenswerten zusätzlichen Lärmeinwirkung auszugehen. Demnach sind Gewerbe-, Freizeit-, Sportanlagen- und Fluglärm unberücksichtigt geblieben. Für die Beurteilung der Lärmsituation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die durch den Kfz-Verkehr der an das Plangebiet grenzenden Straßen maßgeblich. Unter dem Gesichtspunkt der Wahrung gesunder

SenStadt

Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist außerdem das verträgliche Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und gegenüber Lärm schutzbedürftiger Nutzungen von Bedeutung. Im Einzelnen sind die Lärmemissionen des Straßenverkehrs:

- die Stresemannstraße auf Höhe Anhalter Straße
- die Schöneberger Straße auf Höhe Anhalter Platz
- die Anhalter Straße
- die Wilhelmstraße auf Höhe Anhalter Straße
- der Askanische Platz
- die Bernburger Straße auf Höhe Askanischer Platz

Neben dem Straßenverkehr befindet sich im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans 2-64 eine weitere relevante Lärmquelle, die zukünftig (2035) entlang der Stresemannstraße verlaufende Straßenbahnverbindung (vgl. ÖPNV-Bedarfsplan - Anlage 3 des Nahverkehrsplans Berlin 2019-2023). Diese Lärmimmission konnte derzeit nicht berücksichtigt werden, da für die Beurteilung die relevanten Planungsinformationen u. a. Lage der Tram-Gleise, geplanter Straßenquerschnitt, Haltestellenlagen und geplanter Takt fehlen. Für diese Strecke wurde die Grundlagenuntersuchung durchgeführt. Aufgrund der aktuellen Haushaltslage Berlins wird jedoch zunächst auf die Maßnahmenumsetzung verzichtet.

Gemäß den aktuellen Informationen der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Stand 11.06.2025) verschiebt sich der Bau der Straßenbahntrasse auf unbestimmte Zeit. Die damit einhergehenden Verkehrsverlagerungen sind damit für eine Bewertung des Prognosejahres 2030 nicht mehr maßgebend. Aus dem Verkehrsgutachten wurde demzufolge der IST-Planfall als neuer maßgebender Betrachtungsfall ermittelt, weshalb dieser in dem vorliegenden Verkehrslärmgutachten ergänzt wurde.

Prognosenullfall (PNF) (Europa- und Deutschlandhaus)

Gegenüber dem Bestand erhöhen sich im Prognose-Nullfall die Schallleistungspegel der Anhalter Straße und Schöneberger Straße tagsüber um ca. 2 dB(A) und nachts um ca. 4 dB(A). Auf der Stresemannstraße wird von einer Zunahme der Schallleistungspegel um ca. 1 dB(A) tags und ca. 2 dB(A) nachts ausgegangen. Die Wilhelmstraße weist eine Erhöhung der Schallleistungspegel von ca. 0,5 dB(A) tagsüber und ca. 1 dB(A) nachts auf.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung liegen im PNF die Beurteilungspegel an den straßenseitigen Fassaden (Südosten, Südwesten) bei 63,6 dB(A) und 73 dB(A) tagsüber und 57,8 dB(A) und 67,3 dB(A) nachts. Ohne Umsetzung des Bebauungsplans werden die SOW für Kerngebiete (MK) tags wie nachts überschritten. Auf den „Gebäuderückseiten“ (Nordosten) und nahezu vollständig auf der nordwestlichen Fassade (Ausnahme bis in eine Tiefe von ca. 11,0 m an der Stresemannstraße) werden die SOW am Tag eingehalten. Nachts ist der Flächenanteil mit angemessenen Beurteilungspegeln entsprechend der niedrigeren SOW kleiner. Die Grenzwerte werden „an den hinteren Gebäudefassaden“ ab einer Tiefe von ca. 39,0 m an der Stresemannstraße und ca. 25,0 m an der Anhalter Straße eingehalten. Während sich die maximalen Überschreitungen der SOW nur auf 8 dB(A) am Tag belaufen, werden in der Nacht die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung an den straßenseitigen Fassaden überschritten. Die Überschreitung der SOW für Kerngebiete (MK) liegt bei bis zu 12,3 dB(A) nachts.

Prognoseplanfall (PPF) (Europa- und Deutschlandhaus sowie Neubebauung)

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat in der Prognose auf die Bestandsgebäude keine schalltechnischen Auswirkungen mit Ausnahme von positiven Effekten an den „Rückseiten“ der bestehenden Gebäude. Die Grenzwerte und ihre Überschreitungen bleiben sowohl tagsüber als auch nachts nahezu unverändert. Im Vergleich der berechneten Pegelwerte des PPF mit denen des PNF kommt es zu einer Erhöhung von max. 0,1 dB(A). Nachts sind keine Änderungen der Schallleistungspegel zu erwarten, da sich die Verkehrsstärke nicht ändert.

Die Beurteilungspegel für die neugeplanten Gebäude liegen niedriger als für die Bestandsgebäude. Die relativ niedrigen Werte am Neubau von 51,8 dB(A) - 68,4 dB(A) tags und 46,7 dB(A) - 62,6 dB(A) nachts ergeben sich u. a. aus der optimalen Lage der neugeplanten Gebäude. Sie werden durch das bestehende Europa- und Deutschlandhaus von dem Lärm der Stresemannstraße geschützt. Zusätzlich wird der nördliche Neubau durch den südlichen Neubau vom Verkehrslärm der Anhalter Straße abgeschirmt. Demzufolge kommt es beim Neubau im PPF nur am südlichen Baukörper zu Grenzwertüberschreitungen. Am Tag trifft das ausschließlich für die südliche Fassade des Neubaus zu, an welcher der Grenzwert um 3,4 dB(A) überschritten wird. Nachts wird der Richtwert an der südlichen Fassade bis zu 7,6 dB(A) und geringfügiger an der östlichen Fassade ab dem 1. OG sowie an der westlichen Fassade ab dem 2. OG bis zu 1,8 dB(A) bzw. 2,6 dB(A) überschritten.

IST-Planfall

Im IST-Planfall werden die Bestandsgebäude sowie die beiden neuen Gebäude, der aus der Planung resultierende Kfz-Verkehr und der Verkehrslärm der Tiefgarage im Berechnungsmodell berücksichtigt. Die Beurteilungspegel an den Bestandsgebäuden liegen tagsüber zwischen 62,1 dB(A) und 70,8 dB(A) und nachts zwischen 56,1 dB(A) und 64,1 dB(A). Es kommt zu geringen Erhöhungen (bis zu 0,5 dB(A)) im Vergleich zum Bestand.

Die Beurteilungspegel des Neubaus 1 (südlich) und 2 (nördlich) liegen tagsüber zwischen 51,0 dB(A) und 66,1 dB(A) und nachts zwischen 43,7 dB(A) und 59,1 dB(A). Die relativ niedrigen Werte an den neuen Gebäuden ergeben sich u.a. aus der Lage dieser zu den angrenzenden Gebäuden. Beide Gebäude werden durch das bestehende Europahaus sowie das Deutschlandhaus von dem Lärm der Stresemannstraße geschützt. Zusätzlich wird der Neubau 2 dank des Neubaus 1 vor dem Verkehrslärm der Anhalter Straße geschützt. Unter Berücksichtigung der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) kommt es im IST-Planfall an beiden neugeplanten Gebäuden zu Orientierungswertüberschreitungen. Am Tag werden an den südlichen Gebäudeseiten beider Gebäude die höchsten Lärmbelastungswerte von 66,1 dB(A) und 57,5 dB(A) verzeichnet. Ausschließlich an der Südseite von Neubau 1 wird der Orientierungswert von 63 dB(A) um 3,1 dB(A) überschritten. Nachts kann an allen Fassadenseiten des Neubaus 2 und an der Nordseite des Neubaus 1 der Orientierungswert eingehalten werden. An den anderen Fassadenseiten des Neubaus 1 wird mit Beurteilungspegeln bis 59,1 dB(A) der Orientierungswert um bis zu 6,1 dB(A) überschritten.

IV.4.2.4 Schallschutzkonzept Verkehrslärm

Als Ergebnis der Prognose und der Bewertung der zu erwartenden Lärmbelastung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Maßnahmen gegen Verkehrslärm für den südlichen Neubau,

v. a. für die südliche Gebäudeseite, und die Bestandsgebäude z. B. bei Sanierungsmaßnahmen wie am Europahaus zu ermitteln und abzuwägen.

Trennungsgrundsatz

In dem Bebauungsplan 2-64 zur Innenentwicklung (vgl. AI.2) sind die Regelungsmöglichkeiten nach dem Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 BImSchG begrenzt. Das öffentliche Interesse an der Nachverdichtung überwiegt. Der Trennungsgrundsatz, unter den alldiejenigen Maßnahmen fallen, die schädliche Umwelteinwirkungen durch verträgliche Zuordnung von Flächennutzungen so weit wie möglich vermeiden, wird durchbrochen zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Nachverdichtung nach § 1a Abs. 2 BauGB). Aufgrund der städtebaulichen Gründe (Grundstückgröße; vorhandene Bestandsbebauung; äußere, bestehende Erschließung) kann die Einhaltung eines ausreichenden Abstands zwischen Schallemittent, dem Verkehrslärm, und der geplanten Nutzungen nicht erfolgen. Nicht möglich sind eine geeignetere Anordnung des Baugebiets und sonstiger Flächen zueinander, eine Gliederung des Baugebiets nach Störgrad oder durch Geräuschkontingentierung, eine Festsetzung von größeren Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, oder von Baugrenzen mit ausreichendem Abstand zur Lärmquelle, insbesondere bei den Bestandsgebäuden. An den Neubauten ist die Überschreitung der SOW durch die Anordnung der Baukörper bereits lärmtechnisch optimiert (vgl. Prognoseplanfall (PPF) (Europa- und Deutschlandhaus sowie Neubebauung). Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nur an dem südlichen Neubau, v. a. an der südlichen Gebäudeseite, erforderlich.

Zur Beurteilung des Trennungsgrundsatzes sind die Darstellungen des FNP ein Bestandteil, denn der FNP stellt auf gesamtstädtischer Ebene u. a. die geeignete Anordnung der Baugebiete zueinander und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-64 ist aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung (AII.2.2) ein SO mit der direkten Nachbarschaft von Einrichtungen der Bundesregierung und Museumsräumen gewollt.

