Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

1-14

SenStadtUm

für das Gelände zwischen Littenstraße, der nördlichen Grenze des Flurstücks 5 (An der Littenstraße), Waisenstraße, Parochialstraße, Jüdenstraße, Stralauer Straße, Molkenmarkt, Spandauer Straße, Gustav-Böß-Straße und Grunerstraße sowie die Gustav-Böß-Straße, den Molkenmarkt, Abschnitte der Jüdenstraße zwischen Gustav-Böß-Straße und Grunerstraße sowie zwischen Parochialstraße und Stralauer Straße, den Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße zwischen Spree und Littenstraße und den Straßenzug Spandauer Straße - Stralauer Straße zwischen Gustav-Böß-Straße und Neue Jüdenstraße sowie Teilflächen der Waisenstraße
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte.

Endfassung zur Festsetzung *(Rechtsverordnung)* **am 14. September 2016**

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 26 vom 29.09.2016, Seite 777

SenStadtUm

A. Begründung:

Übersicht:

Seite

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen 5
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung 5
I.2. Beschreibung des Plangebietes 6
I.2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung
I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand
I.2.4 Geltendes Planungsrecht
I.2.5 Verkehrserschließung
I.2.6 Technische Infrastruktur
I.2.7 Denkmalschutz
I.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 15
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnungsplanung
I.3.2 Flächennutzungsplan
I.3.3 Landschaftsprogramm
I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen
I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene Planungen
I.3.6 Bezirksentwicklungsplanung
I.3.7 Angrenzende Bebauungspläne
I.3.8 Planfeststellungen
I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen 26
II. Umweltbericht 29
II.1. Einleitung 29
II.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans
II.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten planrelevante Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung
II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 37
II.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
II.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
II.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
II.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung
II.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
II.3 Zusätzliche Angaben 77
II.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
II.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
II.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 78
III. Planinhalt und Abwägung 82
III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt 82
III.1.1 Planungsziele, Grundzüge der Abwägung
III.1.2 Städtebauliches Konzept
III.1.3 Verkehrskonzept
III.1.4 Wesentlicher Planinhalt
III.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 95
III.3 Begründung der Festsetzungen 96
III.3.1 Art der baulichen Nutzung
III.3.2 Maß der baulichen Nutzung
III.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
III.3.4 Straßenverkehrsflächen

SenStadtUm

III.3.5 Ergänzende planfeststellungsersetzende Regelungen für den Straßenumbau Mühlendamm/Molkenmarkt/Spandauer Straße/Grunerstraße
III.3.6 Sonstige Verkehrsflächen und Wegerechte
III.3.7 Immissionsschutz
III.3.8 Öffentliche Grünflächen
III.3.9 Grünfestsetzungen
III.3.10 Sonstige Festsetzungen
III.3.11 Nachrichtliche Übernahmen
III.3.12 Hinweise
III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange 172
IV. Auswirkungen des Bebauungsplans 174
IV.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 174
IV.2 Verkehrliche Auswirkungen 175
IV.2.1 Auswirkungen auf den fließenden motorisierten Verkehr im Geltungsbereich
IV.2.2 Auswirkungen auf den fließenden motorisierten Verkehr außerhalb des Geltungsbereichs
IV.2.3 Auswirkungen auf den Fußgänger- und Radverkehr
IV.2.4 Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr
IV.2.5 Auswirkungen auf den öffentlichen Personennahverkehr
IV.2.6 Widmung und Einziehung von Straßenverkehrsflächen
IV.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur 180
IV.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur 181
IV.5 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange 181
IV.6 Auswirkungen auf die Umwelt 182
IV.7 Auswirkungen auf den Haushaltplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 182
IV.7.1 Grunderwerb
IV.7.2 Investitionskosten
IV.8 Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken 185
V. Verfahren 186
V.1 Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung 2002/2003
V.2 Aufstellungsbeschluss 2003
V.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 2003
V.4 Umstellung des Verfahrens auf neue Rechtsgrundlage
V.5 Frühzeitige Behördenbeteiligung 2005
V.6 Beteiligung der Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange 2006
V.7 Verfahrensumstellung
V.8 Öffentliche Auslegung 2009
V.9 Erneute Beteiligung der Behörden 2009
V.10 Beschluss zur Neueinleitung des Verfahrens
V.11 Verzicht auf erneute frühzeitige Beteiligungsverfahren
V.12 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nach Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens
V.13 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
V.14 Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 und 4 BauGB
V.15 Anpassung des Bebauungsplanentwurfs nach der öffentlichen Auslegung und erneuter Behördenbeteiligung
V.18 Abgeordnetenhauszustimmung
V.19 Anhang

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Erscheinungsbild des Molkenmarktes und des angrenzenden Klosterviertels wird heute maßgeblich durch überdimensionierte Verkehrsflächen geprägt, vom Alt-Berliner Klosterviertel sind nur noch Versatzstücke erkennbar.
Ein bedeutender Stadtzugang in der Keimzelle Alt-Berlins, der Molkenmarkt, wird durch eine großflächige Kreuzung überlagert. Die verbliebenen historischen Gebäude, wie das Rote Rathaus, die Parochialkirche und das Alte Stadthaus liegen isoliert und beziehungslos zueinander, ohne städtebauliche und strukturelle Verbindung. Die gegenwärtige städtebauliche Situation des Plangebietes wird der historischen und stadträumlichen Bedeutung des Ortes für die Gesamtstadt und die Stadtmitte in keiner Weise gerecht.
Vor allem der 1969 wesentlich verbreiterte und damit aus dem historischen Stadtgrundriss heraus gelöste Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße (Bundesstraße 1) wirkt als harte und trennende Zäsur. Anstelle einer traditionellen und stadttypischen, den Straßenraum fassenden Bebauung, prägen abschnittsweise Parkplätze und Abstandsgrün den Stadtraum. Durch Kriegszerstörungen, Abrisse und den Straßendurchbruch Grunerstraße ist aus einem vormals urbanen, stadtgeschichtlich bedeutsamen Stadtviertel ein unwirtlicher verkehrsgeprägter Bereich geworden.

Mit dem Bebauungsplan 1-14 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende städtebauliche Neustrukturierung und Aufwertung des Bereichs und seine Rückgewinnung als urbanes Stadtquartier geschaffen. Die Rückgewinnung von Bauflächen und eine Annäherung an den historischen Stadtgrundriss erfordern die Verlegung von Straßen, insbesondere der Grunerstraße, verbunden mit der Neuordnung der Einmündungssituationen.

Das für die Gebietsentwicklung vorliegende Konzept zielt darauf ab, Molkenmarkt und Klosterviertel als Teile der mittelalterlichen Stadtgründung wieder erfahrbar zu machen und dazu beizutragen, die noch vorhandenen Fragmente und Spuren Alt-Berlins wieder in einen nachvollziehbaren historisch-stadträumlichen Kontext zu stellen. Die Qualitäten einer ehemals kleinteilig angelegten Stadtstruktur sollen dabei für die künftige Entwicklung nutzbar gemacht werden und dafür sorgen, dass sich das Klosterviertel wieder zu einem urbanen Stadtquartier entwickelt. Angestrebt wird eine Nutzungsmischung aus Wohnungen, Arbeitsstätten, gastronomischen, touristischen und kulturellen Einrichtungen.
Durch die Aktivierung untergenutzter Flächen für die Schaffung neuer innerstädtischer Bauflächen kommt dem Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel darüber hinaus eine große Bedeutung als gesamtstädtisch relevantes Potenzial der Innenentwicklung zu.

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich zu zuordnen. Die Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sind jedoch nicht geeignet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Eine Wiederbebauung dieses Gebietes im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und die damit erforderliche Verlegung der gewidmeten Bundesstraße 1 erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplans.
Das Erfordernis zur Verlegung der Bundesstraße 1 ergibt sich aus der städtebaulichen Neuordnung und der Rückgewinnung von Bauflächen. Neben der Neuabgrenzung der Straßenverkehrsflächen von Mühlendamm, Spandauer Straße, Grunerstraße, Stralauer Straße und Jüdenstraße soll die Nutzung der teilweise neu entstehenden Baugrundstücke unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Rahmenbedingungen, aber auch der verkehrlich bedingten Immissionsbelastungen, räumlich differenziert geregelt werden. Dabei

SenStadtUm

wird vorrangig für die inneren, verkehrsabgewandten Teile des Quartiers ein hoher Anteil an Wohnungen angestrebt, um in der Innenstadt einen angemessenen Wohnanteil zu sichern.

Mit der Festsetzung und Neuabgrenzung der Straßenverkehrsflächen für die Bundesstraße 1 ersetzt der Bebauungsplan nach § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die für die Verlegung erforderliche Planfeststellung.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage im Zentrum Berlins und der besonderen stadtgeschichtlichen Bedeutung im Kern der historischen Altstadt bzw. als Ort aus der Zeit der Stadtgründung Berlins gesamtstädtische Bedeutung.
Funktional ist das Gebiet vor allem als Verwaltungs- und Arbeitsstandort bedeutend. Mit dem Roten Rathaus sowie dem Alten Stadthaus sind hier zentrale Verwaltungsfunktionen der Stadt untergebracht. Wohnungen sind dagegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans – ggf. mit Ausnahme einzelner Dienstwohnungen – bisher nicht vorhanden.
In seiner Funktion als Keimzelle der Stadt und aufgrund der erhaltenen authentischen historischen Spuren verschiedener Phasen der Stadtgeschichte kommt dem Klosterviertel auch eine wichtige touristische Bedeutung zu. Im Gegensatz zum angrenzenden Nikolaiviertel kann es diese Rolle bisher aber kaum ausfüllen. Die im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld vorhandenen historischen Zeitzeugen wie das Rote Rathaus, das Alte Stadthaus, die Klosterkirchenruine, die Parochialkirche, die erhaltenen Reste der Stadtmauer und die historische Gaststätte „Zur letzten Instanz“ liegen isoliert und ohne Bezug zueinander. Der historische Stadtzusammenhang ist nicht mehr nachvollziehbar.
Der Straßenzug Leipziger Straße – Spittelmarkt – Gertraudenstraße – Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße besitzt über die verkehrliche Funktion hinaus auch eine wichtige stadträumliche Funktion als Bindeglied zwischen dem Bereich um den Alexanderplatz, dem historischen Stadtzentrum, der Friedrichstadt und dem Zentrumsbereich um den Potsdamer Platz. Die heutige städtebauliche Gestalt des Plangebietes mit verkehrsdominierten Straßenräumen und Parkplätzen wird dieser Bedeutung nicht gerecht. Im Plangebiet wirkt der Straßenabschnitt Mühlendamm – Grunerstraße zudem nachhaltig als Barriere zwischen den historisch und stadträumlich zusammengehörigen Teilen Alt-Berlins und den restrukturierten Quartieren der Umgebung.

SenStadtUm

<u>Historische Entwicklung</u>
Der Bereich um den Molkenmarkt gehört zum Gründungsgebiet der Stadt Berlin nördlich der Spree und damit zu den ältesten besiedelten Teilen der Stadt. In der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts erfolgte die Gründung der Doppelstadt Berlin-Cölln am Übergang über den sumpfigen Unterlauf der Spree. Beiderseits der Mühlendammbrücke, als wichtigster Flussquerung, entwickelten sich die Siedlungen bis zum Beginn des 13. Jh. zu bedeutenden Marktorten mit zunehmend städtischem Charakter. Die Verleihung der Stadtrechte erfolgte um 1230.
Der Molkenmarkt, ein zunächst dreiecksförmiger, beschaulicher Platz mit Marktbuden, an dem sich die Wege zum Spandauer und zum Stralauer Tor gabelten und die Anfang des 13. Jahrhunderts erbaute erste Pfarrkirche (St. Nikolai) bildeten den Ausgangspunkt für die bauliche Entwicklung Alt-Berlins. Auf sie war der planmäßige Stadtgrundriss ausgerichtet, der später durch den Bau der Stadtmauer fixiert wurde. Der ringförmige Verlauf der Spandauer Straße, der Jüden- und der Klosterstraße sind bis heute in ihrer Kontur wichtige Zeugnisse dafür. Die mittelalterliche Wohnbebauung war durch kleine Parzellen und ein- bis zweigeschossige Bauten gekennzeichnet.

An der nördlichen Stadtmauer entstand um 1250 ein Franziskanerkloster, das in der Zeit der Reformation aufgelöst und das ab 1574 als Schulstandort genutzt wurde. Das Gymnasium

zum Grauen Kloster entwickelte sich zu einer der bekanntesten Schulen Berlins. Viele bedeutende Persönlichkeiten besuchten die Schule während ihres über 350-jährigen Bestehens. Im Krieg wurde das Gebäude 1945 zerstört und die Schule musste den Standort verlassen. Die Ruine der Klosterkirche stellt das letzte verbliebene Relikt der Anlage dar.

Der Große Jüdenhof und die Jüdenstraße sind ein Zeugnis der Geschichte der jüdischen Bevölkerung im mittelalterlichen Berlin von etwa 1230 bis 1510. Judengassen und Judenhöfe als baulich abgeschlossene Anlagen gab es in vielen frühmittelalterlichen Städten, sie dienten der ausgegrenzten Minderheit der Einwohner jüdischen Glaubens als isolierte Wohnstätten und waren häufig durch Tore verschließbar.
Nach der Vertreibung der jüdischen Bevölkerung im 16. Jahrhundert und der weitgehenden Zerstörung bzw. dem Verfall des Großen Jüdenhofes im Dreißigjährigen Krieg wurde nur der Name beibehalten. Anfang des 18. Jahrhunderts erfolgte eine planmäßige Neubebauung mit zwölf um einen kleinen Platz herum angeordneten einfachen Wohnhäusern, die vorwiegend von ärmeren Bevölkerungsschichten (Tagelöhner, kleine Handwerker, Händler) bewohnt wurden.
Diese auch in Alt-Berlin einzigartige Platzsituation mit ihrer kleinteiligen Parzellenstruktur, einem asymmetrischem Zugang und zwei unregelmäßig in die Platzfläche einspringenden Gebäuden, blieb bis Ende der 1930er Jahre erhalten.
Grabungen ergaben, dass unterhalb des Platzes noch Reste der alten Wohnbebauung vorhanden sind. Von besonderer Wertigkeit ist dabei ein mittelalterlicher Steinbau im nordöstlichen Platzbereich, der als „archäologisches Fenster“ erhalten und zugänglich gemacht werden soll.
Zeitgleich mit der Neubebauung des Großen Jüdenhofes wurde 1721-26 im angrenzenden Blockinnenbereich eine der französischen Kirchen für die etwa 6.000 französischen Glaubensflüchtlinge in Berlin errichtet. Zur besseren Erschließung wurde neben dem Zugang von der Klosterstraße auch eine Zugangsmöglichkeit von der Jüdenstraße aus über den Großen Jüdenhof geschaffen.

Die kleinteilige Bebauungsstruktur blieb im Klosterviertel in großem Umfang bis in die vorindustrielle Zeit um 1850 erhalten, vereinzelt ersetzt durch großbürgerliche Stadtpalais, wie das Palais Podewils an der Klosterstraße.

Mit dem Bau des neuen Berliner Rathauses in den 1860er Jahren wurde die Überformung des Klosterviertels mit großstädtischen Bau- und Nutzungsstrukturen eingeleitet. Aus dem Molkenmarkt wurde ein quirliger Geschäfts- und Verkehrsbereich.
Die bauliche Entwicklung vollzog sich zu diesem Zeitpunkt noch weitgehend in der vorhandenen Blockstruktur, geprägt vom radialen mittelalterlichen Straßenverlauf der Spandauer Straße, Jüdenstraße und Klosterstraße parallel zur ehemaligen Stadtmauer und rechtwinklig dazu verlaufenden engen Gassen ohne verbindende Verkehrsfunktion wie z.B. die Sieberstraße, die Nagelgasse (bis 1860) und die Reetzengasse.
Auch prägten weiterhin noch mittelalterliche Bau- und Parzellenstrukturen mit kleineren Haustypen einzelne Straßenabschnitte, etwa in der Sieberstraße, in der Parochialstraße, im Großen Jüdenhof und im Krögel.

Mit zunehmendem Raumbedarf der städtischen Verwaltung wurde der Ausbau des Bereichs Molkenmarkt/Klosterviertel zum Verwaltungszentrum eingeleitet. Um 1900 wurde der erste Baublock für den Bau des Stadthauses beräumt, das 1911 fertig gestellt wurde. In den 1920er Jahren entstanden Pläne zum Bau eines weiteren Verwaltungsgroßbaus für städtische Nutzungen zwischen Rathaus und Stadthaus.
Die Fortführung dieser Pläne unter den Nationalsozialisten führte schließlich bis 1938 zum Abriss großer Teile der Blöcke zwischen Molkenmarkt und Jüdenstraße westlich des Neuen Stadthauses, ohne dass in den folgenden Kriegsjahren noch Neubauten für die Stadtverwaltung entstanden. Realisiert wurden dagegen das Gebäude der Feuersozietät (heute Neues Stadthaus) und die Reichsmünze, wodurch weitere kleinteilige Bau- und Parzellenstrukturen sowie Reste mittelalterlicher Bebauung beseitigt wurden.

SenStadtUm

Die Bombardierungen des Stadtzentrums trafen auch das Klosterviertel in erheblichem Umfang; schwer beschädigt, wurden die Überreste der meisten Wohn- und Geschäftsgebäude und der französischen Kirche an der Klosterstraße nach 1945 abgerissen. Nur die großen öffentlichen Gebäude, wie das Rote Rathaus und das Alte Stadthaus wurden wieder aufgebaut und verblieben als historische Monumente in einer weithin abgeräumten Stadtbrache. Hinzu kamen die bauliche Sicherung der Ruinen der Nikolai- und der Klosterkirche sowie die Instandsetzung des Bereichs um das Palais Podewils.

Dominiert von verkehrsplanerischen Leitvorstellungen zur Umfahrung des Bereichs um das heutige Marx-Engels-Forum wurde Mitte der 1960er Jahre der Straßenzug Leipziger Straße – Alexanderplatz schnellstraßenartig ausgebaut und 1969 mit dem Tunnel am Alexanderplatz fertig gestellt. Der frühere Platzbereich Molkenmarkt verschwand unter der seinerzeit neu trassierten und verlängerten Grunerstraße vollständig aus dem Stadtbild.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage des Ortsteils Mitte im Bezirk Mitte von Berlin. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 umfasst Flächen des Straßenzuges Mühlendamm – Grunerstraße (Bundesstraße B1) zwischen der Mühlendammbrücke im Süden und dem südlichen Tunnelausgang des Straßentunnels im Zuge der Grunerstraße im Norden sowie die anschließenden Einmündungsbereiche der Spandauer und der Stralauer Straße. Ferner sind die Gustav-Böß-Straße, ein südlich angrenzender öffentlicher Parkplatz, der Vorplatz des Alten Stadthauses, der Block mit dem Großen Jüdenhof und dem Neuen Stadthaus, der Block mit der Ruine der Klosterkirche und dem Palais Podewils sowie Teile der Kloster- und der Parochialstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst somit die Straßen und Baublöcke, die für eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs Molkenmarkt/Klosterviertel erforderlich und nicht bereits durch andere Bebauungsplanverfahren erfasst sind. Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 schließen die Bebauungspläne I-56, I-45, I-67, I-B4ba und I-218 an (vgl. Kap. I.3.7‚angrenzende Bebauungspläne').

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile der Flur 819, Gemarkung Mitte: 65, 66, 67, 70 (teilweise), 80, 86 (teilweise), 207, 213 (teilweise), 236, 238, 239, 241, 242, 243 (teilweise), 244, 251 (teilweise), 298 (teilweise), 309, 315 (teilweise), 381, 417, 419, 420, 422, 423, 425 (teilweise), 433 (teilweise), 434 - 443, 446 (teilweise) sowie Teile des Flurstücks 232 der Flur 818.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sowie große Teile der Baugrundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Lediglich das Grundstück Klosterstraße 71 Waisenstraße 24 (Flurstück 417 mit insgesamt 1.138 m²) und Klosterstraße 44 (Flurstücke 434, 435, 436, 438, 440, 442 und 443 mit 3.334 m²) sind in Privateigentum. Das westlich an das Grundstück Klosterstraße 44 anschließende Grundstück (Flurstück 419 und 422 aus Flur 819 der Gemarkung Mitte mit einer Größe von 3.318 m²) befindet sich in Bundeseigentum.

Darüber hinaus ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 derzeit noch ein Antrag auf Restitution gemäß § 1 Abs. 6 bzw. § 29 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensgesetz – VermG) in Bearbeitung. Es handelt sich dabei um die insgesamt rund 600 m² großen Altgrundstücke Jüdenstraße 14/15, die heute Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Grunerstraße und Parkplatz vor dem Roten Rathaus) sind.
Ein weiterer Antrag auf Naturalrestitution der Stiftung „Berlinisches Gymnasium Zum Grauen Kloster" für die Grundstücke Klosterstraße 73, 73 a, 74 wurde vom Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen 1999 abgelehnt. Ein daraufhin von der Stiftung eingeleitetes

SenStadtUm

Klageverfahren beim Verwaltungsgericht Berlin ruht seit 2002 im beiderseitigen Einvernehmen.

Weitere Anträge auf Rückübertragung wurden entweder wegen fehlender Berechtigung umfassend abgelehnt oder die Rückübertragung wurde wegen eines Ausschlusstatbestandes gemäß § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen abgelehnt und eine Entschädigungsberechtigung festgestellt. Bei den negativ entschiedenen Verfahren ist auch im Zusammenhang mit der baurechtlichen Umwidmung von bisherigen Verkehrsflächen in Bauflächen nicht mit einem Wiederaufleben von Restitutionsansprüchen zu rechnen, da entsprechende Umwidmungen, die den Ausschluss der Restitution begründeten, nach bestandskräftigem Abschluss des Verfahrens von den Berechtigten nicht mehr geltend gemacht werden können.

I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet wird heute vom flächenintensiv ausgebauten Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße dominiert, der als Bundesstraße (B1) gewidmet ist. Der rund 60 m breite, mit vier Fahrspuren je Richtung und einem breiten Mittelstreifen ausgebaute Straßenzug verläuft – einer Schnellstraße gleich – in leichtem Schwung zwischen der Mühlendammbrücke und dem Straßentunnel am Südrand des Alexanderplatzes. Zusammen mit der Spandauer Straße und der Stralauer Straße, die von Nordwesten bzw. Südosten an die Grunerstraße anbinden, wurde der gesamte Bereich des früheren Molkenmarktes zu einer großflächigen Kreuzung ausgebildet. Zwischen Mühlendamm und Spandauer Straße wurde zusätzlich eine weit geschwungene Rechtsabbiegespur ausgebaut. Ein Parkplatz am Roten Rathaus und das Vorfeld des Alten Stadthauses weiten den Kreuzungsbereich zusätzlich auf.

Der gesamte Straßenzug wirkt nachhaltig als Zäsur im städtischen Gefüge. Das Rote Rathaus, das Nikolaiviertel und der Block der Rathauspassagen, die sich in ihrer Hauptausrichtung vom Straßenzug Grunerstraße abwenden, werden durch die überdimensionierten Verkehrsflächen zusätzlich vom Bereich rund um die Parochialstraße wie auch vom Uferbereich der Spree rund um die Neue Jüdenstraße strukturell abgekoppelt. Im weiten Raum dieser Verkehrsanlage wirken selbst die großvolumigen Bauten des Roten Rathauses, des Neuen Stadthauses und der Nikolaikirche isoliert und klein. Gleiches gilt für die Südostkante des Nikolaiviertels und die gegenüberliegende Bebauung im Bereich der ehemaligen Münze mit dem ehemaligen Palais Schwerin.

Das historische Gefüge der Straßenräume und der Bebauung des Bereichs Molkenmarkt kann nicht mehr nachvollzogen werden. Allein im nordöstlichen Teil des Plangebiets im Bereich um die Kloster- und die Parochialstraße sind aufgrund einzelner erhaltener Gebäude (Ruine der Klosterkirche, ehemaliges Palais Podewils, Parochialkirche, Altes Stadthaus, Neues Stadthaus) sowie der Dimension der Straßenräume und ihrer geschwungenen Führung historische Bezüge noch wahrnehmbar.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich wichtige Baulichkeiten und Einrichtungen von teils überörtlicher – auch touristischer – Bedeutung. Hierzu zählen das Nikolaiviertel unmittelbar westlich des Plangebiets, das Rote Rathaus und die östlich angrenzenden Rathauspassagen mit Wohn-, Einzelhandels- und Gastronomienutzungen nördlich des Plangebiets, das Landgericht Berlin, Reste der Stadtmauer und die Gaststätte „Zur letzten Instanz“ an der Littenstraße östlich des Plangebiets, die Parochialkirche und das Alte Stadthaus (Senatsverwaltung für Inneres, Landesdenkmalamt) südlich des Plangebiets sowie der Hauptverwaltungssitz der Berliner Wasserbetriebe an der Stralauer Straße südwestlich des Plangebiets.

Im Plangebiet selbst liegen nur vereinzelte Gebäude. Das Neue Stadthaus an der Parochialstraße dient teilweise dem Bezirksamt Mitte als Verwaltungsstandort (Standesamt) und wird ansonsten derzeit durch die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) genutzt. Mittelfristig wird die Unterbringung anderer öffentlicher Verwaltungseinrichtungen angestrebt.

SenStadtUm

Das angrenzende ehemalige Verwaltungsgebäude (Klosterstraße 44) wird mittlerweile kulturell genutzt und dient zahlreichen Künstlern als Atelierhaus. Ferner ist hier eine Diskothek untergebracht.
Das so genannte Palais Podewils in der Klosterstraße 68 ist Veranstaltungsort, Kulturzentrum und verfügt auch über Büroräume. Der Standort umfasst neben dem denkmalgeschützten einstigen Podewilsschen Palais auch das anschließende Gebäude Klosterstraße 70 (ehemaliges „Haus der jungen Talente“). In der Klosterstraße 71. (Neubau "Palais am Klostergarten") sind vorrangig Büronutzungen untergebracht. Die Ruine der Klosterkirche im Nordosten des Geltungsbereichs dient gelegentlich kulturellen Nutzungen wie Ausstellungen. Wohnungen sind im Geltungsbereich bisher – ggf. mit Ausnahme einzelner Dienstwohnungen – nicht vorhanden.

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung ist uneinheitlich, es dominieren Sonderbauformen. Neben großvolumigen Solitärbauten wie dem Roten Rathaus, dem Alten Stadthaus und dem Neuen Stadthaus sind vereinzelt Reste der kleinteiligen historischen Bebauung erhalten geblieben bzw. nachempfunden worden (z.B. in der Waisenstraße und im Nikolaiviertel). Daneben prägen moderne Büro- und Verwaltungsgebäude wie der Standort der Berliner Wasserbetriebe oder das neu errichtete Parkhaus der Rathauspassagen den Bereich.

Weite Teile des Geltungsbereichs sind unbebaut und werden von weiträumigen Straßenverkehrsflächen und Stellplatzanlagen (Gustav-Böß-Straße, Großer Jüdenhof, vor dem Alten Stadthaus) besetzt. Nutzbare Freiflächen finden sich lediglich rund um die Ruine der Klosterkirche, die jedoch starkem Verkehrslärm von der Grunerstraße her ausgesetzt sind, sowie an der Littenstraße, wo ein schmaler Grünstreifen im Bereich der früheren Stadtmauer vorhanden ist. Südlich der Klosterkirchenruine ist eine kleinere Grünfläche vorhanden, die auch als Blockdurchwegung dient.

Um die Kirchenruine ist ein größerer zusammenhängender Baumbestand mit Bäumen mittleren Alters vorhanden. Weitere Baumstandorte finden sich an der Gustav-Böß-Straße, als zweireihige Allee an der Spandauer Straße nordöstlich des Nikolaiviertels, auf einer Teilfläche des Platzes vor dem Alten Stadthaus sowie im Bereich des Parkplatzes Großer Jüdenhof. Aufgrund der Dominanz der baumlosen Straßenräume wirken auch die Baumbestände in den Randbereichen vereinzelt und haben somit nur eine geringe gestalterische und landschaftliche Wirkung auf das Stadtbild.

SenStadtUm

I.2.4 Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen, da trotz einer für innerstädtische Flächen vergleichsweise geringen Dichte und größeren Brachflächen an der Lage in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil kein Zweifel besteht. Das Gebiet ist diesem Innenbereich zuzuordnen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Da sich die vorhandene und umgebende Bebauung nicht eindeutig einem der Baugebiete im Sinne der BauNVO zuordnen lässt, kann die Beurteilung allein nach § 34 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Die Einschätzung der bauplanungsrechtlichen Bebauungsfähigkeit erfolgt unbeschadet der teilweisen Widmung als öffentliche Grün- oder Straßenverkehrsfläche. Vor einer Bebauung der Grünfläche ist jedoch eine Aufhebung der Widmung erforderlich. Nur für die gewidmeten Flächen der Bundesstraße 1, die als planfestgestellte Flächen im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes gelten, besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB.

I.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Nahverkehr

Über den in der Klosterstraße gelegenen U-Bahnhof Klosterstraße der Linie U 2 ist das Plangebiet unmittelbar an das schienengebundene Nahverkehrsnetz angebunden. Am nächsten U-Bahn-Haltepunkt Alexanderplatz ist das Umsteigen auf zahlreiche Linien des öffentlichen Nahverkehrs sowie des Regionalverkehrs möglich. Zwar liegt der U- und S-Bahnhof Alexanderplatz vor allem für die nördlichen Teile des Plangebietes auch in einer vertretbaren Fußwegeentfernung, aufgrund fehlender Überwege an der Jüden-, Kloster- und Littenstraße ist er jedoch nur unter großen Schwierigkeiten oder über Umwege zu erreichen.

Das Plangebiet ist darüber hinaus durch mehrere Bus- und Nachtbuslinien im Verlauf der Straßenzüge Mühlendamm – Spandauer Straße sowie Stralauer Straße - Spandauer Straße erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr

Der Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße ist Teil der Bundesstraße B1 und im Stadtentwicklungsplan Verkehr als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) ausgewiesen. Mittelfristig ist eine Abstufung zu einer besonderen örtlichen Straßenverbindung beabsichtigt.

Der Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße weist durchgängig zwei richtungsgetrennte Fahrbahnen mit je drei Fahrstreifen und teilbereichsweise zusätzlichen Parkstreifen sowie Abbiegespuren im Knotenbereich Spandauer Straße/Stralauer Straße auf.
Nach der Verkehrsmengenkarte der Verkehrslenkung Berlin (VLB) von 2014 weisen die Hauptverkehrsstraßen im Geltungsbereich für Kraftfahrzeuge (Pkw, Lkw, Krafträder, Busse) folgende durchschnittliche werktägliche Verkehrsmengen (Montag – Freitag, DTV_W) auf:

Mühlendamm	72.800 Kfz/24h
Grunerstraße	54.700 Kfz/24h
Stralauer Straße/Molkenmarkt	24.400 Kfz/24h
Spandauer Straße	18.300 Kfz/24h

Die Spandauer Straße und die Stralauer Straße sind im Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr als örtliche Straßenverbindungen (Stufe III) ausgewiesen. In Fahrtrichtung Norden ist für Abbiegevorgänge aus dem Mühlendamm in die Stralauer Straße eine eigene Abbiegespur vorhanden, die der lichtsignalgeregelten Kreuzung vorgelagert ist. Im Kreuzungsbereich weist die Spandauer Straße je drei Fahrstreifen je Richtung und die Stralauer Straße vier und zwei Fahrstreifen auf.

Die übrigen Straßen im Plangebiet, die Jüden-, die Parochial- und die Klosterstraße, haben örtliche Erschließungsfunktionen und sind nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Gleichwohl liegt die Zuständigkeit für Planung, Entwurf und Bau dieser Straßen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (§ 4 des Gesetzes über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung in Verbindung mit Nr. 10 Abs. 2 Allgemeiner Zuständigkeitskatalog).

Fußverkehr

Die Gehwege im Geltungsbereich sind überwiegend ausreichend breit. Vor allem auf der Südseite der Grunerstraße zwischen Jüden- und Klosterstraße und der Nordseite des Mühlendamms zwischen Spandauer Straße und Spreeufer sind die Gehwegflächen jedoch schmal bemessen. Insgesamt machen die überdimensionierten Fahrbahnflächen sowie das starke Verkehrsaufkommen den Straßenzug Mühlendamm - Grunerstraße insbesondere für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu einem unattraktiven und unwirtlichen Durchgangsraum mit problematischen Querungsverhältnissen. Neben den Fußgängerfurten an Lichtzeichenanlagen an der Kreuzung mit der Spandauer Straße und der Stralauer Straße bestehen keine weiteren gesicherten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger. Die nächstgelegenen Fußgängerfurten an Lichtzeichenanlagen befinden sich in großen Abständen hierzu an den Kreuzungen Mühlendamm/Fischerinsel/Gertraudenstraße/Breite

Senstadt

Straße im Süden sowie an der Einmündung der Alexanderstraße in die Grunerstraße im Norden.

Fahrradverkehr
Im Zuge der Grunerstraße sind unterschiedliche Radverkehrsanlagen vorhanden. Auf der südlichen Fahrbahn ist durchgängig ein Radstreifen angeordnet. Auf der nördlichen Straßenseite ist ein baulich vom Gehweg getrennter Radweg vom Alexanderplatz kommend bis zur Einmündung Jüdenstraße vorhanden. Während damit die durchgängige Befahrung weitgehend gesichert ist, fehlen – wie beim Fußverkehr – Querungsmöglichkeiten der von Kfz-Verkehr vielbefahrenen Grunerstraße.

Im Zuge der Stralauer Straße sind beidseitig Radfahrstreifen markiert, wobei der nördliche Radfahrstreifen im Kreuzungsbereich Mühlendamm/Grunerstraße zugunsten einer zusätzlichen Kfz-Abbiegespur in die Grunerstraße bereits an der Jüdenstraße endet. Im angrenzenden Abschnitt der Spandauer Straße – südlich der Rathausstraße – sind keine Radverkehrsanlagen vorhanden.

Parallel zum Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße verläuft nördlich des Geltungsbereichs im Zuge der Rathausstraße eine übergeordnete Radroute (RR 8 Hellersdorf-Route und Europaradweg R1), die nördlich des Rathauses und der Rathauspassagen innerhalb der Fußgängerzone als separater Radweg angelegt ist.