Im Einwirkbereich des Straßenverkehrslärms liegen ebenso sensible Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Verkehrsbelastung und die deutlichen Überschreitungen der SOW in der Stresemannstraße und der Anhalter Straße treffen auf die Situation im Bestand und in beiden Prognosefällen zu. Im FNP werden die westlich an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen als Gemischte Baufläche M2 dargestellt, ebenso wie die südlichen bis auf Höhe der geplanten Neubebauung. In der östlich verlängerten Anhalter Straße ist Wohnbaufläche mit einer GFZ über 1,5 festgesetzt.

Aktive und städtebauliche Maßnahmen

Da primär keine sensible Wohnnutzung im Plangebiet vorgesehen ist, besteht aus schalltechnischer Sicht kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan. Es können lärmabgewandte Fassaden realisiert werden, an denen die SOW für Kerngebiete sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Folglich können gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Da jedoch die gesundheitsgefährdenden Schwellenwerte bspw. an den straßenseitigen Fassaden erheblich überschritten werden, wurde geprüft, inwieweit durch Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung im Sinne des städtebaulichen Lärmschutzes und/oder aktive Lärmschutzmaßnahmen,

Senstadt

denen grundsätzlich Vorrang gegenüber passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen ist, die Belastungen gemindert werden können:

Positiv hinsichtlich des städtebaulichen Lärmschutzes ist die Anordnung des nördlichen Neubaus im ausreichenden Abstand von den Lärmemittenten zu bewerten. Am südlichen Neubau ist die enge Baugrenze und die maximal zulässige Oberkante von 81,0 m ü. NHN i. V. m. einer GRZ von 0,5 zuträglich. Der Baukörper verhindert das tiefere Eindringen der Lärmimmissionen auf die Fläche. Weitere Maßnahmen der Konfliktbewältigung, wie beispielsweise eine Bündelung der Lärmquellen der beiden bestehenden Straßen, ist mit dem Projekt unmöglich. Aufgrund der bestehenden und zu erhaltenden Nutzungen im Plangebiet ist auch keine aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit der Nutzungen erforderlich.

Der Einbau lärmarmer Fahrbahnbeläge ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die Bestandsstraßen nicht zielführend, da eine Festsetzung im Bebauungsplan nur bei einem Neubau einer Straße im Plangebiet zutrifft. Beim nächsten Sanierungszyklus sollte geprüft werden, ob der Fahrbahnbelag lärmarm ausgeführt werden kann. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h als Maßnahme des aktiven Lärmschutzes muss für die Straßen gutachterlich geprüft werden, da die beiden angrenzenden Straßen Hauptverkehrsstraßen der Stufe III sind.

Das an der Planung beteiligte und eingebundene Straßen- und Grünflächenamt kann aus Gründen des Immissionsschutzes eine lärmmindernde Straßendeckschicht prüfen. Eine lärmarme Bauweise könnte im nächsten Sanierungszyklus eingesetzt werden. Zur Finanzierung steht ein Förderprogramm der SenMVKU zur Verfügung. Vertiefende Informationen bietet der Leitfaden für lärmtechnisch optimierte Fahrbahndeckschichten.

Die Abschirmung der Gebäude gegenüber Verkehrsemissionen durch Schallschutzwände oder -wälle kommt aus Erschließungsgründen, aus städtebaulichen Gründen in der innerstädtischen Lage wegen der zum Schutz der bis zu elfgeschossigen Gebäude notwendigen Höhen der Lärmschutzanlagen und dem Denkmalschutz nicht in Betracht. Aus technischen und gestalterischen Gründen ist ein Lückenschluss bei einer so hohen Bebauung nicht möglich. Ein gebäudehoher Lückenschluss zwischen Deutschlandhaus und dem südlichen Neubau in transparenter Ausführung aufgrund des Landschaftsbilds würde sich neben den geringen positiven Wirkungen für die Nutzungen im Plangebiet negativ auf den Artenschutz und die Biodiversität auswirken, da hier mit einem erhöhten Tötungsrisiko von Vogelarten zu rechnen ist, sowie auf die südlich des Plangebiets gelegene Wohnbebauung aufgrund der verursachten Rückreflexionen.

Passiver Lärmschutz

Die geplanten Maßnahmen zum städtebaulichen Lärmschutz sind aufgrund der angrenzenden Straßen nicht ausreichend, um gesunde Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Lärmschutz sicherzustellen. Am südlichen Neubau und an den Bestandsgebäuden sind zusätzlich Maßnahmen zur Schalldämmung der geschlossenen und teilgeöffneten Außenbauteile erforderlich.

Aufgrund der Art der Nutzung des sonstigen SO unterliegen die Außenanlagen keinem besonderen Schutzniveau.

Wenn Wohnungen in einem Gebiet allgemein zulässig sind, werden Regelungen bezüglich lärmschützender Grundrissausrichtungen und Schalldämmungen von teilgeöffneten Fenstern

Senstadt

möglicherweise erforderlich, da bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4190 nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind. Dies trifft auf den Bebauungsplan 2-64 nicht zu. Bei sonstigen schutzbedürftigen Räumen wie beispielsweise Büros und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten wird davon ausgegangen, dass zum Lüften ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster mit Überschreitung der Lärmrichtwerte im Raum hinnehmbar ist oder eine Belüftung vollständig über raumweise oder zentrale Dauerlüftungseinrichtungen erfolgt.

Schutz vor Lärm innerhalb der Gebäude wird insbesondere durch die entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile erreicht. Auf Regelungen zum baulichen Schallschutz der geschlossenen Außenbauteile kann im Bebauungsplan verzichtet werden, seit die DIN 4109-1:2018-01 und die DIN 4109-2:2018-01 bauaufsichtlich als zwingend zu beachtende technische Bauvorschrift eingeführt wurde. Die Norm gibt die erforderlichen Bauschalldämmmaße u. a. für Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist allerdings zu ermitteln, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz ungefähr gerechnet werden muss:

Die Fenster im Lärmpegelbereich IV, alle an den straßenseitigen Fassaden im Bestand und im Neubau, müssen ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen. Für die Fenster in den Lärmpegelbereichen II und III, an der West- und Ostseite des südlichen Neubaus, an der Süd- und Ostseite des nördlichen Neubaus und an der Nordwestseite des Europahauses, resultiert ein Fenster-Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A). Für die Nordseite des südlichen Neubaus sowie die West- und Nordseite des nördlichen Neubaus gelten keine gesonderten Anforderungen an die Fenster. Nachts gibt es keine Schutzansprüche, da in dieser Zeit die Gebäude nicht genutzt werden.

Schutz des Außenbereich Kita

Für die Außenbereiche der geplanten Kita darf ein oberer Schwellenwert von 62 dB(A) nicht überschritten werden, damit eine verständliche Kommunikation gewährleistet werden kann. Im Bereich des Neubaus 1 liegen die Außenpegel zwischen 60 dB(A) und 70 dB(A) und im Bereich des Neubaus 2 zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A). Es wird empfohlen, die Außenbereiche der Kita nördlich des Neubaus 1 vorzusehen, da in diesem Bereich der anzusetzende Schwellenwert von 62 dB(A) (gemäß Berliner Lärmleitfaden) eingehalten werden kann.

Auswirkungen auf die Umgebung

Das Bauvorhaben „Campus für Entwicklungszusammenarbeit“ erzeugt eine relativ geringe zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung. Die Ergebnisse bezüglich der lärmtechnischen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft siehe Kapitel VIII.1.4.1.

IV.5 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der Nähe zum Baudenkmal „Haus der Ostdeutschen Heimat & Deutschlandhaus“ und den damit verbundenen gestalterische Anforderungen, die sich aus dem Umgebungsschutz ergeben, sowie der aus dem Realisierungswettbewerb resultierenden besonderen gestalterischen Anforderungen, ist die Festsetzung zum besonderen Gestaltungsbedarf im Sinne des § 12 AGBauGB

SenStadt

erforderlich. Der Ausschluss von verspiegeltem Glas ist insbesondere darin begründet, dass verspiegelte Glasflächen ein abweisendes Stadtbild erzeugen, bei dem der Betrachter quasi „auf sich selbst“ zurückgeworfen wird. Die räumlichen Bezüge der geplanten solitären Baukörper zur Umgebung würden bei verspiegelten Glasfassaden kaum erlebbar. Dies entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel, dass die solitären Baukörper zwischen den umgebenden Baukörpern vermitteln. Zum anderen stellen verspiegelte Glasflächen auch eine Gefahr für Vögel dar.

TF 8.1 Im sonstigen Sondergebiet ist die Verwendung von verspiegeltem Glas unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 AGBauGB)

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des Wettbewerbsergebnisses, weshalb hier eine Gestaltfestsetzung erforderlich wird. Der Entwurf sieht zwei Atrium-Häuser vor, die sich in ihrer Fassadengliederung und Farbgebung an der umgebenden Bestandsbebauung orientieren sowie eine Belichtung der einzelnen Büroräume von zwei Seiten ermöglichen. Als wesentliche Gestaltelemente können die kassettierten Sandstein-Fassadenelemente in Kombination mit brünierten Messingelementen genannt werden. Damit sich der Entwurf in die Umgebung einfügt und das angrenzende Denkmal nicht beeinträchtigt wird, ist es erforderlich, den Anteil der Glasflächen zu begrenzen. Hierfür wurde im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ein maximaler Anteil von 60 % der Fassade ermittelt.

TF 8.2 Bauliche Anlagen innerhalb der Baufelder mit der Bezeichnung b und c sind so zu gestalten, dass die Summe der Öffnungen, in der Ansicht einen Anteil von 60 % nicht überschreitet. Die Außenwände von Gebäuden sind als rote Steinfassaden auszuführen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 AGBauGB)

IV.6 Nachrichtliche Übernahmen

Unterhalb der Stresemannstraße befinden sich Anlagen des Anhalter Bahnhofs und der S-Bahnlinien S1 und S2 mitsamt der dazugehörigen Treppenanlagen. Diese Flächen sind - als Rückwirkung der Regelungen des § 36 BauGB - der Planungshoheit des Landes Berlin weitgehend entzogen. Die Treppenanlage sowie die Tunnelanlagen werden daher im Bebauungsplan nachrichtlich als Bahnanlagen übernommen.

Denkmäler

Im Plangebiet befindet sich das im Kapitel II.1.7 benannte Baudenkmal „Haus der Ostdeutschen Heimat & Deutschlandhaus“. Es wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen stehen einem Erhalt nicht entgegen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen den Erhalt der geschützten Gebäude.