Ruhender Verkehr
Im Geltungsbereich sind verschiedene öffentliche und private Parkmöglichkeiten vorhanden.
Zu den öffentlichen Stellplatzflächen gehören ein Parkplatz zwischen Gruner- und Gustav-Böß-Straße (ca. 60 öffentlich nutzbare Parkstände), Parkflächen auf dem Mittelstreifen der Grunerstraße (ca. 150 Parkstände) und des Mühlendamms (ca. 80 Parkstände) sowie ca. 30 Parkstände auf dem Parkplatz vor dem Alten Stadthaus.

Im Übrigen kann entlang der Jüden-, der Kloster- und der Parochialstraße i.d.R. beidseitig, im Bereich der Grunerstraße am Rand der nördlichen Fahrbahn geparkt werden. Das gesamte Plangebiet ist Teil einer Parkraumbewirtschaftungszone.

Private Stellplatzflächen befinden sich mit der Parkplatzanlage des Neuen Stadthauses im Bereich des Großen Jüdenhofes und an der Gustav-Böß-Straße. Das Parkhaus der Rathauspassagen mit rund 600 Stellplätzen wird von der Grunerstraße aus erschlossen, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Genstatum

I.2.6 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet verlaufen zahlreiche unterirdische Leitungen zur Energieversorgung (Strom, Gas, Fernwärme), Leitungen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sowie diverse Kabel z.B. für die Telekommunikation. Die Leitungstrassen mit teilweise übergeordneter Bedeutung, liegen überwiegend im öffentlichen Straßenraum, vornehmlich in den Straßenzügen Mühlendamm – Grunerstraße und Spandauer Straße – Stralauer Straße sowie in der Klosterstraße. Lediglich eine Fernwärmetrasse verläuft über die Grünanlage westlich der Littenstraße. Sie wurde 2011 grundbuchlich gesichert.
Im Rahmen der Straßenumbauplanungen für den Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße wurde für diese Teilbereiche der unterirdische Leitungsbestand detailliert erfasst.
Darüber hinaus befinden sich im Bereich zwischen Jüden- und Klosterstraße zwei private Übergabestationen.
Die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans, d.h. die Neuordnung der Straßen und Kreuzungsbereiche sowie die Schaffung neuer Baugrundstücke setzt demnach in erheblichem Umfang die Verlegung von Leitungen und ggf. der privaten Übergabestationen voraus.

I.2.7 Denkmalschutz

Eingetragene Baudenkmale und Denkmalbereiche (Ensembles)
Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich Baudenkmale sowie Denkmalbereiche (Ensembles), die nach § 2 Abs. 1, 2, 3 und 5 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) geschützt sind und bei der Planung angemessen berücksichtigt werden müssen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-14 befinden sich folgende denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sowie Denkmalbereiche:

Denkmalbereiche (Ensembles)
Denkmalbereich (Ensemble) Waisenstraße 2, 14-16, 27-28, Kirche, Stadtmauer und Wohnhäuser Klosterstraße 66-70 – nur teilweise im Geltungsbereich;
Denkmalbereich (Ensemble) Parochialstraße 1/3, Hofstruktur aus dem 18. bis 20. Jahrhundert mit älterer Vorparzellierung, Großer Jüdenhof, Standort der ehemaligen Französischen Kirche und Neues Stadthaus;
Denkmalbereich (archäologisches Ensemble) Franziskanerkloster, später Berlinisches Gymnasium zum Grauen Kloster (Klosterstraße 73A).

Baudenkmale
Klosterstraße 73A, Klosterkirche, um 1250, um 1300 Chor angefügt, seit 1945 Ruine
Klosterstraße 68-70, Palais Podewils, 1701-04 von Jean de Bodt, Umbauten und Erweiterung 1881 und 1886, Wiederaufbau 1952-54, Erweiterung 1966-70
Parochialstraße 1-3, Geschäftshaus der Feuersozietät, seit 1946 Neues Stadthaus, 1936-38 von Franz Arnous
Klosterstraße, U-Bahnhof Klosterstraße, 1911-13 von Alfred Grenander

Mit Ausnahme des letztgenannten Denkmalbereichs, dessen Unterschutzstellung erst kürzlich erfolgte, sind die Denkmalbereiche und Baudenkmale in der Denkmalliste Berlin in der Fassung vom 14. Januar 2016 eingetragen.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 sind das Rote Rathaus (Rathausstraße 15), das Alte Stadthaus (Jüdenstraße 34/42) und die Parochialkirche (Parochialstraße 66) sowie das Palais Schwerin (Molkenmarkt 1-3) und das Gerichtsgebäude in der Littenstraße (Littenstraße 12-17) als Baudenkmale geschützt. Beim Kirchhof der Parochialkirche handelt es sich um ein eingetragenes Gartendenkmal. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich die Stadtbahn, die als Streckendenkmal unter Schutz steht. Beim westlich angrenzenden Nikolaiviertel handelt es sich um einen Denkmalbereich, innerhalb dessen die Nikolaikirche zusätzlich als Bau- und der Standort als Bodendenkmal geschützt ist. Ein weiterer Denkmalbereich – mit den Baudenkmalen Städtisches Verwaltungsgebäude C in der Klosterstraße 59 und GASAG-Geschäftshaus in der Littenstraße 109 – befindet sich in der Stralauer Straße.

Bodendenkmale und archäologisch bedeutsame Bereiche
Der Bereich des ehemaligen Großen Jüdenhofes ist als Bodendenkmal (Nr. 09030075 „Großer Jüdenhof, Fundamente mittelalterlicher (15. Jh.) und frühneuzeitlicher (18. Jh.) Gebäude“) in der Denkmalliste verzeichnet. Hier sind Fundamente der Bebauung des 18. und 19. Jahrhunderts im Boden erhalten. Nachdem geophysikalische Untersuchungen Hinweise auf verbliebene Reste der mittelalterlichen Bebauung ergaben und auch Relikte der früheren jüdischen Besiedlung vermuten ließen, wurden 2010 - 2013 durch das Landesdenkmalamt Berlin (LDA) Grabungen durchgeführt. Die Grabungen ergaben, dass die charakteristische Hofstruktur des Jüdenhofes erst in der frühen Neuzeit entstanden ist und die mittelalterliche Bebauung dieses Bereichs durch eine kleinteilige, entlang damaliger Straßenzüge orientierte Parzellenstruktur geprägt war. Relikte früherer jüdischer Besiedelung wurden nicht gefunden, auch in der frühen Neuzeit wurde das Viertel nachweisbar nicht von Juden bewohnt.

SenStadtUm

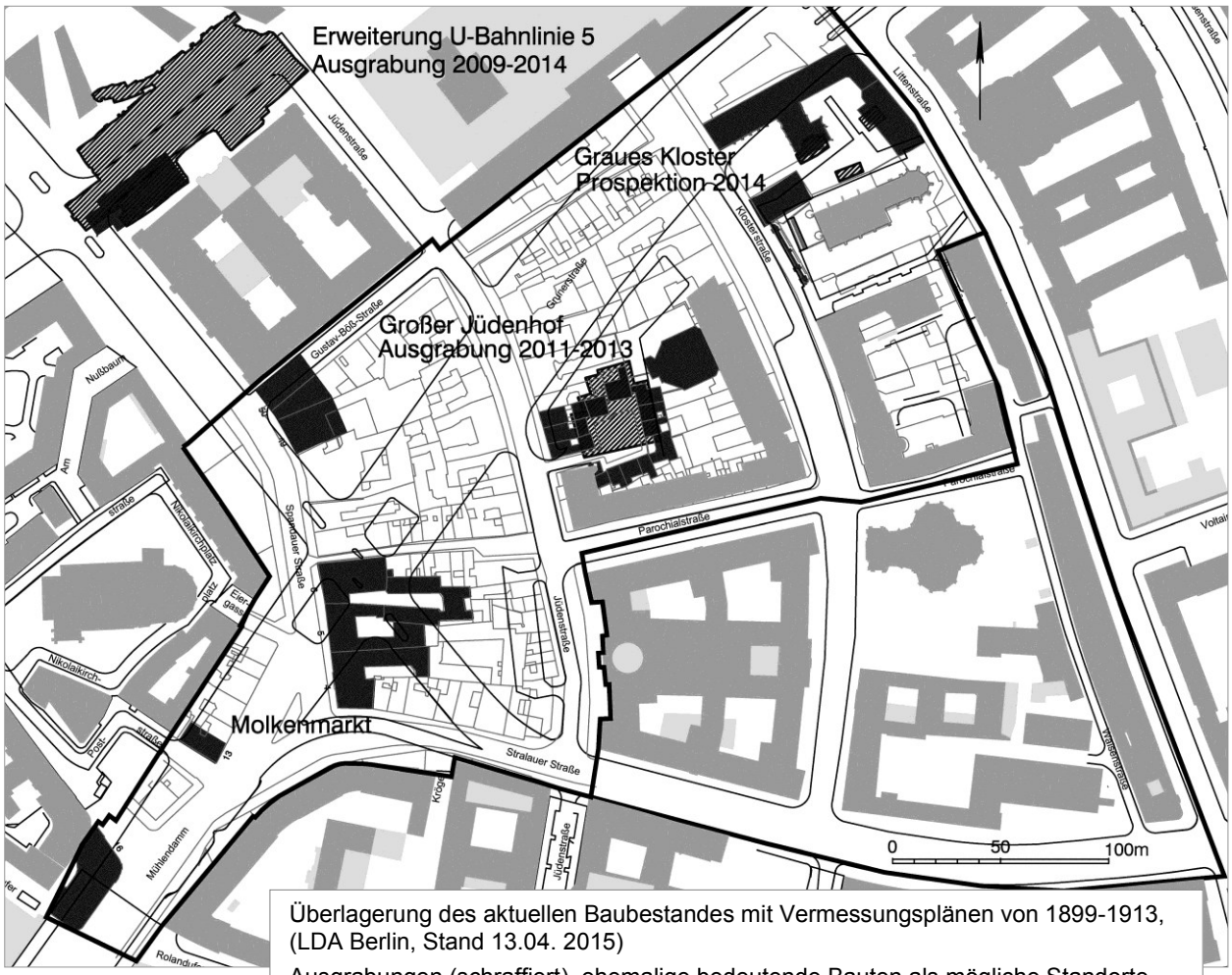
Für die bei den Grabungen aufgefundenen Mauerwerke ist – mit Ausnahme eines mittelalterlichen Steinbaus – eine Überbauung grundsätzlich möglich. Für die noch nicht bzw. noch nicht vollständig untersuchten Flächen besteht ein Grabungsvorbehalt. Zusätzlich geborgene mittelalterliche Holzbefunde wurden wegen der schwierigen Holzerhaltung komplett ausgegraben.
Eine besondere Wertigkeit hat ein mittelalterlicher Steinbau im nordöstlichen Platzbereich. Das Landesdenkmalamt strebt eine vollständige Freilegung und Integration als „archäologisches Fenster“ in die künftige Freiflächengestaltung des Jüdenhofes an. Von den Mauerresten ist außerdem ein Abstand von mindestens 3-5 m zur zukünftigen Bebauung und dem geplanten Durchgang zur Freifläche im Bereich der ehemaligen Französischen Kirche einzuhalten.
Der ehemalige Kirchenstandort selbst ist ebenfalls als Teilfläche von besonderer bodenarchäologischer Bedeutung einzustufen, da erhaltene Fundamente der französischen Kirche aus dem 17. Jahrhundert im Untergrund vermutet werden.

Ebenfalls von großer archäologischer und stadtgeschichtlicher Bedeutung ist das Areal um die ehemalige Klosterkirche zwischen Kloster- und Littenstraße. Im Umfeld der Kirchenruine sind im Boden noch die Fundamente der mittelalterlichen Klosterbebauung und der nachfolgenden Nutzung der Anlage als Schule erhalten. Außerdem muss rund um die Klosterkirche von zahlreichen Bestattungen in mehreren Höhenschichten übereinander ausgegangen werden.
Auf dem Areal erfolgten in den Jahren 2013/2014 archäologische Grabungen auf drei ausgewählten Prospektionsflächen. Dabei konnten Fundamente des Kapitelsaals, ein Feldsteinfundament, Pfeilerreste des Kreuzgangs sowie Bodenbeläge ausgegraben werden. Sowohl für den Kreuzgang als auch für den Kapitelsaal wird eine Unterschutzstellung als Bodendenkmal angestrebt.

Darüber hinaus werden weitere Einzelstandorte im Plangebiet vom Landesdenkmalamt als Teilflächen von besonderer bodenarchäologischer Bedeutung eingestuft. Es handelt sich dabei um kleinere archäologisch relevante Flächen im Bereich Molkenmarkt/Spandauer Straße.

An beiden Straßen standen bedeutende Häuser, deren Spuren wahrscheinlich noch im Untergrund erhalten sind. Dazu zählen die seit den 1930er- und 1940er-Jahren nicht mehr bebauten Bereiche Molkenmarkt 4 bis 6 und 13, Spandauer Straße 49 und 50 sowie der heutigen Bebauung Poststraße 16 vorgelagerte Straßenverkehrsflächen. Neben den vermuteten Fundamenten der auf den benannten Grundstücken ehemals vorhandenen Bebauung aus dem 17. und 18. Jahrhundert gibt es abschnittsweise auch Hinweise auf verbliebene Reste der mittelalterlichen Bebauung.

SenStadtUm



Überlagerung des aktuellen Baubestandes mit Vermessungsplänen von 1899-1913, (LDA Berlin, Stand 13.04. 2015)

Ausgrabungen (schraffiert), ehemalige bedeutende Bauten als mögliche Standorte archäologischer Fenster (schwarz)

Auch in den übrigen Flächen ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen, die im Zuge der Bauvorhaben nach Veranlasserprinzip des Denkmalschutzgesetzes Berlin (§ 8 und § 11 DSchGBln) zu dokumentieren sind.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

I.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) werden die übergeordneten raum- und landesplanerischen Ziele für Berlin-Brandenburg bestimmt. Für das Plangebiet kommen vor allem die siedlungsplanerischen Grundsätze (Stärkung Berlins als Zentrum der Region, Vorrang der Innenentwicklung) sowie die verkehrsplanerischen Grundsätze (Vorrang des öffentlichen Nahverkehrs in Räumen mit verdichteter Siedlungsstruktur sowie umweltverträgliche Verkehrsentwicklung) zum Tragen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 LEPro 2007 (vorrangig Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; verkehrssparende Siedlungsstrukturen; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels) sowie Grundsatz 4.1

LEP B-B (Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 14. Oktober 2009 die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung festgestellt und dies im Juni 2015 nochmals bestätigt.

I.3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B 2009) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182) bestimmt die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Region.

Für das Plangebiet relevant sind vor allem die zentrale und übergeordnete Bedeutung Berlins als Bundeshauptstadt und Metropole im Sinne des übergeordneten Zentrums der Region (Ziel 2.5; Grundsatz 2.6), die siedlungsplanerischen Grundsätze (insbesondere die vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, Grundsatz 4.1) sowie die einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze (Begrenzung und Konzentration auf die jeweilige Stufe des zentralen Ortes, Grundsätze 4.6 - 4.9).
Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, zu dessen Binnendifferenzierung die Kommunen große Spielräume haben. Die beabsichtigte Entwicklung von Siedlungsflächen ist hier gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ohne quantitative Begrenzung möglich.
Nach der Festlegungskarte 2 des LEP B-B liegt das Plangebiet im Städtischen Kernbereich Gebiet/Umfeld Alexanderplatz/Spittelmarkt, in dem die Entwicklung auch großflächiger Einzelhandelseinrichtungen entsprechend den Regelungen des Zieles 4.7 sowie des Grundsatzes 4.8 LEP B-B möglich ist.

Die Planungsabsicht steht – entsprechend der Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung – im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche des Typs M 2 dar, im Nordwesten entlang der Grunerstraße als gemischte Baufläche des Typs M 1. Die dabei erfolgte Abgrenzung zwischen den gemischten Bauflächen unterschiedlichen Typs ist im Zusammenhang mit der erforderlichen Generalisierung der Plandarstellung zu sehen.
Zur Darstellung der Bauflächen geben die „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP)“ vom 29. Juni 2016 (ABl. S. 2109) folgende Erläuterungen:
Als gemischte Bauflächen M1 sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter dargestellt. Entsprechend der spezifischen Nutzungscharakteristik sollen hier vorrangig Kerngebiete entwickelt werden. Daneben sind auch Mischgebiete, sonstige Sondergebiete und übergeordnete Gemeinbedarfsstandorte entwicklungsfähig.
M2-Flächen sind dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen ist. Sie tragen den Charakter eines Mischgebiets oder der Mischung verschiedener Baugebiete ohne prägende Hauptnutzung. Entsprechend ihrer spezifischen Charakteristik soll hier vorrangig eine Mischung von Nutzungen entwickelt werden. Hierzu gehören neben Mischgebieten auch andere Baugebiete, soweit sie durch ihr Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche ebenfalls eine Mischnutzung ohne prägende Hauptnutzung bilden.

SenStadtUm

Entsprechend der generalisierenden Darstellung können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans in Bebauungsplänen auch andere Baugebiete entwickelt werden, wenn die Flächen kleiner als 3 ha sind und die Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Der im Plangebiet gelegene zentrale Verwaltungsstandort im Alten Stadthaus wird durch ein entsprechendes Lagesymbol dargestellt. Für das nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Rote Rathaus ragt die Gemeinbedarfsfläche (Verwaltung) darstellungsbedingt in das Plangebiet hinein.