IV.7 Hinweise

IV.7.1 Außerkrafttreten bisheriger baurechtlicher Regelungen

Zur Klarstellung der Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bisherigen

Senstadt

Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.

Dies betrifft die Festsetzungen des Baunutzungsplans zur zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung (Kerngebiet der Baustufe V/3 mit GRZ = 0,3 und GFZ = 1,8 (wenn keine Wohnungen vorgesehen sind) bzw. BMZ = 5 und 5 Vollgeschosse) sowie zur Bauweise (geschlossen) und Bebauungstiefe (30 m).

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

IV.7.2 Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Um Missverständnissen vorzubeugen, wird klarstellend darauf hingewiesen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Sie bleibt verkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten.

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

IV.8 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m²	Flächenanteil in %
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Bundesregierung, Museum“	**21.635**	**85 %**
Öffentliche Verkehrsflächen, Straßenverkehrsfläche	**3.875**	**15 %**
Gesamtfläche	**25.510**	**100 %**

Abbildung 6: tabellarische Flächenbilanz

V Städtebaulicher Vertrag

Der Bebauungsplan 2-64 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Die Vorhabenträgerin übernimmt alle Planungs- und Gutachterkosten. Weiterhin wurden im städtebaulichen Vertrag folgende planergänzende Regelungen aufgenommen:

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Neubau entsprechend der Projektplanung und unter Beachtung des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbs sowie der Anlagen zu Sicherheits- und Entwässerungskonzepten umzusetzen. Änderungen bedürfen der Zustimmung Berlins.

Die Gestaltung wurde mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Dachaufbauten sind nur mit gestalterischer Einhausung zulässig. Außenwände sind als rote Steinfassaden zu errichten. Ein entsprechendes Fassaden-Mockup ist zu erstellen und mit dem Land Berlin abzustimmen.

Senstadt

Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin einen öffentlichen Fußweg (mind. 5 m breit) zwischen Bestands- und Neubau zu errichten, zu unterhalten und täglich zwischen 8:00 und 18:00 Uhr für die Allgemeinheit zugänglich zu machen. Die Fertigstellung muss spätestens 6 Monate nach bezugsfertiger Sanierung des Europahauses sowie der damit verbundenen Herstellung der Außenanlagen erfolgen. Die privaten Freiflächen sind gemäß des Freiflächenplans für den Neubau herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Die Verkehrssicherungspflicht für alle öffentlich zugänglichen Anlagen auf dem Grundstück übernimmt die Vorhabenträgerin vollständig.

Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Einhaltung der Vertragsvorgaben gegenüber Berlin. Dies ist bei Bauanträgen nachzuweisen.

SenStadt

VI Verfahren

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum	Hinweise
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2-64	Datum des Beschlusses: 26.7.2022 Datum der Veröffentlichung: 12.08.2022 (ABl. Nr. 32 / S. 2137)	Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Referat II A beauftragt.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	Datum des Schreibens 28.10.2024	Beteiligte Stellen: 39 sowie drei Ämter des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg Erhaltene Antworten: 40
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 BauGB)	Datum der Veröffentlichung: 07.11.2025 auf Seite ABl. Nr. 46 / 07. November 2025 2874f Schreiben vom 10.11.2025	Beteiligte Stellen: 7 sowie 2 Ämter des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg Erhaltene Antworten: 9

Abbildung 7: Tabelle Verfahrensschritte

VI.1 Voraussetzungen für eine Aufstellung nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan 2-64 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und energetischen Aspekten zeitgemäße Neubebauung einer als Kerngebiet festgesetzten Fläche, die derzeit großflächig als Stellplatzanlage genutzt wird, geschaffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Somit gilt dieser Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher insbesondere der Wiedernutzbarmachung der mindergenutzten Parkplatzfläche und der Nachverdichtung dient.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche ist die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan 2-64 wird eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² zugelassen. Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich umfasst

bei einer GRZ von 0,5 eine Fläche von ca. 10.780 m². Ferner ist anzumerken, dass rd. die Hälfte der baulichen Anlagen lediglich in ihrem Bestand gesichert werden und lediglich eine Neuversiegelung von rd. 7.358 m² durch die Festsetzungen planungsrechtlich ermöglicht wird.

- Es existieren im Umfeld zwei Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurden oder werden, die in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 2-64 stehen könnten. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-64 liegt der Bebauungsplan VI-150g-1-1 für das Gelände zwischen Schöneberger Straße, Stresemannstraße und Möckernstraße, für eine Teilfläche des Grundstücks Askanischer Platz 6 nördlich des Lilli-Henoch-Sportplatz sowie für das Grundstück Askanischer Platz 5, der vom Bezirksamt ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde. Das Baufeld für das Exilmuseum weist eine Fläche von rd. 4.300 m² auf. Die Gesamtgrundfläche, die durch die beiden Bebauungspläne ermöglicht wird, unterschreitet mit rd. 12.300 m² ebenfalls den Schwellenwert von 20.000 m².
- Der zweite Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde, ist der Bebauungsplan VI-150g-2a „Wohnhochhaus (WoHo)“ mit dem Geltungsbereich Grundstück Schöneberger Straße 21 A/22 (Flurstück 2340, Flur Nummer 5) sowie grundstücksangrenzende Verkehrsflächen der Schöneberger Straße (Flurstück 2357, Flur Nummer 5) bis zur Mitte des Straßenraumes im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, der im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurde. Ein sachlicher Zusammenhang kann hierbei nicht abgeleitet werden, da es sich um einen Bebauungsplan zur Schaffung von Wohnraum handelt, welcher keiner Nutzung der Erinnerungskultur dient. bzw. Büroflächen für Verfassungsorgane des Bundes beinhaltet.

Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Sätze 4-5 BauGB liegen nicht vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 2-64 betreffen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Derartige Flächen sind im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg nicht vorhanden. Ferner befindet sich der Bebauungsplan auch nicht im Umfeld von Seveso III-Betrieben.

Im Ergebnis liegt keines der gesetzlichen Ausschlusskriterien vor. Damit findet für den Bebauungsplan 2-64 der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung.

Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Senstadt

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28. Oktober 2024 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Insgesamt sind 40 Stellungnahmen eingegangen. 27 Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und/oder Hinweise zu den Planungsunterlagen. Nach Prüfung und Abwägung wurden die Planunterlagen wie folgt überarbeitet:

- Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um Aussagen zu dem im Plangebiet vorhandenen Leitungsbestand ergänzt.
- Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um die Herleitung der städtebaulichen Figur und die räumlichen Bezüge der Umgebung ergänzt.
- Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um die gestalterischen Anforderungen der angrenzenden Erhaltungssatzung ergänzt.
- Die Begründung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Ausführungen zum Denkmalschutz korrigiert und ergänzt.
- Die Ausführungen zu den Stadtentwicklungsplänen und Programmen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert.
- Das Fachgutachten Verkehr- und Verkehrslärm sowie die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wurden korrigiert und ergänzt.
- Aufgrund der Lage der Fernwärmeleitung wurden die Baufelder des Neubaus dahingehend verschoben, dass eine Betroffenheit der Fernwärmeleitung vermieden wird.
- In der textlichen Festsetzung 6.1 wurde das Deutschlandhaus aus der Begrünungspflicht der Dachflächen entnommen.
- Die textliche Festsetzung 6.3 wurde um die Zulässigkeit der Ersatzpflanzungen ausschließlich auf anstehendem Boden ergänzt.

VI.3 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden insgesamt 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 2 Abteilungen bzw. Ämter im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg mit Schreiben vom 10. November 2025 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

Insgesamt sind 9 Stellungnahmen eingegangen. Zwei weitere Stellungnahmen gingen im Rahmen der Benachrichtigung über das Abwägungsergebnisses zur Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB ein. Zwei Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten weder Anregungen noch Hinweise.

Nach Prüfung und Abwägung wurden folgende Kapitel redaktionell ergänzt bzw. fortgeschrieben:

- AII.1.4 Verkehrserschließung,
- AII.1.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr,
- AII.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan,
- AII.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe),

Senstadt

- AII.2.7 Nahverkehrsplan,
- AVIII.1.4 Immissionen,
- A VIII.1.4.1 Lärm,
- AVIII.4 Auswirkungen auf den Verkehr sowie
- AVI Verfahren.

Eine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans erfolgte nicht.

VI.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 10.11. bis einschließlich 10.12.2025 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 10.11.2025 über die Durchführung informiert.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 07.11.2025 auf Seite ABl. Nr. 46 / 07. November 2025 2874f. Auf die Möglichkeiten der Beteiligung wurde in der Tagespresse (Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 07.11.2025 hingewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung sowie weiteren Unterlagen wurde auf der Internetseite DiPlanung sowie auf dem zentralen Landesportal mein.berlin.de veröffentlicht und zum Download zur Verfügung gestellt. Zusätzlich lag der Bebauungsplanentwurf im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in der Württembergischen Straße 6, 10707 Berlin, im Raum 0026, Montag bis Donnerstag von 9:00 bis 17:00 Uhr und Freitag von 9:00 bis 16:00 Uhr aus.

Innerhalb der Veröffentlichungsfrist gingen 3 schriftliche Stellungnahmen zu den Themen ÖPNV-Planung, umweltbezogene Belange sowie zum Abstandsflächenrecht ein.

Nach Prüfung und Abwägung wurden folgende Kapitel redaktionell ergänzt bzw. fortgeschrieben:

- DII Baumliste,
- AVIII.1.2.2 Einzelbäume sowie
- AVI Verfahren.

VI.5 Senatsbeschluss und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Der Senat hat am 2. Juni 2026 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-3041/2026 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 2-64 vom 3. November 2025 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 8 Abs. 1 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 2. Juli 2026 dem Entwurf des Bebauungsplans 2-64 vom 3. November 2025 zugestimmt.

Senstadt

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch das Bauleitplanverfahren wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringen. Dazu werden bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die bauleitplanerischen Grundsätze nach § 1 Abs. 7 BauGB miteinander und untereinander in Einklang gebracht. Zu den dabei regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen. Im Bebauungsplan 2-64 waren dies v. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie die Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), der Versorgung, insbesondere mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB), des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), und Ergebnisse eine beschlossenen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) gingen ebenfalls in die Abwägung ein.