Der FNP stellt weiterhin eine U-Bahnverbindung dar, die das Plangebiet im Zuge der Klosterstraße quert, während übergeordnete Hauptverkehrsstraßen im Sinne der Flächennutzungsplanung innerhalb der Innenstadt generell nicht dargestellt sind. Der FNP unterstützt damit ein Verkehrskonzept, das die Hauptlast des Innenstadtverkehrs auf die öffentlichen Verkehrsmittel verlagert und die Innenstadt vom Durchgangsverkehr entlastet.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14 sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan).

I.3.3 Landschaftsprogramm

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsprogramm konkretisiert; die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen werden wie folgt festgelegt:

Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz
Für die bebauten Flächen im Plangebiet werden die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, die dezentrale Regenwasserversickerung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt.
Das Plangebiet ist Teil des Vorranggebiets Luftreinhaltung mit den Anforderungen Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen/Erhöhung des Vegetationsanteils sowie der Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Programmplan Biotop- und Artenschutz
Im Innenstadtbereich ist der Erhalt der Freiflächen sowie die Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen vorgesehen. Durch Hof-, Dach- und Wandbegrünung sollen zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden. Die Kompensation von baulichen Verdichtungen sowie die Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung sind weitere Maßnahmen im Sinne des Biotop- und Artenschutzes.
Die Flächen des Geltungsbereichs gehören weder aktuell noch potentiell zu den Kernflächen des Berliner Biotopverbundsystems.

Programmplan Landschaftsbild
Im Programmplan sind als Ziele und Maßnahmen für den historischen Siedlungskern der Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume sowie die Wiederherstellung von historischen Straßen und Plätzen genannt. Zudem soll die Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen, die Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern sowie die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung angestrebt werden.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

SenStadtUm

Der Geltungsbereich befindet sich im Ausgleichssuchraum Innenstadt der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption, umfasst aber keine potentiellen Ausgleichsflächen.

SenStadtUm

Programmplan Erholung und Freiflächen

Im Plangebiet sind für die vorhandene Bebauung mit überwiegender Gemeinbedarfs- und Sondernutzung (u.a.) die Erschließung von Freiflächen, die Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung, die Entwicklung von Wegeverbindungen, Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung sowie die Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden vorgesehen. Entlang der Spree ist die Entwicklung und Neuanlage einer Grünfläche dargestellt.

In der Begründung zum Landschaftsprogramm werden Größenrichtwerte für Frei- und Grünflächen genannt, die im Rahmen städtebaulicher Planungen anzustreben sind.

Größenrichtwerte für Grünflächen und Kinderspielplätze

	Richtwert [m²/Einw.]	Erläuterung
Kinderspielplätze auf Wohngrundstücken	4 m²/WE	mindestens 50 m², gemäß Bauordnung
wohnungsnahe Parkanlage	6	im 500 m Gehbereich, Mindestgröße 0,5 ha
siedlungsnahe Parkanlage	7	a) im ca. 1.000 m Gehbereich, Mindestgröße 10 ha b) im ca. 1.500 m Gehbereich oder ca. 20 min Fahrbereich, Mindestgröße 50 ha
Öffentliche Kinderspielplätze	1,5	Bruttospielfläche, dies entspricht einer nutzbaren Fläche von 1 m² pro Einwohner entsprechend dem Richtwert des Kinderspielplatzgesetzes

Das nunmehr vorliegende Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8 Juni 2016 (ABl. S. 1314) trifft inhaltlich für das Plangebiet im Grundsatz keine anderen Aussagen, insofern haben die bisherigen Aussagen auf Basis des bisherigen Landschaftsprogramms weiterhin Gültigkeit.

SenStadtUm

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Industrie und Gewerbe, Einzelhandel, Klima sowie Verkehr.

Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

I.3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Senat von Berlin hat am 8. Juli 2014 den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 beschlossen. Er definiert Leitlinien zur Berliner Wohnungsentwicklung als Orientierungsrahmen für öffentliche und private Investitionen.

Der geringe Wohnungsneubau in den letzten Jahren einerseits und der starke Einwohnerzuwachs andererseits haben zu einem Nachfragedruck auf dem Berliner Wohnungsmarkt geführt, der neben mietpreisdämpfenden Maßnahmen im Wohnungsbestand vor allem die Förderung des Wohnungsneubaus erfordert. Der ermittelte Wohnungsbedarf liegt bei 137.000 neuen Wohnungen bis 2025, ausgehend vom Jahr 2012.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen vor allem für den geplanten Neubau von Wohnungen und identifiziert umfangreiche Flächen, die für Wohnungsneubau zu aktivieren sind.

Die Karte „Große Wohnungsneubaustandorte“ benennt 24 größere Neubaubereiche mit kurz- bis mittelfristigem Realisierungshorizont und einem Neubaupotenzial von insgesamt rund 72.000 Wohneinheiten im stadträumlichen Zusammenhang. Die Standorte befinden sich in städtebaulich integrierten, hoch erschlossenen Lagen, vorzugsweise in der Inneren

Stadt oder am Innenstadtrand, in räumlicher Nähe zu U-, S- oder Straßenbahnhaltestellen oder in stadträumlich für das Wohnen besonders attraktiven Wasserlagen.
Das Plangebiet befindet sich im Neubaubereich „Historische Mitte/Alexanderplatz“ mit insgesamt rund 2.500 Wohneinheiten. Es wird als Teil eines Einzelstandortes für Wohnbauvorhaben in der Kategorie 250-500 Wohnungen ausgewiesen, deren Realisierung als „mittelfristig bis 2020“ eingestuft wird.

I.3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Senat hat am 12. April 2011 den "Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3)" beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest.

Das Plangebiet liegt danach im Zentrumsbereich „historische Mitte“ mit den Zentrumsbereichskernen Friedrichstraße und Alexanderplatz und ist Teil des zugeordneten „zentrentragenden Stadtraums“ mit höchster Urbanität. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 befindet sich jedoch außerhalb des Zentrumsbereichskerns Alexanderplatz, der nur bis an die Grunerstraße heranreicht.

I.3.4.3 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der im März 2011 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Verkehr verfolgt in der Teilstrategie Innere Stadt das Ziel einer Entlastung der Stadträume in der historischen Mitte von nicht notwendigen Kfz-Verkehren als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsorts Innenstadt. Elemente dieser Strategie sind:

- die Reduzierung des Pkw-Quell- und Zielverkehrs durch Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung,
- die Reorganisation der Kfz-Verkehre durch die Innenstadt, u. a. Entlastung der historischen Mitte durch großräumig wirkende Bündelungsmaßnahmen,
- die Gewinnung stadträumlicher und stadtgestalterischer Qualitäten durch Rückstufung, Umbau und Neudimensionierung von Straßenräumen in der Innenstadt nach erzielten Verkehrsrückgängen,
- die Förderung des Umweltverbundes durch Nutzung nicht mehr benötigter (Straßen-) Kapazitäten, Steigerung der Attraktivität und bessere Verknüpfung der einzelnen Verkehrsträger,
- die Förderung des Radverkehrs und des Fußgängerverkehrs.

SenStadtUm

In der Konsequenz wird der Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm – Grunerstraße im Planungskonzept 2025 nicht mehr als „großräumige“ Straßenverbindung sondern als „besondere“ örtliche Straßenverbindung dargestellt und die Planung einer Straßenbahnverbindung Alexanderplatz – Kulturforum als eines von wenigen Neubauprojekten weiterhin aufrechterhalten. Die Stralauer Straße und die Spandauer Straße sind im Planungskonzept 2025 als örtliche Straßenverbindungen (Stufe III) dargestellt.

I.3.4.4 Landesstraßenplan

Auf der Grundlage des Berliner Straßengesetzes wurden im Straßenplan des Landes Berlin die Landesstraßen erster und zweiter Ordnung festgelegt (Verordnung über die Festlegung der Straßen I. und II. Ordnung im Land Berlin vom 15. August 2007, GVBl. S. 337). Danach sind im Geltungsbereich der Straßenzug Mühlendamm - Grunerstraße als Bundesfernstraße und der Straßenzug Spandauer Straße - Stralauer Straße als Landesstraße II. Ordnung festgelegt. Für die Änderung, d.h. den Neuanschluss der Landesstraßen II. Ordnung ist nach dem Berliner Straßengesetz (§ 22) kein Planfeststellungsverfahren erforderlich.

I.3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2011 (StEP Klima) stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den erwarteten Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. Dabei geht der Plan auf verschiedene klimabezogene Themen wie Bioklima, städtisches Grün sowie Gewässerqualität und Starkregen ein.

Im Stadtentwicklungsplan Klima ist das Plangebiet als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung eingestuft. Es wird im Zeitschnitt von 2001-2010 und künftig als von Wärmebelastung betroffener Siedlungsraum eingestuft; dies gilt tags und nachts. Es besteht prioritärer Handlungsbedarf hinsichtlich des Bioklimas.

Bei den Grün- und Freiflächen besteht prioritärer Handlungsbedarf hinsichtlich des Erhalts und der Neupflanzung von Stadträumen. Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sollten vermieden werden. Zur Verbesserung des Bioklimas können weiterhin Flächenentsiegelungen, die Begrünung von Fassaden und Dächern, die Schaffung von schattigen Bereichen, die Verbesserung der Durchlüftung sowie die Verwendung von Oberflächen mit hohem Rückstrahlvermögen (helle Farben) beitragen.

Das Plangebiet wird über die Mischwasserkanalisation entsorgt und als Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad eingestuft. Im Maßnahmenplan „Gewässerqualität und Starkregen“ ist der Geltungsbereich als Handlungsraum „Mischsystem“ gekennzeichnet, in dem der Stauraum in der Mischkanalisation zu erweitern und optimal zu bewirtschaften ist.

I.3.4.6 Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne (Industrie und Gewerbe, Ver- und Entsorgung) enthalten mit Bezug auf das Plangebiet keine Festlegungen oder Konzepte, die für die geplanten Nutzungen relevant sind.

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.5.1 Planwerk Innere Stadt

Das am 11. Januar 2011 vom Senat beschlossene „Planwerk Innere Stadt“ ist als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Das Planwerk Innere Stadt schreibt die Ziele des Planwerks Innenstadt von 1999 unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Weiterentwicklungen, aber auch der neuen Ansätze für die „Historische Mitte“ fort.

Das Plangebiet ist Teil des im Planwerk Innere Stadt ausgewiesenen „städtebaulichen Handlungsraums Historische Mitte“. Alt und Neu sollen hier authentisch nebeneinander stehen. Dazu sollen verschiedene Planungsstrategien beitragen, angefangen von der Inszenierung historischer Spuren und archäologischer Fenster, über die kritische Rekonstruktion bis hin zur direkten Anknüpfung an die Spuren der Stadtplanung des 20. Jahrhunderts, je nach ihren lokalen Entwicklungspotenzialen.
Entlang der Achse Spittelmarkt - Petriplatz - Klosterviertel soll die Innenstadt auf bisherigen Verkehrsflächen eine Renaissance erleben. Angelehnt an den historischen Stadtgrundriss sollen neue Wohnquartiere in zeitgenössischer Architektur entstehen.
Kleinmaßstäbliche Blöcke im Klosterviertel sollen dafür sorgen, dass die historische Mitte nicht nur großen Baustrukturen vorbehalten bleibt und die Monumente Rathaus, Stadthaus und Nikolaikirche maßstäblich einbinden.

Mit seinen Planungszielen berücksichtigt der Bebauungsplan die Inhalte des Planwerks Innere Stadt.

SenStadtUm

I.3.5.2 Stadtentwicklungskonzept 2030

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt wurde mit der so genannten BerlinStrategie bzw. dem Stadtentwicklungskonzept 2030 ein ressortübergreifendes Leitbild für eine nachhaltige Stadtentwicklung erarbeitet, um Berlins heutige Qualitäten bis 2030 zu erhalten, zu stärken und zukunftsfähig zu machen.
Neben den dazu dienenden acht Strategien definiert das Konzept räumliche Schwerpunkte der Entwicklung in Form von zehn sog. Transformationsräumen, darunter die beiden städtischen Zentren Berlin Mitte und City West.
Für Berlin Mitte werden der Hauptbahnhof mit der nördlich angrenzenden Europacity, das Rathausforum mit seinem Umfeld und die südliche Friedrichstadt als Schwerpunkte der künftigen Entwicklung gesehen und für den Bereich Rathausforum auch das städtebauliche Projekt Molkenmarkt/Klosterviertel als Entwicklungsimpuls benannt.
Der Senat von Berlin hat die BerlinStrategie - Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 am 11. November 2014 per Beschluss zur Kenntnis genommen.

I.3.5.3 Verkehrsplanungen

<u>Gertraudenstraße – Mühlendamm – Grunerstraße (Bundesstraße B1)</u>
Im Rahmen der Umsetzung der Strategien des StEP Verkehr (hier: tangentiales Ableitungskonzept, Verkehrsverlagerung auf den ÖPNV und das Fahrrad) verringert sich der Kfz-Durchgangsverkehr in der Berliner Stadtmitte soweit, dass es möglich wird, für die Bundesstraße B1 eine neue Trassierung auszuweisen und den Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm – Grunerstraße entsprechend abzustufen. Das Land Berlin beabsichtigt den gesamten Straßenzug zwischen Alexanderplatz im Nordosten und Kulturforum im Westen umfassend verkehrlich neu zu gestalten. Wesentliche Bestandteile dieser Konzeption sind der Umbau des Straßenzuges Leipziger Straße – Gertraudenstraße – Mühlendamm – Grunerstraße mit den zentralen „Kreuzungsgelenken“ Spittelmarkt und Molkenmarkt.
Ziel der Umbaumaßnahme ist die städtebauliche Neuordnung sowie die Reduzierung der vorhandenen Verkehrsflächen und ihrer derzeitigen Trennwirkung. Aufenthalts- und Wohnqualität sollen verbessert bzw. geschaffen werden, ohne dass die notwendige verkehrliche Leistungsfähigkeit verloren geht.

<u>Straßenbahnlinie Alexanderplatz – Kulturforum</u>
Für den Bau einer Straßenbahnlinie vom Alexanderplatz über den Spittelmarkt und die Leipziger Straße zum Kulturforum liegt eine abgestimmte Vorplanung vor (Planung 2002/ Überarbeitung 2013). Die neue Straßenbahnverbindung ist Bestandteil des Maßnahmenkatalogs bis 2025 zum Stadtentwicklungsplan Verkehr (Maßnahme I 3.4 Nr. 3). Konkrete Termine für die Umsetzung gibt es noch nicht.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Führung der Straßenbahn in Mittellage des Straßenzuges Mühlendamm – Spandauer Straße vorgesehen. Auch hierfür ist eine durchgreifende Neuordnung der Straßenverkehrsflächen erforderlich. Südlich der neuen Kreuzung mit der Stralauer Straße ist eine Haltestelle vorgesehen.
Für die Straßenbahnlinie muss ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Der Bebauungsplan 1-14 ersetzt diese Planfeststellung nicht. Er berücksichtigt die Vorplanungen jedoch insbesondere bei der Festlegung der Breite der Straßenverkehrsflächen und mit der Vorschlagseintragung: „In Aussicht genommene Straßenbahntrasse“.

I.3.5.4 Lärmaktionsplan

Mit der Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union erstmalig Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen der in den

SenStadtUm

letzten Jahren steigenden Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern, insbesondere in den großen Städten und Ballungsräumen.
In Berlin wurde im Jahr 2008 erstmalig ein Lärmaktionsplan aufgestellt. Er wurde durch den Lärmaktionsplan 2013 - 2018 fortgeschrieben.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung entsprechend der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), den Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- L_N (Nachtlärmindex), den Lärmindex für Schlafstörungen.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Eisenbahnlärm (S-Bahn, Fernbahn) und Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die Werte sind nur bedingt mit den Beurteilungspegeln vergleichbar, die auf Grundlage anderer Berechnungsverfahren, z.B. nach der DIN 18005-1 oder der 16. BImSchV ermittelt wurden.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, die bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 definiert wurden:

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

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschimmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

In Bezug auf den Kraftfahrzeuglärm ist der Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm – Grunerstraße, die Stralauer Straße und die Spandauer Straße Teil des in der Kartierung erfassten Hauptstraßennetzes. Die Pegel liegen in den straßennahen Bereichen sowohl hinsichtlich des Tag-Abend-Nacht-Lärmindexes als auch des Nachtlärmindexes über den Schwellenwerten der zweiten Stufe des Lärmaktionsplans. Das Plangebiet ist nicht Teil eines der Konzeptgebiete des Lärmaktionsplans 2008. Konkrete Maßnahmen zur Lärmminderung (Fahrbahnsanierung, straßenräumliche Maßnahmen, Geschwindigkeitskonzepte) sind im Rahmen der Lärmaktionsplanung für die Straßen des Geltungsbereichs nicht vorgesehen.
Durch den Eisenbahn- und S-Bahnverkehr auf der Berliner Stadtbahn werden auf den östlichen Abschnitten der Grunerstraße und der Stralauer Straße ebenfalls Überschreitungen der Schwellenwerte verursacht.
Im Allgemeinen wird hinsichtlich der Berücksichtigung der Lärmminderungsplanung bei städtebaulichen Planungen auf den Anhang „Handreichung zur umfassenden Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung“ verwiesen. Es sollen z. B. durch die Lage und Zentralität des Quartiers, die Qualität der Anbindungen sowie schnell erreichbare, attraktive Ruhe- und Grünbereiche lärmrobuste Stadtstrukturen geschaffen werden.
Lärmrobuste städtebauliche Strukturen sollen durch ein Mindestmaß an akustischen Qualitäten (Außenpegel), geschlossene Raumkanten zur Lärmquelle hin, ruhige Seiten für jeden Bebauungsteil bzw. für jede Wohnung und ruhige Außenwohnbereiche an der Lärm abgewandten Seite gesichert werden.