VII.1 Gebäudehöhe

Die Höhe des südlichen Baukörpers wird nach Einschätzung des Landesdenkmalamts das städtebauliche Erscheinungsbild des Baudenkmals "Deutschlandhaus" beeinträchtigen. Eine Verringerung der Höhe des Neubaus war aufgrund des vorliegenden Raumprogramms des Bundesministeriums nicht möglich. Der Schaffung von Arbeitsplätzen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird in Abwägung mit dem Belang des Denkmalschutzes Vorrang eingeräumt. Wiederum ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch technische Aufbauten aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Bauungsplans nicht zulässig.

VII.2 LaPro insbesondere Artenschutz, Niederschlagsentwässerung und Dachbegrünung

Das Plangebiet ist in den Programmplänen Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild als Innenstadtbereich ausgewiesen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Der Parkplatz eignet sich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung für eine Nachnutzung als Bürogebäude mit Konferenzräumen und einem Informationszentrum aufgrund seiner bestehenden Versiegelung und den Nutzungen, seiner Lage im Stadtgebiet und der günstigen Verkehrsanbindung. Die Erweiterung eines der Dienstsitze des BMZ ist in vielen Hinsichten von Bedeutung. Zum einen können dadurch Regierungsstandorte in Berlin zentral zusammengelegt, dem gestiegenen Wachstum im Personalbereich begegnet und die Sanierung des Europahauses umgesetzt werden.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung werden die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, das Entwicklungsziel des LaPro ist, und die Klimaanpassung berücksichtigt. Der Bebauungsplan trägt so dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Von der

Senstadt

Dachbegrünung wird nur das Deutschlandhaus ausgenommen, weil das Landesdenkmalamt die konstruktive Eignung des Daches des Baudenkmals nicht bestätigen kann.

Mit der Planung und der Gestaltung eines Eingangsbereichs in den Neubau wird zudem die Schaffung eines qualitativ hochwertig gestalteten Freiraums bei baulicher Verdichtung ermöglicht, ein Entwicklungsziel des Programmplans Landschaftsbild.

Priorität bei der Verdichtung hat eine kompensatorische Maßnahme durch die Festsetzung der Gehölzpflanzungen entsprechend eines Ziels aus dem Programmplan zum Naturhaushalt und Umweltschutz. Aufgrund der zulässigen Versiegelung reduziert sich die Fläche, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht, gegenüber dem Bestand. Um den Eingriff in das Schutzgut Wasser zu minimieren, ist entsprechend der wasserrechtlichen Bestimmungen, das anfallende Niederschlagswasser über Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme bzw. andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf dem Grundstück zu versickern. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers verdunstet. Dachbegrünung, insbesondere in der Ausprägung als Retentionsdach, erhöht den Verdunstungsanteil und verringert gleichzeitig die Menge des Regenwassereintrags in das Grundwasser. Insofern ist davon auszugehen, dass der natürliche Wasserkreislauf nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Das Berliner Planungssystem enthält verschiedene Regelungen, um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren bzw. teilweise auszugleichen. Dazu gehört die wasserrechtliche Verpflichtung hinsichtlich Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt, welches sich mit der planerischen Vorbereitung zur nachhaltigen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers auf dem Gelände des geplanten EZ-Campus befasst. Das Konzept berücksichtigt städtebauliche, geologische, wasserwirtschaftliche und klimatische Rahmenbedingungen und analysiert verschiedene Varianten zur Nutzung, Versickerung und Ableitung von Regenwasser. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass alle drei Varianten durch eine Kombination von Retentionsdächern sowie Mulden, Rigolen und Zisternen die wasserrechtlichen Vorgaben berücksichtigen. Die Bemessung der Zisternen und Rigolen stellt sicher, dass auch bei Starkregen (30-jährliches Ereignis) kein Überflutungsrisiko besteht. Schadlose Einstauflächen sowie Notwasserwege zur Stresemannstraße sind in der Planung integriert. Die Mulden können hierbei auch als Aufenthaltsbereiche gestaltet werden und Zisternen und Rigolen können auch unter befestigten Flächen liegen. Begrünte Flächen fördern das Mikroklima und tragen zur Aufenthaltsqualität bei. Die zentrale Freifläche ist überflutbar und fungiert im Überlastungsfall als Retentionsfläche. (vgl. Kap. VIII.1.1)

Fortpflanzungs- und Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen in Gebäuden oder Baumhöhlen wurden nicht berücksichtigt. Die Integration von Nist- und Flachkästen in die Fassaden der Neubauten und die Aufstellung von Artentürmen für Vögel und Fledermäuse sind gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nicht vorgesehen. Grundsätzlich wäre eine entsprechende Umsetzung auf Genehmigungsebene möglich. Die konkrete Festlegung der notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen entsprechend den artenschutzrechtlichen Regelungen soll durch die zuständige Naturschutzbehörde im

Senstadt

Zulassungsverfahren erfolgen. Im Bebauungsplanverfahren werden hierzu keine (vertraglichen) Regelungen getroffen werden.

Öffentliche Freiräume werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Daher sind die Maßnahmen des Programmplans Erholung und Freiraumnutzung im Bebauungsplanverfahren 2-64 nichtzutreffend. Die Maßnahmen können jedoch auch in der Ausgestaltung der privaten bzw. ggf. halböffentlichen Freiräume die Erholung und Freiraumnutzung fördern, beispielsweise indem der Anteil naturnah gestalteter Flächen erhöht wird oder gemeinsam nutzbare Freiräume gestaltet werden unter Berücksichtigung der Grundstücksnutzungen.

VII.3 Bedarf für ein Umspannwerk und ein Gleichrichterwerk

Grundlage der Planung und der Abwägung des Bebauungsplans ist die Erweiterung des BMZ. Nicht berücksichtigt wurde der Flächenbedarf für die Errichtung eines neuen Umspannwerks, welches zum Ausbau und zur Modernisierung des Stromnetzes erforderlich ist, und eines Gleichrichterwerks, welches im Zuge der Neubaustrecke Schöneweide – Potsdamer Platz notwendig wird. Der Geltungsbereich liegt zwar in einem Suchkorridor für Flächen, die für die Errichtung eines Umspannwerks geeignet wären. Jedoch befinden sich im Geltungsbereich keine Flächen zur Errichtung dieser technischen Bauwerke, da diese Nutzungen dem Planungsziel des Bebauungsplans widersprechen.

VII.4 Leitungsbestand

Aufgrund der Lage der Fernwärmeleitung wurden die Baufelder des Bebauungsplans dahingehend verschoben, dass eine Betroffenheit der Fernwärmeleitung vermieden wird. Dieser Umstand wurde auch im Rahmen der Auslobung des Realisierungswettbewerbs beachtet.

Rohr- und Kabelsysteme der DNS NET liegen gemäß ihrem Lageplan straßenseitig vor Deutschland- und Europahaus, teilweise auch auf privaten Grundstücksflächen. Auch Leitungen der Stromnetz Berlin verlaufen zu Teilen über die private Grundstücksfläche vor dem Deutschlandhaus. Eine Änderung des Verlaufs der Bestandsleitungen ist im Rahmen des Vorhabens nicht notwendig. Der Leitungsbestand wurde berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt in dem Bereich keine überbaubaren Grundstücksflächen fest und trifft keine zusätzlichen Festsetzungen. Die dingliche Sicherung der Anlagen liegt in der Verantwortung des Betreibers oder der Betreiberin und ist für den Bestand gegeben.

VII.5 Flächen für Stellplätze

Eine relevante Beeinträchtigung des durch das Vorhaben induzierten ruhenden Verkehrs auf das übergeordnete Straßennetz sowie auf das ÖPNV- und Radvorrangnetz soll ausgeschlossen werden. Von einer Planänderung wurde jedoch abgesehen. Denn die Ausweitung der Stellplatzzahl würde dem städtebaulichen Ziel, einer nicht von Autos dominierten Innenstadt, widersprechen. Weitere Argumente gegen die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze waren der stärkere Eingriff in den Naturhaushalt und negative Auswirkungen auf die Umgebung und das Plangebiet. Ein höheres Verkehrsaufkommen führt beispielsweise zu mehr Lärmbelastung.

VII.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im FNP als Teil einer größeren Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil im Bereich zwischen Stresemannstr., Niederkirchnerstr., Wilhelmstr. und Anhalter Str. dargestellt. Entsprechend der AV FNP bedeutet die Signatur "mit hohem Grünanteil", dass mehr als die Hälfte der Gesamtfläche (in der Regel über 60 %) unversiegelt ist und eine stärkere Überbauung verhindert werden soll. Dieses Ziel soll in Bebauungsplänen in geeigneter Weise umgesetzt werden (AV FNP vom 20.07.2021, S. 3697). Laut Umweltatlas (2021) ist das westliche Drittel der Gemeinbedarfsfläche mit dem Martin-Gropius-Bau und dem BMZ-Bestandsbau zu über 60 - 70 %, die übrigen zwei Drittel (Areale des ehemaligen Prinz-Albrecht-Palais und der Gedenkstätte Topographie des Terrors) zu über 40 - 50 % versiegelt. Das bedeutet, dass selbst bei einer Annahme der jeweils niedrigsten Versiegelungswerte die Versiegelung der gesamten Gemeinbedarfsfläche den Richtwert von 60 % deutlich überschreitet.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil verfolgt grundsätzlich das Ziel, eine überwiegende Durchgrünung des Areals sicherzustellen und negative Auswirkungen durch Versiegelung zu minimieren. Dieses Ziel wird im vorliegenden Bebauungsplan trotz einer Überschreitung des dargestellten Versiegelungsgrads von 40 % weiterhin gewahrt.

Die geplante bauliche Nutzung dient darüber hinaus der Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeinbedarfsfunktion und ist somit von besonderem öffentlichem Interesse. In diesem Sinne wird der Schaffung von Planungsrecht für das Ministerium eine höhere Gewichtung als der Einhaltung des hohen Grünanteils von mehr als 60 % beigemessen. Die erhöhte Versiegelung ist räumlich konzentriert und funktional begründet. Gleichzeitig werden die Auswirkungen durch geeignete kompensatorische Maßnahmen, beispielsweise zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung oder eine extensive Dachbegrünung, ausgeglichen.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

VIII.1.1 Boden und Wasser

Durch die Festsetzungen wird eine nachhaltige Veränderung der Bodenfunktionen zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich ist auf eine kompakte, flächenoptimierte Bebauung ausgelegt. Zwar ist mit einer GRZ von 0,75 im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO die Überbauung einer Fläche von ca. 16.226 m² und damit des Großteils der insgesamt 21.635 m² umfassenden Sondergebiets zulässig. Allerdings handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer bereits zu hohem Anteil versiegelten Fläche mit geringer Schutzwürdigkeit, wodurch die Überbauung von Flächen der Außenentwicklung und die Inanspruchnahme von Böden mit höherer Wertigkeit vermieden werden.