Senstadtum

I.3.5.5 Luftreinhalteplan

Das Land Berlin hatte 2005 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, dessen Ziel insbesondere die Verringerung der Feinstaubbelastung bis 2010 war. Die Aufstellung des Plans war erforderlich geworden, da die Summe aus Grenzwert und Toleranzmarge für Feinstaub (Tagesmittel) und Stickstoffdioxid (Jahresmittel) in Berlin überschritten wurde.
Da 2010 weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub und Stickstoffdioxid und des Zielwertes für Benzo(a)pyren auftraten, wurde er mit dem Luftreinhalteplan 2011-2017 fortgeschrieben. Mit dem Plan wurde insbesondere die weitere Verringerung von Feinstaub angestrebt, da für diesen Luftschadstoff in Berlin noch die höchsten Grenzwertüberschreitungen gemessen werden.
Er umfasst eine Situationsanalyse der Grenzwertüberschreitungen an Berliner Hauptverkehrsstraßen, eine Ursachenanalyse und eine Bilanzierung der bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Schadstoffbelastung in der Stadt ohne zusätzliche Maßnahmen und die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte.

Im Hinblick auf den Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen relevant: Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches bei räumlichen Planungen, Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, Schaffung von Grün in der Straße, verkehrssparende Raumentwicklung und die Beteiligung der für Immissionsschutz zuständigen Behörde bei Verfahren der Bauleitplanung und Planfeststellungen.
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Wenn für Neubauten andere Brennstoffe als Heizöl oder Gas verwendet werden sollen, dürfen deren Immissionen nicht höher liegen als bei der Verwendung von Heizöl EL.

I.3.5.6 Leitlinie "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung"

Am 28. August 2014 wurde das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" veröffentlicht. Eine erste Aktualisierung der Leitlinie erfolgte am 14. April 2015. Auf dieser Grundlage hat der Senat am 16. Juni 2015 den Bericht über die Einführung des "Berliner Modells" beschlossen. Daher sind die damit verfolgten Ziele für den Abschluss städtebaulicher Verträge zu Wohnungsbauvorhaben, für die ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder wesentlich geändert wird, in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit dem "Berliner Modell" wird sichergestellt, dass ein Vorhabenträger – unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen – im Regelfall an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, also z.B. die Erschließung, und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen. Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass ein Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird. In der aktuellen Leitlinie zum "Berliner Modell" beträgt dieser Anteil 25 Prozent der entstehenden Wohneinheiten. Für Projekte auf Grundstücken im Eigentum des Landes Berlin soll jedoch eine höhere Quote (z.B. 30 Prozent) angestrebt werden. Die Regelungen des "Berliner Modells" sind auch dann anzuwenden, wenn eine städtische Wohnungsbaugesellschaft Vertragspartner des Landes Berlin ist.

I.3.6 Bezirksentwicklungsplanung

Die vom Bezirk Mitte am 18.11.2004 beschlossene Bezirksentwicklungsplanung (BEP) bezeichnet den Rückbau von überdimensionierten Straßenflächen im Bereich des Molkenmarkt/Klosterviertel als sinnvolle Maßnahme zur Verbindung der Teile des alten Stadtkerns. Das Nutzungskonzept der BEP stellt für das Plangebiet Molkenmarkt/ Klosterviertel die Umverlegung der Grunerstraße, eine ergänzende Bebauung im Bereich der Klosterkirche (Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil) sowie an der neuen Grunerstraße zwei Baublöcke mit straßenseitigen Kerngebietsnutzungen und anschließenden

SenStadtUm

Mischgebietsnutzungen mit hohem Wohnanteil in den rückwärtigen Blockbereichen dar. Vor dem Alten Stadthaus sieht die Bereichsentwicklungsplanung eine Grünfläche vor. Dieser Bereich wird daher als Dissensbereich gegenüber den Planzielen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gekennzeichnet.
Im sektoralen "Fachplan Grün- und Freiflächen" (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 18.06.2009), der die Bezirksentwicklungsplanung konkretisiert, ist vor dem Alten Stadthaus keine geplante Grünfläche mehr dargestellt. Die vorhandene Grünfläche im Nordosten des Plangebietes an der Grunerstraße ist als künftige Baufläche gekennzeichnet, südlich der Klosterkirchenruine ist der Erhalt der bestehenden Grünfläche dargestellt, die sich als Grünzug zwischen Waisenstraße und Littenstraße nach Süden fortsetzt.

Das am 18. November 2010 durch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) des Bezirks Mitte als sektoraler Fachplan der Bezirksentwicklungsplanung beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ebenfalls als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach der Plandarstellung des Konzepts liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in unmittelbarer Nähe zum Zentrumsbereich Historische Mitte und zum Zentrumsbereichskern Alexanderplatz, der nordwestlich des Plangebietes bis an die Grunerstraße heranreicht. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 sind nicht Teil des Zentrumsbereichskerns, wobei sich die eher schematische Abgrenzung im Konzeptplan am derzeitigen Verlauf der Grunerstraße orientiert.
Nach den im Konzept formulierten Ansiedlungsregeln für Betriebe des Einzelhandels ist damit großflächiger Einzelhandel im Plangebiet nicht zulässig, Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² nur dann, wenn er nicht zentrenrelevante Sortimente führt oder nachweislich der Schließung von Nahversorgungslücken dient.

I.3.7 angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan I-218 (im Verfahren)
Im Süden grenzt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan I-218 (Gertraudenstraße/ Breite Straße) an der Mühlendammbrücke an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 an. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Integration des Straßenzuges der heutigen Bundesstraße 1 in die Berliner Mitte, hier im Abschnitt Gertraudenstraße – Mühlendamm schaffen und durch den gleichzeitigen Rückbau der Breiten Straße die Rückgewinnung dieses Stadtraumes als Wohn- und Arbeitsort erreichen. Die Neubauflächen sollen als innenstadttypische Blockrandbebauung mit ergänzenden Baupotentialen in den Blockinnenbereichen die räumliche Fassung der Straßen wiederherstellen und dabei verloren gegangene Bezüge des historischen Stadtgrundrisses aufnehmen. Für die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 angrenzende Fläche des Mühlendamms sieht der Bebauungsplanentwurf I-218 die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche vor.
Für den Bebauungsplan I-218 erfolgten nach einem Beschluss zur Neueinleitung des Verfahrens (20. April 2015) im Juni/Juli 2015 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplanentwurf am 12. Mai 2016 zugestimmt.

Bebauungsplan I-B4ba
Im Norden grenzt der am 1. Oktober 2007 festgesetzte Bebauungsplan I-B4ba (GVBl. S 512) für den Block nordöstlich der Rathauspassagen an. Er ermöglicht eine Neubebauung entlang der Grunerstraße, sieht neben der Festsetzung von Kerngebietsfläche einen verkehrsberuhigten Bereich in Verlängerung der Littenstraße bis zur Rathausstraße vor und definiert die Verkehrsfläche der künftigen Gontardstraße.

SenStadtUm

Bebauungsplan I-56
Im Osten schließt der Bebauungsplan I-56 (festgesetzt am 13. Juni 2006, GVBl. S. 602) an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 an. Er umfasst im Wesentlichen die Flächen zwischen Waisenstraße und Littenstraße und setzt diese mit Ausnahme der bestehenden Bebauung Waisenstraße 14 – 16 (Mischgebiet) und einer Teilfläche der Waisenstraße als öffentliche Parkanlage fest. Der im Geltungsbereich liegende Bereich des Denkmal-Ensembles bestehend aus Kirche, Stadtmauer und Wohnhäusern wird nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan I-56 ist in seinem nördlichen Teil (öffentliche Parkanlage) unwirksam, soweit er im Bereich der Grundstücke Littenstraße 87-92 (für die das Plangebiet querende Verkehrsfläche) und eines Teiles des Flurstücks 7 eine öffentliche Parkanlage festsetzt.

Bebauungsplan I-45
Südlich der Stralauer Straße schließt der Bebauungsplan I-45 (festgesetzt am 6. Juni 2006, GVBl. S. 581) für die Blöcke beiderseits der Neuen Jüdenstraße, einschließlich des Grundstücks Stralauer Straße 32 an. Er setzt für den Standort der Berliner Wasserbetriebe Kerngebietsflächen fest und definiert die überbaubaren Grundstücksflächen. Entlang der Spree wird das Rolandufer als verkehrsberuhigter Bereich für die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer planungsrechtlich gesichert, ergänzt durch eine kleine öffentliche Grünfläche an der Klosterstraße. Die Einbeziehung der Straßenverkehrsfläche der Stralauer Straße ist uneinheitlich, aber auf den unmittelbar angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 abgestimmt. Die Gehwegführung auf der südlichen Straßenseite ist überwiegend in den Arkaden der angrenzenden Bebauung vorgesehen.

Bebauungsplan I-67 (im Verfahren)
Für den Bereich südlich der Parochialstraße wurde am 11. Juli 2000 die Aufstellung des Bebauungsplans I-67 für den zwischen Waisenstraße und Klosterstraße gelegenen Block mit der Parochialkirche beschlossen. Der Bebauungsplan soll eine zusätzliche Bebauung auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Grundstück Klosterstraße 65 ermöglichen, für das zusammen mit den südlich angrenzenden Flächen bis zur Stralauer Straße eine Mischgebietsfestsetzung vorgesehen ist. Die denkmalgeschützte Parochialkirche mit dem angrenzenden Kirchhof und dem ebenfalls als Baudenkmal eingetragenen dreigeschossigen Gemeindehaus in der Waisenstraße soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Evangelische Kirche festgesetzt werden.
Seit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 25. September bis 25. Oktober 2000 ruht das Verfahren. Für das Verfahren ist das Bezirksamt Mitte zuständig.

Genehmigt

I.3.8 Planfeststellungen

Die Flächen der Bundesstraße 1 im Geltungsbereich, d.h. Abschnitte des Mühlendamms und der Grunerstraße, gelten als planfestgestellte Flächen im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes.

Der U-Bahnhof Klosterstraße sowie unterirdische Tunnelanlagen im Zuge der Klosterstraße, der Grunerstraße und im Bereich nördlich der Ruine der Klosterkirche gelten als planfestgestellte Anlagen im Sinne des Personenbeförderungsgesetzes.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan 1-14 zugrunde liegt, ist Ergebnis eines umfangreichen kommunikativen Planungsverfahrens, das seit Beginn der 1990er Jahre im Wesentlichen folgende Schritte umfasste:

Gutachterliche Vorarbeiten zum Planwerk Innenstadt (Arbeitsgemeinschaft Kny + Weber, Prof. Schäche, Krause, 1992; Überarbeitung 1994) zeigen die Neuordnungspotenziale einer Umlegung der Grunerstraße durch drei bzw. vier neue Baublöcke im Klosterviertel. Eine

Platzfläche vor dem Alten Stadthaus wird alternativ erörtert. In Workshops, die die Bearbeitung des Planwerks Innenstadt 1997/1998 begleiten, entstehen Verfeinerungen der Bebauungsstruktur und Varianten für die Blockinnenbereiche, den Jüdenhof und das Gymnasium zum Grauen Kloster.

Das Planwerk Innenstadt in der Fassung des Senatsbeschlusses von Mai 1999 zeigt den neuen Baublock zwischen Jüden- und Klosterstraße mit einer kleinteiligen Bebauung des Jüdenhofes als Besonderheit sowie einen neuen Standort für das Gymnasium zum Grauen Kloster zwischen Kloster- und Littenstraße. Für den Bereich Molkenmarkt selber wurde keine planungspolitische Einigung gefunden. Die Grunerstraße verläuft in dieser Planfassung schräg über künftige Baufelder, deren Konzeption weiteren Planungsarbeiten vorbehalten wird.

Im März 2001 gründet sich ein Förderverein aus dem Kreis des Gymnasiums zum Grauen Kloster, der sich für die Ansiedlung einer Schule am historischen Standort an der Klosterstraße einsetzt.

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung werden 2002 in Gutachten des Stadthistorikers Dieter Hoffmann-Axthelm und des Architekten Marc Jordi der geschichtliche Hintergrund und eine historisch orientierte Neubebauung des Großen Jüdenhofes erörtert.

Im Mai 2003 beschließt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, den Bebauungsplan 1-14B "Molkenmarkt/Klosterviertel" als einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Vorausgegangen waren der Beschluss des Senats vom 19. November 2002 zur außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Bereichs und die Zustimmung des Abgeordnetenhauses hierzu. Auf dieser Grundlage entsteht der Vorentwurf des Bebauungsplans, der im Herbst 2003 der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Es folgt eine eingehende Erörterung der Planungskonzeption in verschiedenen öffentlichen Architekturgesprächen.

Sechs eingeladene Architekturbüros erarbeiteten im April 2004 in einem Workshopverfahren Planungsvarianten für Molkenmarkt und Klosterviertel auf der Grundlage des Planwerks Innenstadt. Auf der Grundlage des Workshopbeitrags von Helmut Riemann (Lübeck) mit Ulla Luther (Berlin) folgte eine vertiefte Bearbeitung und intensive Diskussion von Einzellösungen, die in der Erstellung des Masterplans Molkenmarkt/Klosterviertel im April 2005 mündete.

SenStadtUm

Auf der Grundlage des Masterplans und des Vorentwurfs zum Bebauungsplan werden zur Klärung der verkehrlichen Auswirkungen und der Auswirkungen auf die Immissionssituation im Planbereich seit Mitte 2005 umfangreiche Untersuchungen durch ein Fachplanungsbüro durchgeführt.

Ab 2007 wird die Vorplanung zum Straßenumbau Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße von der Mühlendammbrücke bis zur Littenstraße durch ein Fachplanungsbüro erarbeitet. Die detaillierte Vorentwurfsplanung stellt die Vereinbarkeit der städtebaulichen Zielsetzungen mit den verkehrlichen Anforderungen für die Verkehrsanlagen her. Die Planung weist nach, dass die notwendigen verkehrstechnischen Anforderungen hinsichtlich Querschnittsbreiten, Kurven- und Abbiegeradien, Platzbedarf für LSA und Beleuchtung etc. unter Beachtung der künftig geplanten Straßenbahn vom Alexanderplatz zum Kulturforum gewährleistet sind.

Aufbauend auf dem städtebaulichen Workshop von 2004 und dem Masterplan hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Frühjahr 2008 drei Architektenteams mit der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts beauftragt. Die Beiträge dieses Workshopverfahrens waren Grundlage der weiteren städtebaulichen Erörterungen etwa zur Nutzungsverteilung, zur Ausbildung öffentlicher und privater Räume sowie zu Bauhöhen und

Baukörpertypen. Ergänzend wurde im November 2008 in Kooperation mit dem Verein des Anti-Kriegs-Museums ein Workshopverfahren für ein neues Museum am historischen Standort (am Jüdenhof) durchgeführt.

In Fortführung des Workshopverfahrens 2008 mit anschließender Weiterentwicklung des Blockes vor dem Alten Stadthaus wurde 2009 ein städtebauliches Leitbild durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeitet. Es bildete zusammen mit dem abgestimmten Straßenentwurf die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs 1-14, nunmehr als qualifizierter Bebauungsplan, sowie für den Dialog mit der Öffentlichkeit, mit Bauherren und Entwicklern.
Ziel des städtebaulichen Leitbildes ist die Entwicklung eines urbanen Altstadtquartiers, das die historischen Spuren berücksichtigt und die vorhandenen stadtbildprägenden Leitbauten einbezieht sowie durch Neuinterpretation städtebaulicher Grundprinzipien auch die Anforderungen der modernen Stadt beachtet. Der Umbau der Grunerstraße bildet dafür die zentrale Voraussetzung.
Im Einzelnen werden für das Plangebiet Molkenmarkt/Klosterviertel folgende Ziele und Maßnahmen verfolgt:

- Verlegung der Grunerstraße zwischen Tunnel Alexanderplatz und Spandauer Straße an die vorhandene nordwestliche Bauflucht mit 2 x 3 Fahrstreifen je Richtung,
- Änderung der Kreuzung von Grunerstraße – Mühlendamm und Stralauer Straße – Spandauer Straße in zwei Teilknoten,
- Verbindung von Mühlendamm und Spandauer Straße über eine Kurve und Freihaltung einer Straßenbahntrasse in Mittellage, 2 x 3 Fahrstreifen zwischen den Einmündungen von Grunerstraße und Stralauer Straße,
- bauliche Fassung der Straßenräume der neuen Grunerstraße, des Molkenmarktes und der Stralauer Straße durch eine neue Randbebauung auf den dem Klosterviertel zugewandten Straßenseiten,
- bauliche Ergänzung der Blöcke beiderseits der Klosterstraße sowie Entwicklung neuer Baublöcke zwischen Spandauer Straße (Molkenmarkt) und Jüdenstraße,
- Reaktivierung der Wohnfunktion des Klosterviertels auch durch Wohnungsneubau,
- Verlängerung der Parochialstraße nach Westen als Fußgängerbereich und bauliche Fassung unter Berücksichtigung historischer Fluchten,
- Schaffung einer Blockrandbebauung mit integriertem Stadtplatz vor dem Alten Stadthaus und Durchwegung zum Molkenmarkt.