Senstadt

Aufgrund der zulässigen Versiegelung reduziert sich die Fläche, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht gegenüber dem Bestand. Um den Eingriff in das Schutzgut Wasser zu minimieren, ist entsprechend der wasserrechtlichen Bestimmungen, das anfallende Niederschlagswasser über Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme bzw. andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf dem Grundstück zu versickern. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers verdunstet. Dachbegrünung, insbesondere in der Ausprägung als Retentionsdach, erhöht den Verdunstungsanteil und verringert gleichzeitig die Menge des Regenwassereintrags in das Grundwasser. Insofern ist davon auszugehen, dass der natürliche Wasserkreislauf nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt, welches sich mit der planerischen Vorbereitung zur nachhaltigen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers auf dem Gelände des geplanten Campus für Entwicklungszusammenarbeit befasst. Das Konzept berücksichtigt städtebauliche, geologische, wasserwirtschaftliche und klimatische Rahmenbedingungen und analysiert verschiedene Varianten zur Nutzung, Versickerung und Ableitung von Regenwasser.

Das Gebiet ist durch aufgefüllte Bodenschichten geprägt, unter denen gut durchlässige Sandböden liegen. Die Auffüllungen gelten teils als belastet (Klasse Z2 bzw. >Z2) und müssen im Bereich der Versickerungsanlagen gegen schadstofffreies Material (BM0) ausgetauscht werden. Auch im gewachsenen Boden wurde in einer Mischprobe eine geringe Quecksilberbelastung festgestellt. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel bei ca. 31,8 m über NHN, etwa 2,5 bis 3,5 Meter unter der Geländeoberkante. Die Fläche liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Aus stadtklimatischer Sicht weist das Gebiet eine erhöhte sommerliche Hitzebelastung auf. Während die bebauten Flächen im Bestand eine höhere Temperatur und geringere nächtliche Abkühlung zeigen, wirkt das sogenannte Robinienwäldchen als kühlender Puffer mit lokal bis zu 4 °C geringerer Lufttemperatur. Die Neubauten könnten diese klimatisch wertvolle Wirkung reduzieren. Deshalb wird empfohlen, mit Begrünung, Beschattung und Verdunstungsmaßnahmen gegenzusteuern. Im Bestand beträgt der Versiegelungsgrad ca. 76 %, der Niederschlagsabfluss liegt ebenfalls bei 76 %. Nur 3 % versickern, etwa 21 % verdunsten. Durch geplante Maßnahmen wie Dachbegrünung, Zisternen und Versickerungsmulden können diese Anteile deutlich verbessert werden. In drei erarbeiteten Konzeptvarianten werden jeweils unterschiedliche Nutzungs- und Ableitungsszenarien für das Regenwasser betrachtet.

Variante 1 (Vorzugsvariante): Diese Variante sieht die vollständige Abkopplung aller Dach- und Freiflächen des Plangebiets von der Kanalisation vor – lediglich die Straßenflächen bleiben angeschlossen. Das Regenwasser wird in einer großen Zisterne (410 m^3) gesammelt, genutzt (Toilettenspülung, Bewässerung) und der Überlauf in einer Rigole (425 m^3) versickert. Zusätzlich werden Freiflächenabflüsse über begrünte Mulden vorgeklärt. Die geplante Verdunstung liegt bei 64 %, die Regenwassernutzung bei ca. 6.770 m^3 jährlich. Diese Variante bietet die höchste Substitution von Trinkwasser, hat aber auch den höchsten baulichen Aufwand.

Variante 2: Hier wird nur das Regenwasser der Dachflächen der Neubauten und des Europahauses gesammelt und genutzt. Die Freiflächenabflüsse versickern direkt über Mulden, und das Deutschlandhaus sowie die Straßenflächen bleiben am Kanal angeschlossen. Die Zisterne ist kleiner (150 m^3), das Rigolenvolumen beträgt 256 m^3. Die Regenwassernutzung sinkt auf 2.450 m^3

jährlich. Dafür liegt der Versickerungsanteil mit 29 % am höchsten. Diese Variante ist kostengünstiger, erfüllt aber die städtebauliche Zielstellung der möglichst hohen Verdunstung und Nutzung nur eingeschränkt.

Variante 3: Sie kombiniert die Ansätze der ersten beiden Varianten. Dach- und Freiflächen des Europahauses und der Neubauten werden bewirtschaftet, das Deutschlandhaus bleibt außen vor. Die Zisterne fasst 370 m³, die Rigole 286 m³. Die Regenwassernutzung beträgt 6.100 m³ jährlich, die Verdunstung liegt bei 60 %. Diese Variante bietet ebenfalls eine hohe ökologische Qualität und ist bei etwas geringerem Aufwand als Variante 1 realisierbar.

Alle Varianten berücksichtigen die Notwendigkeit einer Vorreinigung der Abflüsse: Dachabflüsse werden über Filterschächte gereinigt, Freiflächen über den durchströmten Oberboden von Mulden. Die Bemessung der Zisternen und Rigolen stellt sicher, dass auch bei Starkregen (30-jährliches Ereignis) kein Überflutungsrisiko besteht. Schadlose Einstauflächen sowie Notwasserwege zur Stresemannstraße sind in der Planung integriert. Die Mulden können hierbei auch als Aufenthaltsbereiche gestaltet werden und Zisternen und Rigolen können auch unter befestigten Flächen liegen. Begrünte Flächen fördern das Mikroklima und tragen zur Aufenthaltsqualität bei. Die zentrale Freifläche ist überflutbar und fungiert im Überlastungsfall als Retentionsfläche.

Da das Gesamtvorhaben in zwei Bauabschnitten realisiert wird, ist das Konzept auch für eine alleinige Umsetzung im 1. Bauabschnitt (Flurstück 857) geeignet. Die Zisterne und Rigole müssen dabei vollständig auf diesem Grundstück platziert werden. Sollte später das Deutschlandhaus angeschlossen werden, ist bei Variante 1 eine Erweiterung der Rigole im 2. Bauabschnitt vorgesehen. Bis zur Sanierung des Europahauses erfolgt dort eine künstliche Grundwasserabsenkung. Die Versickerung von Regenwasser könnte in dieser Zeit zu einem erhöhten Zufluss in diese Anlage führen. Die maximal mögliche zusätzliche Wassermenge (z. B. 2.038 m³ jährlich in Variante 2) bleibt jedoch deutlich unterhalb der genehmigten Einleitmengen in den Landwehrkanal, sodass keine Überlastung zu erwarten ist.

Variante 1 erfüllt die Zielstellung der Regenwasserbewirtschaftung – insbesondere die Verdunstung und Nutzung – am besten. Sie ist zwar technisch und finanziell aufwändiger, bietet aber die höchste ökologische Wirksamkeit, Flexibilität für spätere Erweiterungen und größtmögliche Planungs- und Genehmigungssicherheit. Sie wird daher als Vorzugslösung für den Bebauungsplan empfohlen. Eine spätere Reduktion des Umfangs (z. B. Umsetzung von Variante 2 oder 3) ist möglich, ohne dass es zu Konflikten in der Flächennutzung kommt.

Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zu Anpflanzungen getroffen. Dies umfasst Regelungen zur Begrünung von Dachflächen, die gleichzeitig als Retentionsdach auszubilden sind und zur Überdeckung baulicher Anlagen (z.B. Tiefgarage).

VIII.1.2 Pflanzen und Tiere

VIII.1.2.1 Biotoptypen und Biotopverbund

Die im Bereich der Stellplatzanlage einschließlich seiner Randbereiche bestehenden Biotope werden bei Umsetzung der Planung voraussichtlich vollständig entfallen.

Senstadt

Um die Herstellung neuer Vegetationsflächen zu sichern, setzt der Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung fest. Dächer von unterirdischen baulichen Anlagen sind mit einer Erdschicht von mindestens 1,2 m zu überdecken und dauerhaft intensiv zu begrünen. Mit Umsetzung der Festsetzungen kann der Verlust von Vegetationsflächen im Plangebiet zum Teil kompensiert werden.

Unabhängig von den Regelungen im Bebauungsplan sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO Bln die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Dies es hier teilweise der Fall, da die geplante Zaunanlage aus Sicherheitsgründen beidseitig in einer Tiefe von 1-2 Metern von Bewuchs, der als Übersteighilfe genutzt werden kann oder die Ausleuchtung, Videoüberwachung und Bestreifung verhindert, freizuhalten ist. Daher können die Vegetationsbereiche vermutlich nicht erhalten werden. Stattdessen ist eine vermittelnde Begrünung mit Bezug zur Begrünung der Topographie des Terrors vorzusehen.

VIII.1.2.2 Einzelbäume

Insgesamt wurden im Plangebiet 69 Einzelbäume und eine Formation von 28 Bäumen kartiert. Rund die Hälfte der Einzelbäume sind zur Umsetzung der Planung zu fällen. Den größten Teil des Baumbestands machen Gewöhnliche Robinien (Robinia pseudoacacia), verschiedene Ahornarten und Götterbäume (Ailanthus altissima) aus. Götterbäume zählen gemäß der Unionsliste zu den invasiven Arten in Europa. Für eine detaillierte Auflistung der einzelnen Bäume wird auf die Baumliste und -karte im Anhang verwiesen.

Zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen durch Baumfällungen gibt die textliche Festsetzung einen Anreiz zum Erhalt von bestehenden Bäumen, da erhaltene Bäume auf die zu erbringende Anzahl an Neupflanzungen angerechnet werden können. Erhalten werden die Bäume am Europahaus. Dabei handelt es sich um eine Hänge-Birke (Betula pendula), zwei Hainbuchen (Carpinus betulus) und eine Gemeine Esche (Fraxinus excelsior). Die Bäume an der östlichen Geltungsbereichsgrenze können aufgrund der Sicherheitsanforderungen voraussichtlich nicht erhalten werden. Fast zwei Drittel von ihnen weisen Schadstellen auf.