Für den Schulstandort nördlich der Klosterruine wurde durch den Förderverein des Evangelischen Gymnasiums zum Grauen Kloster 2010 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die eine mögliche Bebauung in verschiedenen Varianten aufzeigt und im weiteren Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung fand.

Senatsdrum

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

II.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Zentrum Berlins. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 umfasst Flächen des Straßenzuges Mühlendamm/Grunerstraße zwischen der Mühlendammbrücke im Süden und dem südlichen Tunnelausgang der Grunerstraße im Norden sowie die anschließenden Einmündungsbereiche der Spandauer und der Stralauer Straße. Ferner sind der Vorplatz des Alten Stadthauses, der Block mit dem Großen Jüdenhof und dem Neuen Stadthaus, der Block mit der Ruine der Klosterkirche und dem Palais Podewils sowie Teile der Kloster-, der Jüden- und der Parochialstraße Bestandteil des Geltungsbereichs.

Ziel des Bebauungsplans ist die umfassende städtebauliche und verkehrliche Neuordnung für den Bereich Molkenmarkt und Klosterviertel. Es wird die Wiederbelebung des Gebiets als Altstadtquartier mit einer urbanen Mischung vielfältiger Nutzungen und einem erheblichen Wohnanteil angestrebt. Voraussetzung zur Schaffung neuer Bauflächen in Anlehnung an die historische Blockstruktur sind dabei der Rückbau und die Verschwenkung der Grunerstraße orientiert an ihrem historischen Verlauf. Für den geplanten Umbau des Straßenzug Mühlendamm/Grunerstraße übernimmt der Bebauungsplan planfeststellungsersetzende Funktion gemäß § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz.

Im Einzelnen schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Vorhaben:

- die Verlegung der Grunerstraße zwischen Tunnel Alexanderplatz und Spandauer Straße an die vorhandene nordwestliche Bauflucht des Roten Rathauses und des Parkhauses Rathauspassagen bei Überplanung des Parkplatzes vor dem Roten Rathaus und der Gustav-Böß-Straße,
- den Umbau der Kreuzung von Grunerstraße/Mühlendamm/Stralauer Straße/Spandauer Straße in zwei Teilknoten (Spandauer Straße/Grunerstraße/Molkenmarkt und Mühlendamm/Molkenmarkt/Stralauer Straße),
- die Verbindung der beiden Knoten über eine Kurve und Freihaltung einer Straßenbahntrasse in Mittellage,
- die Verlängerung der Jüden- und der Klosterstraße bis zur künftigen Grunerstraße,
- die Verlängerung der Parochialstraße nach Westen als Fußgängerbereich (ehemalige Reetzengasse) sowie deren bauliche Fassung unter Berücksichtigung historischer Fluchten,
- die bauliche Fassung der Straßenräume des Mühlendamms, des Molkenmarktes, der künftigen Grunerstraße sowie der Stralauer Straße durch eine neue vier- bis sechsgeschossige Randbebauung mit Kerngebietsnutzungen und einem Schulstandort,
- teilweise Sicherung der Grünfläche um die Ruine Klosterkirche,
- die Schaffung einer Blockrandbebauung im Block zwischen Stralauer Straße und verlängerter Parochialstraße mit Kern- und Mischgebietsnutzungen und einem integrierten Stadtplatz mit auch öffentlich nutzbaren Wegebeziehungen durch den neuen Block sowie eines verkehrsberuhigten Bereichs vor dem Alten Stadthaus,
- die Entwicklung neuer Misch- und Wohnnutzungen im Block zwischen Grunerstraße und verlängerter Parochialstraße sowohl als Blockrandbebauung an den dem Klosterviertel zugewandten Seiten als auch im Blockinnenbereich,
- die Schaffung neuer Wohnnutzungen im Block zwischen Jüden- und Klosterstraße sowohl als Blockrandbebauung (Jüden- und Klosterstraße), als auch im Blockinnenbereich. Hier soll die städtebauliche Figur des Großen Jüdenhofes aufgegriffen und durch neue Wohngebäude reaktiviert werden. Ebenso soll der Standort der früheren französischen Kirche in Form einer öffentlichen Grünfläche mit Verbindungsfunktion erkennbar gemacht werden.

SenStadtUm

- Die Sicherung des Neuen Stadthauses als Standort der öffentlichen Verwaltung sowie die Ansiedlung eines kleinen Museumsstandortes auf Teilflächen am Großen Jüdenhof,
- die Entwicklung eines neuen Schulstandortes am historischen Standort nordöstlich der Klosterstraße,
- die bestandsorientierte Sicherung der Gebäude im Block südlich der Ruine der Klosterkirche um das frühere Palais Podewils mit Kultur- und Verwaltungsnutzungen,
- die planungsrechtliche Sicherung der Grünanlage um die Ruine der Klosterkirche als öffentliche Parkanlage und
- Sicherung der kulturellen Nutzung der Ruine der Klosterkirche.

Bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 82.000 m² setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen im Umfang von 41.600 m², Bauflächen/Gemeinbedarfsflächen von 35.000 m² und öffentliche Grünflächen im Umfang von 3.700 m² fest. Für eine detaillierte Beschreibung der geplanten Nutzungsänderungen in ihrem Verhältnis zu Grund und Boden wird auf das Kapitel II.2.1.1 Boden verwiesen.

II.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten planrelevanten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung

II.1.2.1 Baugesetzbuch

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

SenStadtUm

Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d) und i) BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht. Die übrigen unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange werden, soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut behandelt.

Die Berücksichtigung des in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere durch Maßnahmen zur Innenentwicklung, wird in Kapitel II.2.4.3.2 ‚Maßnahmen zur Vermeidung' beschrieben.
Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wird auf Grundlage der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung in den Kapitel II.2.4.2.1 (planfeststellungsersetzender Bereich) und II.2.4.3.1 (Plangebiet außerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs) schutzgutbezogen ermittelt, ob und in welchem Umfang bei Realisierung der Planung Eingriffe zu erwarten sind. Nachfolgend werden jeweils die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung beschrieben. Bei der Ausgleichsentscheidung wird für den Teil des Geltungsbereichs, für den keine planfeststellungsersetzenden Regelungen getroffen werden, berücksichtigt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit

die bei Realisierung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).
Die Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB wird in Kapitel II.2.4.3.2 ‚Maßnahmen zur Vermeidung' behandelt.

II.1.2.2 Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140)

Ziele
Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und im unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Landschaftsprogramm
Die für das Stadtgebiet von Berlin konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsprogramm dargestellt. Eine Beschreibung seiner Inhalte findet sich in Kapitel I.3.3. ‚Landschaftsprogramm'. Die Ziele des Landschaftsprogramms wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Im Einzelnen wird in diesem Zusammenhang auf die Kapitel zu den Schutzgütern Wasser und Boden (Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz, die Kapitel zu Tieren und Pflanzen (Programmplan Biotop- und Artenschutz) sowie die Kapitel zum Menschen und seiner Gesundheit (Programmplan Erholung und Freiflächen) verwiesen.

Eingriffsregelung
Gestalt- oder Nutzungsänderungen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind nach der Legaldefinition von § 14 BNatSchG Eingriffe. § 16 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) enthält eine Aufzählung von Vorhaben, die regelmäßig als Eingriffe anzusehen sind. Eingriffe sind nach § 13 i.V.m. § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen. Nicht zulässig ist ein Eingriff, wenn er nicht in angemessener Frist ausgeglichen oder ersetzt werden kann und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber anderen bei der Planung zu berücksichtigenden Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.
Sind durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe zu erwarten, so ist nach § 18 BNatSchG über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Dies gilt jedoch nicht für Festsetzungen eines Bebauungsplans, die eine Planfeststellung ersetzen. Da der Bebauungsplan 1-14 durch die Änderung der Bundesstraße 1 auch planfeststellungsersetzende Wirkung hat, bleiben für diesen Bereich die Vorschriften über die Vermeidung sowie über Ausgleich und Ersatz unberührt. Damit ist das Folgenbewältigungsprogramm der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht abzuwickeln. Die für den Ersatz der Planfeststellung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz unterliegen nicht der Abwägung.

SenStadtUm

Demzufolge werden im Umweltbericht die aus den planfeststellungsersetzenden Festsetzungen resultierenden Eingriffe und die sonstige Planung bei der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in Kapitel II.2.4 ‚Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen' separat behandelt.

Allgemeiner Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 ist es verboten, Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen, sowie Hecken, Gebüsche und andere Gehölze im Zeitraum vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Das Verbot dient vor allem dem Schutz von Fortpflanzungstätten von Tieren, die Gehölze als (Teil)lebensraum nutzen. Diese Vorschrift ist bei Baufeldfreimachungen grundsätzlich zu beachten. Die Regelungen des allgemeinen Artenschutzes betreffen die Umsetzung des Bebauungsplans.

Besonderer Artenschutz

§ 44 BNatSchG regelt den Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Bei der Planaufstellung ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatz 1 eingehalten werden und somit eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann.
In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht gegeben, wenn die ökologische Funktion dieser Stätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Zu diesem Zweck können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

In der Umweltprüfung werden in Kapitel II.2.1.4 ‚Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt' die im Plangebiet potentiell vorkommenden besonders geschützten Arten dargestellt. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird in Kapitel II.2.2.4 ‚Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt' geprüft, ob in diesem Zusammenhang Verstöße gegen die Zugriffsverbote möglich sind. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum (vorgezogenen) Ausgleich werden in Kapitel II.2.4.4.3 ‚Besonderer Artenschutz' erläutert.

Gesetzlich geschützte Biotope

§ 30 BNatSchG stellt bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, unter gesetzlichen Schutz. Im Geltungsbereich sind keine solchen Biotope vorhanden.

Berliner Baumschutzverordnung

Der Baumbestand in Berlin wir durch die auf Grundlage von § 29 BNatSchG i.V.m. § 26 NatSchG Bln erlassene Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln) als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Von der Verordnung erfasst werden Laubbäume (mit Ausnahme von Obstbäumen), Waldkiefern, Walnussbäume und Türkische Baumhasel ab 80 cm Stammumfang. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang eines Stammes von 50 cm; jeweils gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden. Ausgenommen sind unter anderem Bäume innerhalb geschützter Grünanlagen nach dem Berliner Grünanlagengesetz.

Gemäß BaumSchVO Bln ist bei Vorhaben sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Sie dürfen ohne Genehmigung nicht beseitigt oder beschädigt werden. Ausgenommen von diesem Verbot sind Maßnahmen der Träger der Straßenbaulast auf öffentlichen Straßen und sonstigen öffentlichen Flächen.
Die Beseitigung geschützter Bäume darf u. a. nur dann zugelassen werden, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen

SenStadtUm

verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Wird die Fällung eines geschützten Baums genehmigt, so ist ein ökologischer Ausgleich vorzunehmen. Dieser kann als Ersatzpflanzungen oder in Form einer Ausgleichsabgabe erfolgen.
Die unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung fallenden Bäume des Plangebietes wurden im Rahmen einer Biotoptypenkartierung erfasst.

Es ist absehbar, dass zur Realisierung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben die Bäume im Plangebiet weitgehend gefällt werden müssen. Dadurch werden Ersatzpflanzungen nach den Vorschriften der Verordnung nötig. Sie werden in einem vom Bebauungsplan unabhängigen, eigenständigen Verfahren ermittelt. Die Baumschutzverordnung kommt jedoch nur in den Fällen zum Tragen, wo Eingriffe in den Baumbestand nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausgeglichen werden. Ansonsten sind die Festsetzungen zum Ausgleich für Baumfällungen durch den Bebauungsplan abschließend.

II.1.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz und Berliner Bodenschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Gebiet im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung auf Verunreinigungen sondiert und die vorgefunden Boden- und Grundwasserbelastungen auf Grundlage der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und der Bewertungskriterien für die Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen in Berlin (Berliner Liste) bewertet.
Die Ergebnisse der Untersuchung sowie der sonstige derzeitige Zustand des Bodens werden in Kapitel II.2.1.1 ‚Boden' dargelegt, nach dem BBodSchG sowie nach abfallrechtlichen Vorschriften erforderliche Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen werden in Kapitel II.2.4.4.4 ‚Sanierung von Bodenverunreinigungen' beschrieben.

II.1.2.4 Wasserhaushaltsgesetz und Berliner Wassergesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, ber. 2006, S. 248 und 2007, S. 48), zuletzt geändert durch § 11 Abs. 7 des Gesetzes vom 21. April 2016 (GVBl.S.218)

Da sich innerhalb des Untersuchungsbereichs keine Oberflächengewässer befinden, sind für das vorliegende Verfahren vor allem die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zur Bewirtschaftung des Grundwassers (Kapitel 2, Abschnitt 4) relevant. Danach ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen

SenStadtUm

und chemischen Zustandes vermieden wird. Hierzu zählt insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und -neubildung. Vorhandene Schadstoffkonzentrationen sollen zurückgeführt werden.

Nach § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz (BWG) soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, es sei denn, dass dadurch Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen sind. Eine unmittelbare Pflicht zur Versickerung besteht nicht. Allerdings wird durch eine mögliche Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt ein Anreiz für eine ortsnahe Versickerung geschaffen. Die Voraussetzungen für eine schadlose (und damit erlaubnisfreie) Versickerung von Niederschlagswasser benennt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV).
Zum Zustand des Wasserhaushalts und zur Berücksichtigung der Ziele des Wasserschutzes wird auf die Kapitel II.2.1.2 ‚Wasser', II.2.2.2 ‚Wasser' und II.2.4.4 ‚Sonstige Regelungen und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen' der Begründung verwiesen.

II.1.2.5 Bundes-Immissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.Juli 2016 (BGBl. I S.1839)

SenStadtUm

Grundsatz
Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden und ein Schutz gegenüber den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und in gewissem Umfang auch gegenüber den Verkehrsemissionen erreicht werden.
Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.
Gemäß § 50 BImSchG sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die im Plangebiet entstehenden Emissionen sollen so begrenzt werden, dass im Wirkraum der Planung keine unzulässig hohen Immissionen auftreten (Trennungsgrundsatz).

Geräusche
Da keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, wird zur Beurteilung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen von Juli 2002 zugrunde gelegt. Die Norm gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen. Sie benennt die wichtigsten Schallquellen und einschlägige Normen, die zur Berechnung und Beurteilung von Schallimmissionen verwendet werden sollen.
Im Beiblatt 1 von Mai 1987 werden für die Baugebiete der Baunutzungsverordnung Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist.
Können Orientierungswerte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht durch Nutzungstrennung eingehalten werden, z. B. bei einem nicht vermeidbaren Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Schallquelle, so muss die Planung zumindest sicherstellen, dass durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz (Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen, schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und von Aufenthaltsräumen in

Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Orientierungswerte für städtebauliche Planungen nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1

Gebietstyp	Orientierungswert in dB(A) tags/nachts
Allgemeine Wohngebiete	55/45
Mischgebiete	60/50
Kerngebiete	65/55
Parkanlagen	55/55

Im Zusammenhang mit dem Bau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen (hier Änderung der Bundesstraße 1) ist nach § 41 BImSchG sicherzustellen, dass durch die Straßen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Dabei ist die die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) anzuwenden, die die Einhaltung bestimmter Immissionsgrenzwerte für Bestandsgebäude in Abhängigkeit zur jeweiligen Baugebietskategorie sicherstellen soll. Bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte besteht nach § 42 BImSchG ein Anspruch auf Entschädigung. Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden durch die 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) geregelt.

Immissionsgrenzwerte für Bestandsgebäude nach 16. BImSchV

Gebietstyp	Immissionsgrenzwert in dB(A) tags/nachts
Mischgebiete, Kerngebiete	64/54

SenStadtUm

Nach § 47a-f BImSchG sind für Ballungsräume wie Berlin Lärmkarten und darauf aufbauende Lärmaktionspläne zu erstellen, in denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen dargestellt werden. Die Inhalte des Lärmaktionsplans für Berlin werden in Kapitel I.3.5.4 ‚Lärmaktionsplan' dargestellt.

Die Lärmsituation im Plangebiet wurde in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Auf Grund der Ergebnisse werden durch den Bebauungsplans diverse Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt. Eine Beschreibung und Bewertung der Bestandsituation vor dem Hintergrund der beschriebenen Grenz- und Orientierungswerte erfolgt in Kapitel II.2.1.5.1 ‚Verkehrslärm'; in Kapitel II.2.2.5.1 ‚Verkehrslärm' wird die Lärmbelastung für die geplanten Baugebiete und Grünflächen sowie die Bestandbebauung der Umgebung bei Umsetzung der Planung prognostiziert. Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz, auch vor dem Hintergrund der Ziele und Maßnahmen des Lärmaktionsplans, werden in Kapitel II.2.4.4.5 ‚Lärmschutz' zusammengefasst. Weitere Ausführungen zur Berücksichtigung der Ziele des Lärmschutzes, insbesondere zum Schallschutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, finden sich in Kapitel III.3.7.1 ‚Lärmschutz'.

Luftverunreinigungen

Hinsichtlich der Luftgüte ist die 39. BImSchV von Bedeutung, die Immissionsgrenzwerte für die Belastung der Luft u.a. mit Stickstoffdioxid (NO_2) und Partikeln (PM_{10} und $PM_{2,5}$) enthält, die zum der menschlichen Gesundheit und der Umwelt nicht überschritten werden dürfen.

Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit der 39. BImSchV (Auswahl)

Luftschadstoff	Zeitraum	Immissionsgrenzwert in µg/m³ Luft	Anzahl der zulässigen Überschreitungen im Kalenderjahr
NO_2	Stundenmittelwert	200	18
	Jahresmittelwert	40	
PM_{10}	Tagesmittelwert *	50	35
	Jahresmittelwert	40	
$PM_{2,5}$	Jahresmittelwert	25	

* bei Einhaltung eines Jahresmittelwerts von 30 µg/m³ kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass auch der Tagesmittelwert an nicht mehr als 35 Tagen überschritten wird. Daher wird dieses Tagesgrenzwertäquivalent zur Beurteilung der Einhaltung des Tagesmittelwertes verwendet.

Bei Überschreitungen der Grenzwerte sind Luftreinhaltpläne aufzustellen (vgl. Kapitel I.3.5.5 ‚Luftreinhalteplan'), die Maßnahmen enthalten, um den Zeitraum der Nichteinhaltung so kurz wie möglich zu halten. Wegen Überschreitungen der Grenzwerte für NO_2 und Feinstaub PM_{10} hat Berlin den Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 aufgestellt. Die Ziele und Maßnahmen des Plans werden in Kapitel I.3.5.5 ‚Luftreinhalteplan' erläutert.

Die Auswirkungen der Planung auf die Luftschadstoffbelastung wurden in einem Fachbeitrag untersucht. Dabei wurde sowohl die veränderten Emissionsbelastung auf Grund der geplanten neuen Nutzungen als auch die veränderten Durchlüftungsverhältnisse durch die durch veränderte Straßenführung und Bebauung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in Kapitel II.2.1.5.2 (Bestand) und Kapitel II.2.2.5.2 (Prognose) erläutert. Maßnahmen zur Verbesserung der Belastungssituation werden in Kapitel II.2.4.4.6 ‚Schutz vor Luftverunreinigungen' erörtert.

SenStadtUm

Erschütterungen

Da das Plangebiet von U-Bahnen der BVG unterfahren wird, sind auch die Ziele des Erschütterungsschutzes im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Maßgebliche Anhalts- und Grenzwerte ergeben sich aus der DIN 4150-2 (Erschütterungen) sowie der VDI 2719 und der 24. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Sekundärluftschall). Die durch den Bebauungsplan berücksichtigen Maßnahmen zum Erschütterungsschutz werden in Kapitel II.2.4.4.7 ‚Schutz vor Erschütterungen' beschrieben.

II.1.2.6 Denkmalschutzgesetz Berlin

Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S.26, 55)

Ziel des Denkmalschutzgesetzes ist es, Denkmale zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Denkmale sind Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale und Bodendenkmale.

Wer ein (potentielles) Bodendenkmal entdeckt, hat die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen

- vier Baudenkmale und zwar Ruine der Klosterkirche, Palais Podewils, Neues Stadthaus, U-Bahnhof Klosterstraße,
- Teile des Denkmalbereiches um die Parochialkirche,
- der Denkmalbereich Klosterstraße 73A, Franziskaner Kloster und Berlinisches Gymnasium zum Grauen Kloster,
- der Denkmalbereich Parochialstraße 1/3, Jüdenstraße, Klosterstraße,
- sowie ein Bodendenkmal im Bereich des historischen Jüdenhofes (vgl. Kapitel II.2.1.7, Kultur- und sonstige Sachgüter').

Sie werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich.

II.1.2.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl.IS.2490)

Zweck des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist es, sicherzustellen, dass bei bestimmten potentiell umweltrelevanten Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse sind bei behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu berücksichtigen.
Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Verlegung der Grunerstraße und der beabsichtigte Umbau des bisherigen Verkehrsknotens Grunerstraße – Stralauer Straße – Mühlendamm – Spandauer Straße in zwei Teilknoten ist eine Änderung einer sonstigen Bundesstraße im Sinne von Nr. 14.6 der Anlage 1 zum UVPG. Es besteht eine UVP-Pflicht im Einzelfall. Die Vorprüfung des Einzelfalls kann hier jedoch entfallen, weil im Rahmen des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt wird, die Vorprüfung sowie eine ggf. notwendige Umweltverträglichkeitsprüfung ersetzt.

II.1.2.8 Umweltrelevante Stadtentwicklungspläne

Insbesondere die Stadtentwicklungspläne Verkehr (vgl. Kapitel I.3.4.3 ‚Stadtentwicklungsplan Verkehr') und Klima (vgl. Kapitel I.3.4.5 ‚Stadtentwicklungsplan Klima') enthalten Ziele und Maßnahmen mit unmittelbarer Umweltrelevanz. Angaben zur Berücksichtigung dieser Ziele finden sich in den jeweils passenden Abschnitten des Kapitels II.2.2 ‚Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung' und II.2.4.4 ‚Sonstige Regelungen und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen'.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

II.2.1.1 Boden

<u>Bodengesellschaft und Versiegelung</u>
Das Plangebiet liegt innerhalb des in Ost-West-Richtung verlaufenden Berliner Urstromtals, dessen Oberflächen von Ablagerungen der Weichsel-Eiszeit und der Nacheiszeit gebildet werden. Der Untergrund besteht aus Sanden, vor allem aus Fein- und Mittelsanden, die mit Geschiebemergel und stellenweise mit mehr oder weniger großen Steinen durchsetzt sind.

Senatsentwurf

Nach der Konzeptkarte „Bodengesellschaften“ des Umweltatlasses Berlin findet sich im Plangebiet eine dichte Innenstadt-Bebauung auf Aufschüttungen. Aufgrund der Lage in einem der ältesten Siedlungsbereiche Berlins ist davon auszugehen, dass hier keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorkommen. Die unversiegelten Böden der Grünflächen sind Rohböden, die aus umgelagerten natürlichen oder technogenen Substraten wie Sand, Geschiebemergel oder Schlacken und Bauschutt bestehen.
Ausweislich der Biotoptypenkartierung weist das Plangebiet mit einem Wert von 86 % eine hohe Versiegelungsrate auf. Diese ist vor allem auf die Verkehrsflächen zurückzuführen, während die Überbauung mit Gebäuden vergleichsweise gering ist.

Flächenbilanz der versiegelten und unversiegelten Flächen im Bestand

Fläche	Größe [m²]	Flächenanteil
Gebäude	7.227	9 %
Straßen, Wege- und Stellplatzflächen	63.572	77 %
unversiegelte Flächen	11.295	14 %
Plangebiet	82.049	100 %

Im Plangebiet überwiegen Böden, deren ökologische Funktionen (im Stadtraum insbesondere Filter-, Puffer-, Transformator- und Lebensraumfunktionen) aufgrund der weitgehenden Überbauung und Versiegelung durch Gebäude, Straßen und Stellplatzflächen stark gestört bzw. nur noch sehr eingeschränkt vorhanden ist. Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ist ebenfalls nur noch ansatzweise bzw. auf wenigen Teilflächen vorhanden. Bei den Stadtböden des Plangebietes steht die Nutzungsfunktion als Fläche für Siedlung und sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, wie Verkehr, Ver- und Entsorgung im Vordergrund.

SenStadtUm

<u>Bodenverunreinigungen</u>
Die im Rahmen der Behördenbeteiligung (8/2006) abgegebene Stellungnahme des bezirklichen Amtes für Umwelt und Natur umfasst eine umfangreiche grundstücksbezogene Auflistung vormals ausgeübter Gewerbenutzungen, denen eine potenziell bodenverunreinigende Relevanz zugesprochen wird. Darüber hinaus ist wegen Kriegsschäden im gesamten Plangebiet in den oberen Bodenschichten mit Schadstoffen durch Brand- und Trümmerschutt sowie durch kriegsbedingte Freisetzungen zu rechnen.

Zur weiteren Erkundung der Bestandssituation wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben (ARGUS Umweltbiotechnologie GmbH, 9/2007). In diesem Rahmen wurden insgesamt 16 Verdachtsflächen auf Kontaminationen überprüft. Zudem wurde der Zustrom von mit flüchtigen Stoffen kontaminiertem Grundwasser untersucht.
Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Kontaminationssituation im Plangebiet unauffällig darstellt. Es gibt lediglich bei Einzelparametern auf wenigen Verdachtsflächen Auffälligkeiten, die geringfügig über den entsprechenden Prüfwerten liegen. Diese Einzelbefunde lassen keine Aussage über die flächige Ausbreitung etwaiger Boden- und Grundwasserkontaminationen zu.
Im Einzelnen wurde bei der Bodenbeprobung an vier Untersuchungsstellen der Beurteilungswert der „Berliner Liste“ für die Summe der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (EPA-PAK) überschritten. Drei davon befinden sich auf der Grünfläche südlich der Klosterkirchenruine, eine auf dem Parkplatz vor dem Neuen Stadthaus. Die Ergebnisse der Grundwasserbeprobung werden in Kapitel II.2.1.2 ‚Wasser’ dargestellt.

Eine Kontamination der Böden über das für solche innerstädtischen Flächen zu erwartende Maß hinaus liegt voraussichtlich nicht vor. Ein Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist aus den Ergebnissen nicht abzuleiten, die Untersuchungsergebnisse ergeben keine Erkenntnisse, die den geplanten Vorhaben und

Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entgegenstehen. Dennoch sollte aufgrund der vermutlich kleinräumlich differenzierten Belastungssituation insbesondere bei Bodenaushub von anthropogenen Auffülllungen aus Trümmerschutt der Altbebauung ein besonderes Augenmerk auf mögliche Kontaminationen gelegt werden. Hier gelten zudem die Schutzvorschriften zur Bauschutt- und Abfallbeseitigung.

Im Bodenbelastungskataster sind, das Plangebiet betreffend, folgende Flächen verzeichnet:

- 15272, Teile des Parkplatzes vor dem Roten Rathaus und Randbereiche der Grunerstraße
- 15274, Teile des Parkplatzes vor dem Alten Stadthaus und Randbereiche der Grunerstraße
- 15275, 15277 Teile des Parkplatzes vor dem Alten Stadthaus
- 15276 Teile des Grundstücks Klosterstraße 44
- 17341 Gebäude Klosterstraße 71.

Kampfmittel

Über das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor. Eine Kampfmittelsuche wurde nicht veranlasst. Eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

II.2.1.2 Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Umweltatlas Berlin im Bereich zwischen der Spree und der Linie Stralauer - Spandauer Straße zwischen 0 und 2 m, nördlich dieser Linie über 2 m.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von über 85 % und des damit weitgehend fehlenden Anschlusses an den Grundwasserhorizont ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet insgesamt gering. Lediglich die baumbestandene Grünfreifläche im Bereich der Klosterruine weist mit jährlichen Werten von 300 - 350 mm/m² eine sehr hohe Grundwasserneubildungsrate auf; hier versickert mehr als die Hälfte des anfallenden Niederschlagswassers. Die kleinen Grünflächen des Molkenmarktes und des Vorplatzes am Alten Stadthaus weisen Neubildungsraten von 200 - 250 mm auf, d.h. dass hier immerhin noch ein Drittel des anfallenden Niederschlagswassers versickert. Für die Stellplatzanlagen entlang der Gustav-Böß-Straße und im Bereich des Großen Jüdenhofes ist aufgrund der hohen Bodenverdichtung von geringeren Grundwasserneubildungsraten auszugehen (100 - 200 mm).
Aufgrund der geringen Flächengröße ist die Grundwasseranreicherung insgesamt als gering einzustufen.

Grundwasserverunreinigungen

Bedingt durch den geringen Anteil an bindigen Substanzen in der Deckschicht und den hohen Grundwasserspiegel besteht im Plangebiet eine besondere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen und entsprechend ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers.

Das Amt für Umwelt und Natur des Bezirksamts Mitte weist darauf hin, dass das Bebauungsplangebiet von deutlich kontaminiertem Grundwasser durchflossen wird. Aufgrund von Erkundungsergebnissen für den Bereich zwischen Schilling- und Dircksenstraße sei davon auszugehen, dass sich eine hier mit hohen Konzentrationen festgestellte FCKW-Fahne schlauchförmig in westlicher Richtung zwischen Parochialstraße und Klosterkirche hindurch in Richtung Gustav-Böß-Straße ausgebreitet hat. Die im Bereich der Dircksenstraße in einer Tiefe zwischen 10 m und 20 m unter Geländeoberkante ansetzende Fahne dürfte sich dabei voraussichtlich mit zunehmender Entfernung hierzu in größere Tiefen bewegen. Es wird auf hohe Kosten für Erkundungs- und ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen hingewiesen.

SenStadtUm

Bei einer Grundwasserhaltung sei von hohen Kosten für die Grundwasserreinigung auszugehen.

Die durchgeführte orientierende Altlastenuntersuchung (siehe auch Kapitel II.2.1.1 ‚Bodenverunreinigungen') konnte diesen Verdacht nicht weiter erhärten. Lediglich an der Grundwassermessstelle 16/07-1 im Bereich der Verkehrsinsel Grunerstraße - Stralauer Straße wurden für leichtflüssige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) mit 42,73 µg/l Werte oberhalb des Geringfügigkeitsschwellenwertes der Berliner Liste (20 µg/l) ermittelt. Ein sanierungsbedürftiger Schadensfall (100 µg/l) liegt nicht vor.

II.2.1.3 Klima und Luft

Das Klimamodell von 2005 des Umweltatlasses Berlin stuft die Siedlungsbereiche des Plangebiets hinsichtlich ihrer bioklimatischen Belastung als „weniger günstig" ein. Es handelt sich hierbei um Siedlungsräume mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.
Der von den Freiflächen um die Ruine Klosterkirche ausgehende Kaltluftvolumenstrom wird als „mittel" eingestuft. Der Grünfläche wird eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung zugesprochen, weil es sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen handelt. Es besteht höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Eine stadtklimatisch entlastende Funktion kann die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe jedoch nur im unmittelbaren engen Umfeld entfalten.
Der Kaltluftvolumenstrom im Straßenzug Mühlendamm – Molkenmarkt wird mit 80 bis unter 200 m³/s, zu manchen Zeiten und in manchen Bereichen auch weniger, als gering bis sehr gering bewertet. Die klimatisch ausgleichende Wirkung der Wasserflächen der Spree reicht gemäß Darstellung des Umweltatlas Berlin nicht bis in den Bereich Molkenmarkt/ Klosterviertel.

Da es sich bei dem Plangebiet klimaökologisch um einen Bereich handelt, der aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Vegetationsanteils gegenüber Freilandverhältnissen stark verändert ist, hat er insgesamt klimatisch eher eine belastende als eine entlastende Funktion.

Die Belastung durch Luftschadstoffe ist im Plangebiet aufgrund der Lage im Zentrum Berlins und der das Plangebiet kreuzenden Hauptverkehrsstraßen hoch. Die lufthygienische Situation im Stadtgebiet ist dabei Ergebnis der Überlagerung der Immissionen aus den lokalen Quellen Straßenverkehr, Industrie und Hausbrand sowie durch überregionalen Ferntransport.
Für die Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO_2) und Stickstoffdioxide (NO_X) werden durch die 39. BImSchV kritische Werte festgelegt, deren Überschreitung unmittelbare schädliche Auswirkungen für manche Rezeptoren wie Bäume, sonstige Pflanzen oder natürliche Ökosysteme, mit Ausnahme des Menschen, haben kann. Sie liegen für SO_2 bei 20 µg/m³ Luft und für NO_X bei 30 µg/m³ Luft. Die an den verkehrsnahen Messstationen des Berliner Luftgüte-Messnetzes gemessenen Belastungen unterschreiten den kritischen Wert für SO_2 deutlich, für NO_X liegt die Belastung deutlich über dem kritischen Wert. Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass diese Belastungssituation grundsätzlich übertragbar ist. Einschränkend ist jedoch anzumerken, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotoptypen als wenig empfindlich gegenüber dem Eintrag von NO_X einzustufen sind.

Bezüglich der Belastung mit Luftschadstoffen, die für die Gesundheit des Menschen problematisch sind, wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zu Luftverunreinigungen verwiesen (s. Kapitel II.2.1.3 ‚Klima und Luft').

SenStadtUm

II.2.1.4 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

II.2.1.4.1Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist mit Ausnahme weniger Bereiche durch Gebäude, Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie Erschließungswege weitgehend versiegelt (über 85 %). Die kleinteiligen Grünflächen liegen verstreut und isoliert im Plangebiet. Sie sind weder untereinander noch mit Grün- und Freiflächen außerhalb des Plangebietes (Spreeufer, Marx-Engels-Forum und Alexanderplatz) verbunden bzw. vernetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Kartierung der Vegetationsausstattung an Hand der Biotoptypenliste Berlins einschließlich einer Erfassung der Einzelbäume mit Art und Stammumfang. Die Erhebungen wurden zuletzt im März 2015 überprüft und aktualisiert. Eine Karte der Biotoptypen und eine Liste der Einzelbäume finden sich im Anhang der Begründung.

Flächenbilanz der Biotoptypen im Bestand (ohne Einzelbäume)

Biotoptyp	Biotopcode	Größe [m²]	Flächenanteil
artenarmer Zier-/Parkrasen	05162	5.228	7 %
Pflanzungen von Bodendeckern (<1 m Höhe)	10271	2.675	3 %
Strauchpflanzungen (>1 m Höhe)	10272	2.623	3 %
vegetationsfreie Flächen	10160	769	1 %
Gebäude, Straßen und Plätze	12230, 12612, 12640	70.754	86 %
Plangebiet		82.049	100 %

Die Grünflächen im Plangebiet sind mit überwiegend autochthonen Einzelbäumen bewachsen. Dominierende Baumart ist die Winterlinde (Tilia cordata). Den Unterwuchs bildet meist artenarmer Parkrasen, an häufig begangen Stellen auch Trittrasen sowie immergrüne Bodendecker wie Zwergmispeln (Cotoneaster spec.).