Eine abschließende Entscheidung über die Fällung von geschützten Bäumen erfolgt auf Grundlage der BaumSchVO im Zuge des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens. Für das Fällen der Bäume ist eine Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich, die über einen Ausgleich entsprechend der BaumSchVO auf Grundlage des Vitalitätszustandes und des entsprechenden Stammumfanges und über erforderliche Ersatzmaßnahmen und Ausgleichszahlungen entscheidet. Mit der textlichen Festsetzung 6.3 ist gesichert, dass mindestens 12 standortgerechte Laubbäume innerhalb des Sondergebiets zu pflanzen sind.

VIII.1.2.3 Tiere

Mit Umsetzung der Planung werden die Habitate der das Plangebiet nutzenden Tierarten weitgehend entfallen. Dies gilt voraussichtlich auch für die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierungen identifizierten Habitatbäume. Durch die Neuanlage von Vegetationsflächen und die Pflanzungen von Bäumen (s. o.) werden mit Umsetzung der Planung auch neue Lebensräume

Senstadt

geschaffen. Die geplanten Gründächer stellen Lebensräume für Insekten dar, die wiederum als Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse dienen. Gleichwohl ist insgesamt mit Rückgang der Individuenanzahl und -vielfalt zu rechnen.

Beim Bau der geplanten Häuser soll durch geeignete Vorkehrungen bei Hochhäusern (Vermeidung verglaster Durchsichten und Reflexion) Vogelschlag so weit wie möglich gemindert werden.

Zum besonderen Artenschutz nach § 44 BauGB sind zudem verschiedene baubegleitende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Sie umfassen nach den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan eine Bauzeitenregelung, das Aufstellen eines Reptilienschutzzauns, die Reduzierung der bauzeitlichen Flächeninanspruchnahme auf ein notwendiges Maß, Quartierskontrollen unmittelbar vor der Fällung von Bäumen und der Rodung von Gehölzbeständen sowie eine Minimierung der Baustellenbeleuchtung. Die Durchführung und Einhaltung der Maßnahmen soll durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden, die mit ihrer fachlichen Begleitung hilft, Verstöße gegen das Umweltrecht zu vermeiden.

Mit der Umsetzung der genannten Maßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach den bislang erfolgten Untersuchungen ausgeschlossen werden, da für die betroffenen Tiere die Möglichkeit besteht, auf angrenzenden Flächen im Norden und Osten auszuweichen. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt.

Die zuständige Naturschutzbehörde ist für die konkrete Festlegung der Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen entsprechend der artenschutzrechtlichen Regelungen im Zulassungsverfahren verantwortlich.

VIII.1.3 Klima

VIII.1.3.1 Treibhausgase

Durch den Bau und den Betrieb des Neubaus wird der Gesamtenergieverbrauch und das Verkehrsaufkommen voraussichtlich steigen. In Bezug auf den CO_2-Ausstoß ist daher ein negativer Einfluss auf das Klima zu erwarten.

Einschränkend ist jedoch in Rechnung zu stellen, dass die gute Erschließung des Plangebiets durch den Umweltverbund und die Zusammenlegung von Einzelstandorten des BMZ dazu beiträgt, künftig verkehrsbedingte Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Neubau nach den Zielen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Bauherrin und Grundstückseigentümerin eine Zertifizierung mit dem Gütesiegel in Gold gemäß dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundes erhalten soll. Im Sinne des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung soll ein Gebäude geplant und errichtet werden, dass in allen Phasen des Lebenszyklus von 50 Jahren nahezu klimaneutral oder gar als Plusenergiehaus betrieben und genutzt werden kann. Eine Umsetzung als Holz- oder Holzhybridbau wird angestrebt und ist bei den geplanten Festsetzungen zur zulässigen Höhe der Neubauten berücksichtigt worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet.

Senstadt

Im Hinblick auf dem Klimaschutz ist weiterhin davon auszugehen, dass die geplante Sanierung des Europahauses nach dem aktuellen Stand der Technik erfolgen wird. Somit sind Energieeinsparungen am Bestandsgebäude anzunehmen.

VIII.1.3.2 Wärmebelastung

Versiegelte Flächen und Baukörper weisen eine hohe Wärmespeicherkapazität auf. Die gespeicherte Wärme wird insbesondere in den kühleren Nachtstunden wieder an die Umgebung abgegeben. Somit trägt eine entsprechende Bebauung zu negativen Auswirkungen auf das lokale Klima bei.

Minimiert wird der Eingriff durch die Regelungen im Bebauungsplan zur Schaffung von Vegetationsstrukturen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets und der Festsetzung von Erdüberdeckung der großflächigen unterirdischen baulichen Anlagen. Bepflanzte Flächen heizen sich weniger auf. Zudem tragen sie durch Evaporation und Transpiration aktiv zur Kühlung ihrer Umgebung bei.

VIII.1.4 Immissionen

VIII.1.4.1 Lärm

In den Prognosen werden die Schwellen der Gesundheitsgefährdung nachts an allen Beurteilungspegeln in der direkten Nachbarschaft des Plangebiets und tags an einzelnen Fassadenabschnitten überschritten. Das trifft insbesondere auf die ersten sechs Vollgeschoss zu, die in der Anhalter Straße direkt an den Straßenkreuzungen gelegen sind. Obwohl das Bauprojekt eine relativ geringe zusätzliche Verkehrsbelastung erzeugt, ist die Lärmbelastung an der Bebauung außerhalb des Plangebiets sehr hoch. Während hingegen die SOW der DIN 18005-1 abwägungsfähig sind. Die SOW sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bebauungsplänen sichern und deren Unterschreitung bzw. Einhaltung ist anzustreben.

Durch Reflexion erhöht sich der Schallpegel gegenüber dem neugeplanten Baukörper, südlich der Anhalter Straße um höchstens 0,4 dB(A) am Tag und 0,4 dB(A) in der Nacht. Der höchste berechnete Schallpegel erhöht sich um 0,5 dB(A). An der Fassade der Anhalter Straße 4 wird durch den Mehrverkehr des IST-Planfalls die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nachts (60 dB(A)) erstmalig um 0,2 dB(A) überschritten. Nachts ergeben sich keine neuen Überschreitungen der Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Gemäß Berliner Leitfaden Lärmschutz sind Pegelzunahmen ab 0,1 dB(A) als kritisch anzusehen. Durch schallabsorbierende Fassaden an den Neubauten kann der Reflexionsverlust erhöht und dementsprechend die Beurteilungspegel besonders an den gegenüberliegenden Gebäuden reduziert werden. Eine überschlägige Kalkulation zeigt, dass eine schallabsorbierende Fassade am Neubau 1 mit einem Reflexionsverlust von 3,0 dB(A) auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu einem Pegelrückgang um bis zu 0,2 dB(A) führen kann. Ferner verfügen die durch Reflexionen und Mehrverkehr betroffenen Fassaden in der Anhalter Straße nach Inaugenscheinnahme bereits über Schallschutzfenster und durchgesteckte Wohnungen, die einen ruhigen Schlaf an der lärmabgewandten Seite ermöglichen.

Ergänzend ist festzustellen, dass - entsprechend den Wettbewerbsergebnissen - die Fassade des geplanten Neubaus durch die außenliegenden, schräg gestellten Sonnenschutzpanelen bereits

Senstadt

eine schallabsorbierende Wirkung aufweist, die sich positiv auf den zu erwartenden Reflexionseffekt auswirkt.

Darüber hinaus ist in die Abwägung einzustellen, dass die Verkehrslärmberechnungen auf Grundlage einer worst-case Betrachtung erfolgte und der durch das Vorhaben erzeugte Verkehr auch niedriger ausfallen kann - insbesondere auch aufgrund der guten verkehrsgünstigen Lage.
Die durch die Pegelerhöhung betroffenen Gebäude dienen ferner nicht dem dauerhaften Wohnen, sondern als Hotel nur dem vorübergehenden Aufenthalt. Eine erstmalige Überschreitung der Stufe der Gesundheitsgefährdung oder eine weitere Verschlechterung der Situation bei bereits bestehender Überschreitung der Gesundheitsgefährdung erfolgt nicht im Bereich von sensiblen Nutzungen, sondern ausschließlich bei Gebäuden mit ausgeübter Hotelnutzung. In Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen und dem Umstand, dass die Pegelerhöhungen unter der Wahrnehmungsgrenze von 1 dB(A) liegen und gemäß § 247 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung den Belangen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgabe besonders Rechnung getragen werden soll, wird von einer Festsetzung schallabsorbierender Fassaden abgesehen.

Mehr als deutlich überschritten werden in den Prognosen tags wie nachts auch die SOW für Kerngebiete (MK). Direkt gegenüber des Plangebiets befinden sich derzeit keine sensiblen Nutzungen, sondern Hotels. Von der Anhalter Straße 7 bis zur Wilhelmstraße befinden sich auch Wohnnutzungen, die der Darstellung des FNP entsprechen. Eine Vorbelastung liegt durch die Lage der sensiblen Nutzungen an den stark befahrenen Straßen im Plangebiet vor. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei einer gegebenen Vorbelastung die SOW für allgemeine Wohngebiete (WA) bis zu 5,0 dB(A) überschritten werden können, ohne dass ungesunde Wohnverhältnisse entstehen. Die Beurteilungspegel liegen in diesem Bereich jedoch im IPF um bis zu 12,8 db(A) am Tag und 19,8 dB(A) in der Nacht höher als der anzusetzende SOW für WA. Die Erhöhung der Schallpegel beläuft sich mit Umsetzung des Bebauungsplans in dem Abschnitt (Wohnnutzungen) auf 0,2 db(A) tags und 0,0 db(A) nachts.

Beeinträchtigende Geräuschimmissionen durch die Nutzung einer Tiefgarage im Geltungsbereich des Bebauungsplan 2-64, deren konkrete Lage an der Anhalter Straße noch nicht bekannt ist, können wegen der geringen Pegelzunahmen im PPF ohne gesonderten Nachweis ausgeschlossen werden. Auf eine Untersuchung der schalltechnischen Auswirkung der Tiefgaragennutzung kann verzichtet werden.

Dass die Auswirkung des zusätzlichen Verkehrs durch die Planung auf die Umgebung im Verhältnis zur Gesamtverkehrsentwicklung, anders als die Schallreflexion des geplanten Baukörpers, vernachlässigbar gering ist, zeigt sich auch im Vergleich des PPF mit dem PNF in der Stresemannstraße. Die Beurteilungspegel nehmen im PPF in einzelnen Geschossen ganz geringfügig, um 0,1 dB(A) nachts ab oder zu. Sie überschreiten jedoch deutlich die SOW für Kerngebiete (MK).

VIII.1.4.2 Luftschadstoffe

Bei Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung sind - unter Berücksichtigung der geringen Vorbelastung und der offenen Bebauung – weder durch den Betrieb des Gebäudes noch die erhöhte Anzahl an Mitarbeitenden oder das erhöhte Verkehrsaufkommen erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

VIII.1.4.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz und das Ortsbild

Die zulässige Bebauung führt zu einer Veränderung der bisher durch ruderale Vegetation geprägten Stellplatzanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sie fügt sich jedoch grundsätzlich in den umgebenden Innenstadtbereich mit solitären Hochpunkten ein und ergänzt die ostwärts gerichtete Achse vom Askanischen Platz, der entsprechend des Programmplans Landschaftsbild im LaPro zur übergeordneten Bedeutung für die Stadtgliederung beiträgt. Aus Sicht der Denkmalpflege ergeben sich negative Auswirkungen, da der südliche Neubaukörper durch seine Höhe das städtebauliche Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Deutschlandhauses beeinträchtigt. Die sich aus dem Umgebungsschutz ergebenen Belange wurden bereits im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens beachtet und in die Abwägung eingestellt. Die Reduzierung der Höhe des Baukörpers ist aufgrund des erforderlichen Raumprogramms nicht möglich. Auch eine Verschiebung des hohen Baukörpers nach Norden ist aufgrund der sich aus der Bestandsbebauung ergebenen Abstandsflächen ebenfalls nicht möglich. Demgegenüber ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig und es werden Festsetzungen zu besonderen Anforderungen an die Gestalt der Neubebauung vorgesehen, die die Beeinträchtigung des Denkmals mindern.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Aufgrund der geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans wird keine derzeit ausgeübte Wohnnutzung und keine Arbeitsstätte eingeschränkt bzw. überplant. Vielmehr werden bei Umsetzung der Planung im größeren Umfang neue Arbeitsstätten errichtet.

VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Es sind keine Auswirkungen auf öffentliche Haushalte des Landes Berlin bekannt.

VIII.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Die verkehrliche Untersuchung zeigt, dass der künftige Campus für Entwicklungszusammenarbeit sehr gut mit dem Umweltverbund, insbesondere mit dem ÖPNV und dem Radverkehr, erreichbar ist. Diesbezüglich wurde für die Verkehrsaufkommensermittlung ein Modal Split von 14 % im MIV, 32 % im Radverkehr, 18 % im Fußverkehr sowie 36 % im ÖPNV für die Beschäftigten angesetzt. Der dargestellte Modal-Split orientiert sich an den veröffentlichten SrV- Daten für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und berücksichtigt zudem, dass die Beschäftigten auch von außerhalb des Bezirks anreisen könnten. Gemäß der verkehrlichen Untersuchung ist durch das Vorhaben ein induziertes Verkehrsaufkommen von 542 Kfz-Fahrten/24h und 1.236 Fahrradfahrten/24h zu erwarten.

Die Analyse der verkehrlichen Anbindung (stadtraum, Juli 2025) wurde maßgeblich im Mai 2025 erarbeitet. Nach Vorliegen des Entwurfs des Gutachtens wurden die Prognosedaten 2035 mit dem Stand Juli 2025 veröffentlicht. Laut SenMVKU weist die Verkehrsprognose 2035 des Landes Berlin für das betrachtete Gebiet keine signifikanten Zunahmen gegenüber den Verkehrsmengenkarten der Jahre 2019/2023 auf. In Abstimmung mit der SenMVKU wurden für den maßgeblichen

SenStadt

Belastungsfall bestandsortierte Prognosedaten verwendet, welche um die durch den Bebauungsplan induzierten Verkehre ergänzt wurden. Im maßgebenden Belastungsfall wird somit die Anhalter Straße von ca. 9.723 - 9.773 Kfz/Werktag (je nach Abschnitt), die Stresemannstraße von ca. 12.443 – 14.405 Kfz/Werktag, die Schöneberger Straße von ca. 8.300 Kfz/Werktag und die Wilhelmstraße von ca. 11.852 – 18.154 Kfz/Werktag befahren.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit für die Knotenpunkte Anhalter Straße/Wilhelmstraße und Stresemannstraße/Schöneberger Straße/Anhalter Straße gemäß dem HBS, ergibt für die Spitzenstunden am Vormittag die Qualitätsstufe A bis B.

Zu den Spitzenstunden am Nachmittag wird am Knotenpunkt Stresemannstraße/Anhalter Straße/Schöneberger Straße die Qualitätsstufe D erreicht.

Die Qualitätsstufe D liegt noch im Toleranzbereich und führt nicht zu Einschränkungen im Verkehrsablauf. Hier sind ggf. Anpassungen der Signalzeitenpläne zu prüfen, um mögliche Verschlechterung abzufedern. Eventuelle Anpassungen an den Lichtsignalanlagen erfolgen auf Kosten des Veranlassers des Bauprojektes. Grundsätzlich ist anzumerken, dass aufgrund des geringen Zusatzverkehrs des geplanten Vorhabens keine wesentliche Verschlechterung der Qualität des Verkehrsablaufs an den umliegenden Knotenpunkten erwartet wird. Sowohl im Bestand als auch für den maßgebenden Belastungsfall kann somit eine stabile Abwicklung der Verkehrsabläufe nachgewiesen werden.

Mit Umsetzung des Projekts wird sich die Erschließungssituation der Grundstücke für den MIV verändern. Mit der Realisierung der beiden Neubauten wird die Erschließung der Stellplätze in der geplanten Tiefgarage, die Müllentsorgung, die Anlieferung sowie Protokollvorfahrt ausschließlich über die Anhalter Straße erfolgen. An der neuen Ein-/Ausfahrt in der Anhalter Straße ist der Verkehrsablauf im maßgebenden Belastungsfall sichergestellt. Die Erschließung der Bestandstiefgarage unter dem Europahaus, soll auch in der Zukunft für die neue Nutzung des sanierten Europahauses zur Verfügung stehen. Die Erschließung erfolgt über die Stresemannstraße.

Im umliegenden Straßennetz des Vorhabens ist eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Parkmöglichkeiten für Kfz vorhanden. Auf der Stresemannstraße sowie im westlichen Abschnitt der Niederkirchnerstraße (bis zum Martin-Gropius-Bau) ist das Parken auf beiden Straßenseiten am Fahrbahnrand möglich. Dabei handelt es sich teilweise um bewirtschaftete Parkmöglichkeiten und zum Teil um zeitlich beschränkte Stellplätze. In der Stresemannstraße 110 (Ecke Niederkirchnerstraße) steht außerdem ein kostenpflichtiger und videoüberwachter Parkplatz vom Martin-Gropius-Bau zu Verfügung. Dieser Parkplatz bietet Stellflächen für insgesamt 200 PKWs - auch Behindertenstellplätze. Zusätzlich zum Parkplatz am Martin-Gropius-Bau gibt es in fußläufiger Entfernung (ca. 15 Gehminuten) weitere Parkmöglichkeiten, wie zum Beispiel das Parkhaus Gleisdreieck, hier stehen über 2.000 Stellplätze zur Verfügung. Im Nachgang zur verkehrlichen Untersuchung wurden die Betreiber der Parkierungsanlagen kontaktiert. Nach deren Aussagen stehen Kapazitäten zum kostenpflichtigen Kurz- und Tagesparken zur Verfügung.

In Anbetracht der sehr günstigen Anbindung an den leistungsstarken schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn) sowie den dargestellten vorhandenen Stellplatzkapazitäten im Umgriff des Vorhabens ist von einer gesicherten Erschließung des ruhenden Verkehrs auszugehen.

Senstadt

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juli 2026 (GVBl. S. 696, 697) geändert worden ist

Berlin, den 24. Juli 2026

Christian G A E B L E R

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

SenStadt

C ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AV FNP	Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan
ABl	Amtsblatt
Abs.	Absatz
BauO Bln	Bauordnung Berlin
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BMZ	Baumassenzahl
BMZ	Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit
ca.	circa
EZ-Campus	Entwicklungszusammenarbeit-Campus (Eigenname)
FNP	Flächennutzungsplan
gem.	gemäß
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
i. V. m.	in Verbindung mit
IPF	Ist-Planfall
Kfz	Kraftfahrzeug
LaPro	Landschaftsprogramm

SenStadt

MIV	motorisierter Individualverkehr
MK	Kerngebiet
m	Meter
m^2	Quadratmeter
m^3	Kubikmeter
NHN	Normalhöhenull
Nr.	Nummer
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PKW/PKW's	Personenkraftwage
PNF	Prognose-Planfall
S	Seite
S-Bahn	Stadtbahn
SO	Sondergebiet
SOW	schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm
StEP	Stadtentwicklungspläne
Str.	Straße
TF	textliche Festsetzung
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WoHo	Wohnhochhaus

SenStadt

D ANHANG

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das sonstige Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Bundesregierung und von Museumsräumen.
Zulässig sind:

1. Einrichtungen der Bundesregierung,
2. Büro-, Museums-, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie
5. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im sonstigen Sondergebiet wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Für bauliche Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise im XIII. Vollgeschoss zwischen den Punkten E F G H ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Vordächer bis zur Baugrenze des darunterliegenden XII. Vollgeschosses zugelassen werden.

3.2 Für bauliche Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für technische Fassadenbauteile und Vordächer bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

4.3 Im sonstigen Sondergebiet können innerhalb der Fläche a Einfriedungen ausnahmsweise zugelassen werden, und nur, wenn sie optisch durchlässig gestaltet sind und einer Durchwegung gemäß der textlichen Festsetzung 7.1 nicht entgegenstehen.

Senstadt

5. Immissionsschutz

5.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 schwefelarm sind.

6. Grünfestsetzungen

6.1 Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Pflicht zur Begrünung von Dachflächen gilt nicht für Dachflächen des Deutschlandhauses (Stresemannstraße Nr. 90) und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie von Dachflächen im Sinne der textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2.

6.2 Im sonstigen Sondergebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer mindestens 1,2 m starken Erdschicht zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Belichtungs- und Platzflächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.3 Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 12 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei mindestens der Hälfte der Pflanzungen sind großkronige Bäume zu verwenden. Vorhandene Bäume, die erhalten werden und Ersatzpflanzungen auf anstehendem Boden nach Baumschutzverordnung sind auf diese Anzahl anzurechnen.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Im sonstigen Sondergebiet ist die Fläche mit der Bezeichnung a, zwischen der Linie AB und der Linie CD mit einem durchgängigen Gehrecht in einer Breite von mind. 5,0 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Gestaltungsfestsetzungen

8.1 Im sonstigen Sondergebiet ist die Verwendung von verspiegeltem Glas unzulässig.

8.2 Bauliche Anlagen innerhalb der Baufelder mit der Bezeichnung b und c sind so zu gestalten, dass die Summe der Öffnungen, in der Ansicht einen Anteil von 60 % nicht überschreitet. Die Außenwände von Gebäuden sind als rote Steinfassaden auszuführen.

Hinweise

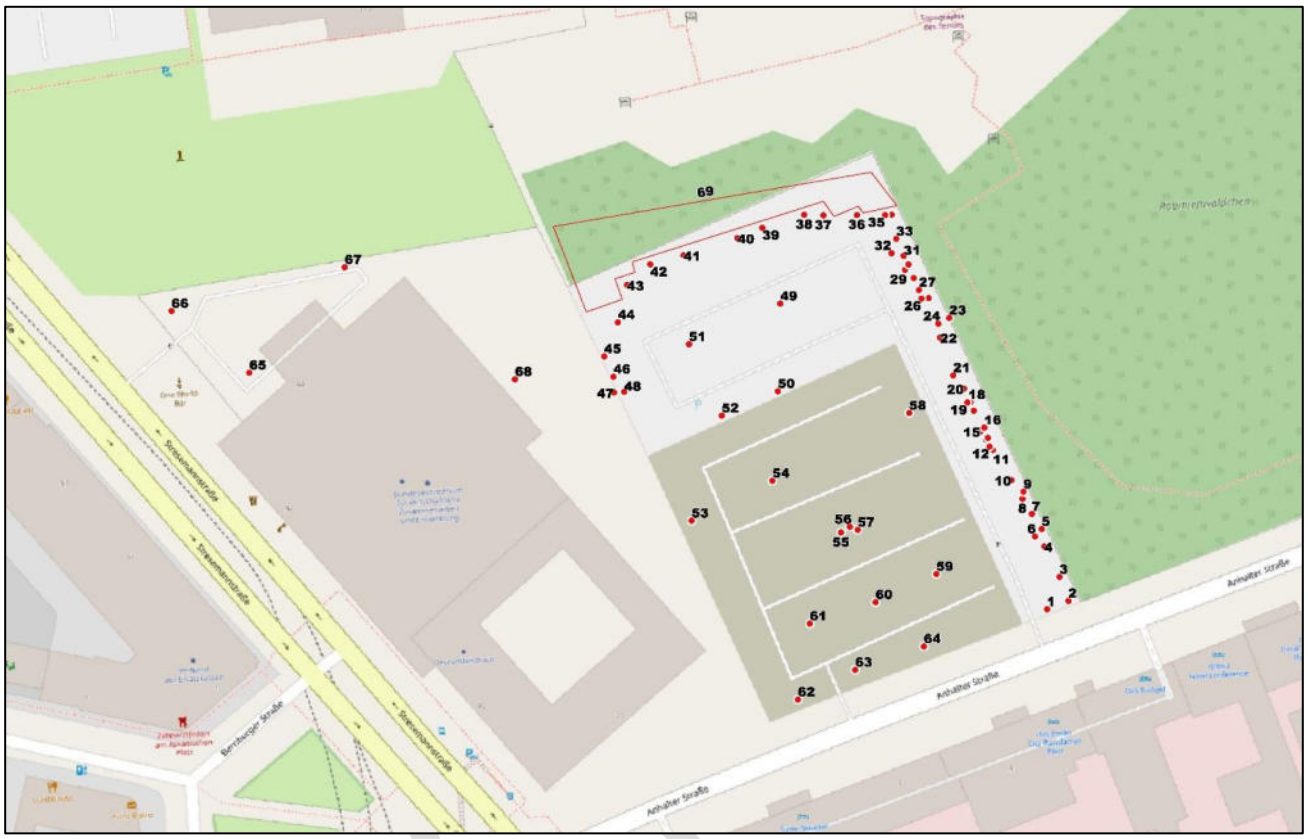
1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Genstadt

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art betreffen, außer Kraft.

SenStadt

II Baumliste



Objekt ID (Plan-Nr)	Art	Indivi-duen-anzahl (n)	Stammanzahl (n)	Stamm-Um-fang (cm)	VITALITÄT (V)
1	Ailanthus altissima	1	1	188	unbeeinträchtigt
2	Ailanthus altissima	1	1	43	unbeeinträchtigt
3	Acer negundo feminam	1	1	85	unbeeinträchtigt
4	Ailanthus altissima	1	1	210	beeinträchtigt
5	Ailanthus altissima	1	1	157	unbeeinträchtigt
6	Ailanthus altissima	1	1	118	beeinträchtigt
7	Ailanthus altissima	1	2	281	unbeeinträchtigt
8	Acer negundo masculum	1	1	64	unbeeinträchtigt
9	Ailanthus altissima	1	1	75	unbeeinträchtigt
10	Robinia pseudoacacia	1	2	131	beeinträchtigt
11	Robinia pseudoacacia	1	1	105	unbeeinträchtigt
12	Robinia pseudoacacia	1	1	81	unbeeinträchtigt

Objekt ID (Plan-Nr)	Art	Indivi-duen-anzahl (n)	Stammanzahl (n)	Stamm-Um-fang (cm)	VITALITÄT (V)
13	Robinia pseudoacacia	1	1	124	unbeeinträchtigt
14	Robinia pseudoacacia	1	2	132	unbeeinträchtigt
15	Robinia pseudoacacia	1	1	195	unbeeinträchtigt
16	Robinia pseudoacacia	1	1	155	beeinträchtigt
17	Robinia pseudoacacia	1	1	76	unbeeinträchtigt
18	Ailanthus altissima	1	1	121	unbeeinträchtigt
19	Ailanthus altissima	1	1	116	beeinträchtigt
20	Robinia pseudoacacia	1	2	196	unbeeinträchtigt
21	Robinia pseudoacacia	1	1	160	unbeeinträchtigt
22	Acer negundo feminam	1	1	80	unbeeinträchtigt
23	Acer negundo feminam	1	1	88	unbeeinträchtigt
24	Acer negundo feminam	1	2	139	unbeeinträchtigt
25	Robinia pseudoacacia	1	1	141	unbeeinträchtigt
26	Robinia pseudoacacia	1	1	140	unbeeinträchtigt
27	Robinia pseudoacacia	1	1	103	unbeeinträchtigt
28	Robinia pseudoacacia	1	1	101	unbeeinträchtigt
29	Robinia pseudoacacia	1	1	175	unbeeinträchtigt
30	Robinia pseudoacacia	1	1	140	unbeeinträchtigt
31	Robinia pseudoacacia	1	1	115	unbeeinträchtigt
32	Acer platanoides	1	1	99	beeinträchtigt
33	Acer platanoides	1	1	110	unbeeinträchtigt
34	Acer platanoides	1	3	190	beeinträchtigt
35	Sambucus nigra	1	strauchartig	0	unbeeinträchtigt
36	Robinia pseudoacacia	1	1	42	unbeeinträchtigt
37	Robinia pseudoacacia	1	1	40	unbeeinträchtigt
38	Robinia pseudoacacia	1	1	40	unbeeinträchtigt
39	Acer pseudoplatanus	1	1	96	unbeeinträchtigt
40	Acer pseudoplatanus	1	1	121	unbeeinträchtigt

Senstadt

Objekt ID (Plan-Nr)	Art	Indivi-duen-anzahl (n)	Stammanzahl (n)	Stamm-Um-fang (cm)	VITALITÄT (V)
41	Acer pseudoplatanus	1	1	122	beeinträchtigt
42	Ulmus minor	1	1	212	unbeeinträchtigt
43	Robinia pseudoacacia	1	1	75	unbeeinträchtigt
44	Robinia pseudoacacia	1	1	97	unbeeinträchtigt
45	Acer negundo masculum	1	1	251	unbeeinträchtigt
46	Ailanthus altissima	1	1	38	unbeeinträchtigt
47	Ailanthus altissima	1	2	67	unbeeinträchtigt
48	Ailanthus altissima	1	1	25	unbeeinträchtigt
49	Robinia pseudoacacia	1	1	144	unbeeinträchtigt
50	Quercus petraea	1	1	116	unbeeinträchtigt
51	Acer negundo feminam	1	1	184	unbeeinträchtigt
52	Robinia pseudoacacia	1	2	182	unbeeinträchtigt
53	Acer negundo feminam	1	1	116	unbeeinträchtigt
54	Quercus petraea	1	1	116	unbeeinträchtigt
55	Ailanthus altissima	1	2	248	unbeeinträchtigt
56	Ailanthus altissima	1	1	184	unbeeinträchtigt
57	Ailanthus altissima	1	1	386	unbeeinträchtigt
58	Ailanthus altissima	1	1	245	unbeeinträchtigt
59	Ailanthus altissima	1	4	161	unbeeinträchtigt
60	Acer negundo feminam	1	1	198	unbeeinträchtigt
61	Acer platanoides	1	2	172	unbeeinträchtigt
62	Ailanthus altissima	1	1	92	unbeeinträchtigt
63	Acer negundo feminam	1	1	192	unbeeinträchtigt
64	Acer negundo feminam	1	3	87	unbeeinträchtigt
65	Carpinus betulus	1	1	47	unbeeinträchtigt
66	Fraxinus excelsior	1	1	35	unbeeinträchtigt
67	Carpinus betulus	1	1	51	unbeeinträchtigt
68	Betula pendula	1	1	62	unbeeinträchtigt

Senstadt

Objekt ID (Plan-Nr)	Art	Indivi-duen-anzahl (n)	Stammanzahl (n)	Stamm-Um-fang (cm)	VITALITÄT (V)
69	Flächenformation	28	waldartig	38	unbeeinträchtigt

SenStadt

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans 2-64 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Vom 24. Juli 2026

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist, in Verbindung mit § 8 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juli 2026 (GVBl. S. 696, 697) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

§ 1

Der Bebauungsplan 2-64 vom 3. November 2025 für die westliche Teilfläche nördlich der Anhalter Straße und östlich der Stresemannstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Stadtplanung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamts kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 und Satz 2 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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

Berlin, den 24. Juli 2026

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Christian Gaebler