Eine zwei- bis dreireihige Baumreihe aus größeren Linden befindet sich entlang der Spandauer Straße vor der Randbebauung Nikolaiviertel. Im Bereich um die Klosterkirchenruine sowie am Molkenmarkt wird der Lindenbestand durch Kastanien (Aesculus hippocastanum), Mehlbeeren (Sorbus intermedia) und Ahorne (Acer spec.) ergänzt. Die Grünfläche um die Ruine Klosterkirche hebt sich durch ihre Größe und die Vielzahl der gepflanzten Baumarten von den restlichen Flächen des Gebietes ab, die sich überwiegend als Straßenbegleitpflanzungen oder Abstandsgrün präsentieren. Ihr kann daher aufgrund ihrer Größe und des relativ alten Baumbestandes ein mittlerer Biotopwert zugesprochen werden.
Im Bereich des Parkplatzes vor dem Neuen Stadthaus sind die ursprünglichen Strauchpflanzungen in einer stark ruderalisierten Ausprägung anzutreffen. Die Vegetation setzt sich überwiegend aus Bäumen wie Platane (Platanus x acerifolia) und Pappel (Populus nigra) in Kombination mit Ziersträuchern wie Gewöhnlicher Schneebeere (Symphoricarpos albus) und Feuerdorn (Pyracantha spec.) zusammen. Als Sämlingsaufwuchs finden sich Götterbaum (Ailanthus altissima), Spitzahorn (Acer platanoides)und Bergahorn (Acer pseudoplatanus).
Auf dem Platz vor dem Alten Stadthaus steht eine Gruppe von vierzehn Platanen (Platanus × hispanica) und entlang der Gustav-Böß-Straße eine Reihe von sieben Platanen. Sie weisen auf Grund ihrer Größe teilweise einen hohen ökologischen Wert auf.
Auf der westlichen Seite des Mühlendamms befinden sich kleinkronige Kugel-Ahorne in Hochbeeten.

Die Gehölzbestände im Plangebiet sind überwiegend planmäßig angepflanzt. Die Vitalität der Bäume ist überwiegend als mittel einzuschätzen (Schadstufe 1 nach

SenStadtUm

Baumschutzverordnung). Insgesamt wurden im Plangebiet 238 Bäume kartiert, davon 78, die unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallen. 60 weitere Bäume, die hinsichtlich Art und Stammumfang ebenfalls die Vorraussetzungen für einen Schutz nach der Baumschutzverordnung erfüllen, wachsen im Bereich der Parkanlage um die Klosterkirche. Da es sich um eine gewidmete Grün- und Erholungsanlage im Sinne des Berliner Grünanlagengesetzes handelt, sind diese Bäume nach § 4 Abs. 4 BaumSchVO von der Anwendung der Verordnung ausgenommen. Es ist davon auszugehen, dass vor einer Bebauung ein Teil der Parkanlage eingezogen wird. Die in diesem Teilbereich der jetzigen Parkanlage wachsenden 32 Bäume fallen mit Einziehung in den Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung.

Die innerhalb des Plangebiets anzutreffenden Biotoptypen weisen größtenteils nur einen niedrigen Biotopwert auf. Dies resultiert aus dem sehr hohen Hemerobiegrad, dem häufigen Vorkommen der beschriebenen Biotoptypen im Berliner Stadtgebiet, der geringen Artenvielfalt, der relativ kurzen Wiederherstellungsdauer der Lebensgemeinschaften und Biotope durch autochthone Besiedlung, der sehr ungünstigen Lagebeziehung zu Biotopen mit ähnlichem Artenbestand bzw. Komplementärbiotopen und der Tatsache, dass die Biotope keine Pufferfunktion zu angrenzenden Biotopen erfüllen. Die vorliegenden Vegetationsstrukturen lassen das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten sehr unwahrscheinlich erscheinen, Hinweise darauf liegen nicht vor. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Plangebiets für die biologische Vielfalt ist gering. Die kartierten Biotoptypen finden sich in großem Umfang in weiten Teilen des Berliner Stadtgebiets. Sie beherbergen eine geringe Anzahl und Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten. Arten oder Biotope, die auf Grund ihrer Seltenheit von besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt wären, sind nicht vorhanden.

SenStadtUm

II.2.1.4.2Tiere

Innerhalb des stark versiegelten Plangebiets erfüllen lediglich die unversiegelten Freiflächen Habitatfunktion. Die größtenteils gärtnerisch gestalteten Bereiche haben mit einer potentiell arten- und individuenarmen Fauna allerdings nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Sie können ihre Funktion als Lebensraum selbst für Ubiquisten nur eingeschränkt erfüllen.
Auf die Durchführung faunistischer Kartierungen wurde verzichtet, da nur von einer geringen Bedeutung des Plangebiets für möglicherweise untersuchungsrelevante Artengruppen (Vögel und Fledermäuse) auszugehen ist. Unter diesen Umständen konnten für die Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere notwendige Erkenntnisse durch eine Potentialanalyse gewonnen werden.

Auf Grund der geschlossenen und hohen Bauweise kann im Plangebiet bezüglich der Avifauna insbesondere mit verstädterten Arten gerechnet werden, die fast ausschließlich innerhalb des Siedlungsbereichs vorkommen. Dazu gehören z.B. Haussperling, Haustaube, Mauersegler, Hausrotschwanz, Elster und Nebelkrähe. Auf Grund der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen um die Klosterruine sind dort u.U. weitere Arten wie Blau- und Kohlmeise, Ringeltaube, Amsel, Mönchsgrasmücke, Girlitz und Grünfink zu erwarten. Eine Nutzung von Gehölzen und, bei höhlen- und nischenbrütenden Arten, von Gebäuden als Fortpflanzungsstätte ist möglich und zu erwarten.
Ein Brutvorkommen des Wanderfalken befindet sich im Turm des Roten Rathauses, der an das Plangebiet angrenzt. Es ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich zusammen mit weiteren Flächen als Jagdrevier genutzt wird. Nach § 7 BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt, der Wanderfalke ist streng geschützt.
Die Gebäude im Plangebiet weisen Quartierspotential für Fledermäuse auf, die nach Naturschutzrecht streng geschützt sind.

Nachweise bzw. Hinweise für ein Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten bestehen im Plangebiet nicht. Dies ist auf das Fehlen geeigneter Lebensräume, z. B. Gewässer für Lurche und Libellen, und geeigneter Altbäume für xylobionte Käfer zurückzuführen.

II.2.1.5 Mensch und seine Gesundheit

II.2.1.5.1Verkehrslärm

Nach der Verkehrsmengenkarte der Verkehrslenkung Berlin (VLB) von 2014 weisen die Hauptverkehrsstraßen im Geltungsbereich für Kraftfahrzeuge (Pkw, Lkw, Krafträder, Busse) folgende durchschnittliche werktägliche Verkehrsmengen (Montag – Freitag, DTV_W) auf:

Mühlendamm	72.800 Kfz/24h
Grunerstraße	54.700 Kfz/24h
Stralauer Straße/Molkenmarkt	24.400 Kfz/24h
Spandauer Straße	18.300 Kfz/24h.

Aus diesen Daten abgeleitete Angaben zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung, gemittelt über alle Wochentage (DTV), liegen bislang nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass diese ca. um den Faktor 0,91 niedriger liegt.

Weiterhin ist der Schienenverkehrslärm des Personenfern- und Nahverkehrs auf der Berliner Stadtbahn eine zu berücksichtigende Quelle von Lärm. Auf dem Viadukt, das nordwestlich des Plangebiets verläuft, befinden sich folgende Strecken (Stand 2015):

Strecke 6109 (Regional- und Fernverkehr)	260/ 57 Zugfahrten tags/nachts
Strecke 6024 (S-Bahn)	562/134 Zugfahrten tags/nachts.

Entsprechend sind die Lärmbelastungen im Straßenraum für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Bewohner und sonstige Nutzer im Umfeld der Straßen sehr hoch. Da sich der Wirkraum der Umweltauswirkungen hinsichtlich des Verkehrslärms auch auf unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Baugrundstücke erstreckt, ist auch deren umweltbezogene Ausgangssituation zu betrachten. Die Beschreibung und Bewertung der Lärmbelastung erfolgt auf Grundlage der strategischen Lärmkarten für den Straßen- und Schienenverkehr von 2012, die auch die Grundlage für die Erarbeitung des Lärmaktionsplans bildeten (vgl. Kapitel I.3.5.4 ‚Lärmaktionsplan').

Nach der Kartierung (Rasterdarstellung) für die allgemeine Lärmbelastung, dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) liegen die Pegel für den Gesamtverkehrslärm (Straße und Schiene) auf den unmittelbar an die Fahrbahn der Hauptverkehrsstraßen (Grunerstraße, Mühlendamm, Spandauer Straße, Stralauer Straße) angrenzenden Flächen bei über 75 dB(A). Im Bereich der Quartiersstraßen (Parochialstraße, Jüdenstraße, Klosterstraße) liegen die Pegel bei 55 bis 60 dB(A), im Bereich der Einmündungen zu den Hauptverkehrsstraßen auch höher. Auch die Grünfläche zwischen Grunerstraße und Klosterkirchenruine ist mit Pegeln zwischen 65 und 70 dB(A) hochgradig verlärmt. Ruhige Bereiche mit Werten unter 55 dB(A) sind nur in den Blockinnenbereichen anzutreffen. Auf Grund der hohen Lärmemissionen des Straßenverkehrs wirkt sich der Schienverkehrslärm nur in relativ geringem Maße auf die Gesamt-Lärmbelastung aus.
Für besonders schutzbedürftige Nutzungen (Bildungseinrichtungen, Wohnungen, Krankenhäuser) wurden im Rahmen der Lärmkartierung zudem die Fassadenpegel an den betroffenen Gebäuden berechnet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst liegen keine solche Nutzungen. Im Umfeld des Bebauungsplans wurde für die Randbebauung des Nikolaiviertels an der Spandauer Straße und dem Mühlendamm sowie für die Gebäude südlich der Stralauer Straße Pegel berechnet. Die Ergebnisse zeigen Lärmbelastungen von 65 bis 75 dB(A) und bestätigen somit die Darstellungen der Rasterlärmkarten.

SenStadtUm

Für den Nachtzeitraum weist der Nacht-Lärmindex (L_N) Gesamtverkehrslärm, der insbesondere für die Beurteilung von lärmbedingten Schlafstörungen von Relevanz ist, an den Hauptverkehrsstraßen Werte um 60 dB(A) aus, in den Quartiersstraßen liegen die Pegel um 50 dB(A). Werte unter 45 dB(A) finden sich wiederum nur in den Blockinnenbereichen.

Zur Bewertung der Lärmbelastung im Bestand werden für die Bestandsbebauung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Die umgebende Bebauung ist hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit den Kern- und Mischgebieten zuzuordnen, die Grenzwerte betragen hier 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Damit werden an sämtlichen, den Hauptstraßen zugewandten Fassaden der Bestandsgebäude die Grenzwerte deutlich überschritten. Die Überschreitungen sind insbesondere im Bereich der Randbebauung Nikolaiviertel problematisch, da sich hier Wohnnutzungen im größeren Umfang befinden.

Die nach den Orientierungswerten der DIN 18005-1 zu beurteilenden künftigen Bauflächen weisen, selbst bei einer künftigen Nutzung als Kerngebiet, in den straßennahen Bereichen deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) auf. Die Lärmbelastung der Grünfläche um die Ruine Klosterkirche liegt ebenfalls deutlich oberhalb des einschlägigen Orientierungswerts für Parkanlagen von 55 dB(A) tags und nachts.
Es ist zu berücksichtigen, dass die strategische Lärmkartierung nach eigenen Berechnungsvorschriften erfolgt. Daher sind die Belastungswerte mit den genannten Grenz- und Orientierungswerten nur eingeschränkt vergleichbar.

II.2.1.5.2Luftverunreinigungen

Die Belastung durch Luftschadstoffe ist im Plangebiet aufgrund der Lage im Zentrum Berlins hoch, dies gilt insbesondere in den straßenverkehrsnahen Bereichen. Die lufthygienische Situation ist das Ergebnis der Überlagerung der Emissionen aus den lokalen Quellen Straßenverkehr, Industrie und Hausbrand sowie dem überregionalen Ferntransport.

In der für das Bebauungsplanverfahren erarbeiteten lufthygienischen Untersuchung wird die aktuelle lufthygienische Situation (Ist-Situation) unter Berücksichtigung der städtischen Hintergrundbelastung sowie des Straßenverkehrs (Grundlage Verkehrszählung 2009) im Plangebiet und seiner Umgebung modelliert und berechnet.
Untersucht wurden, als wichtige Leitgrößen für Kfz-stämmige Luftverunreinigungen, Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$). Die Konzentrationen der Luftverunreinigungen Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Benzol, Benzo(a)pyren und Blei werden in der Untersuchung nicht weiter betrachtet, da Grenzwertüberschreitungen für diese Stoffe nicht zu erwarten sind.

Für die Luftschadstoffberechnungen im Plangebiet und an der angrenzenden Bebauung wurde ein dreidimensionales Rechenmodell eingesetzt, das die räumliche Verteilung der Luftschadstoffe unter Berücksichtigung der vorhandenen und, für den Prognoseplanfall, geplanten Gebäude sowie meteorologischer Messdaten berechnet.
Es wurden 12 Untersuchungspunkte definiert, die den Aufenthaltsbereich von Menschen repräsentieren. Sieben Untersuchungspunkte entlang der bestehenden Hauptverkehrsstraßen stellen dabei Aufenthaltsbereiche dar, die sowohl im Bestand wie auch bei Durchführung der Planung vorhanden sind. Fünf Untersuchungspunkte liegen im Bereich der künftigen Bebauung. Diese Punkte sind so gewählt, dass sie den künftigen Aufenthaltsbereich vor den geplanten Geschäften u.a. in den Arkaden oder den Innenhofbereich der geplanten Bebauung widerspiegeln. Im Bestand sind sie für den Aufenthalt nicht nutzbar oder weitgehend unattraktiv.
Für die Ergebnisdarstellung und Beurteilung wurde vom Gutachter die Schicht 1 bis 2 m über Grund ausgewählt, da in den bodennahen Luftschichten die Luftschadstoffbelastung im Allgemeinen am höchsten ist und da bei der durchgeführten Untersuchung insbesondere Flächen im Freien zu beurteilen waren, auf denen sich Menschen aufhalten. Mit

SenStadtUm

zunehmender Höhe über Gelände (bzw. über der Straße) verringert sich die Luftschadstoffkonzentration in der Regel und die Immissionssituation verbessert sich damit.

Im Ergebnis wird am Untersuchungspunkt vor dem Gebäude Mühlendamm 5 mit 33-43 µg/m³ der Immissionsgrenzwert für NO_2 überschritten; an allen anderen Untersuchungspunkten wird er eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM_{10} und $PM_{2,5}$ werden an allen Untersuchungspunkten eingehalten.
Ursache für die im Vergleich zum Prognoseplanfall hohen Luftschadstoffkonzentrationen sind die sehr hohen fahrzeugbezogenen Emissionsfaktoren im Jahr 2014, die höheren Hintergrundbelastungen sowie die höheren Verkehrszahlen im Vergleich zum Prognoseplanfall im Jahr 2025. Von den erhöhten Schadstoffbelastungen betroffen sind neben den Verkehrsteilnehmern, hier insbesondere Fußgänger und Radfahrer, auch die im Plangebiet oder angrenzend wohnenden und arbeitenden Menschen.

Neben dem Plangebiet selbst wurde die Situation im umliegenden Straßennetz untersucht. Dabei wurden drei Knotenpunkte betrachtet (Karl-Liebknecht-Straße/Spandauer Straße; Grunerstraße/Alexanderstraße, Stralauer Straße/Alexanderstraße), die durch den geplanten Umbau des Knotens Mühlendamm/Spandauer Straße/Stralauer Straße/Grunerstraße eine verkehrliche Be- oder Entlastung erfahren könnten.
An den untersuchten Straßenabschnitten ist die Belastung mit NO_2 bei Jahresdurchschnittswerten zwischen 25 und 37 µg/m³ Luft zwar teilweise hoch, der Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ wird jedoch unterschritten.
Auch hinsichtlich der Feinstaubelastung (PM_{10}, $PM_{2,5}$) werden die Jahres- und Tagesgrenzwerte eingehalten. So wurde für Feinstaub PM_{10} eine Belastung von 24 bis 27 µg/m³ im Jahresdurchschnitt ermittelt. Der Jahresgrenzwert von 40 µg/m³ wird deutlich unterschritten. Auch von einer Einhaltung des Tagesgrenzwertes von 50 µg/m³ bei 35 zulässigen Überschreitungen ist auszugehen. Dies ist aufgrund statistischer Zusammenhänge dann sehr wahrscheinlich, wenn der Jahresdurchschnittswert 30 µg/m³, das sogenannte Tagesgrenzwertäquivalent, nicht überschreitet. Der Jahresgrenzwert für $PM_{2,5}$ von 25 µg/m³ wird mit Werten von 20 bis 22 µg/m³ ebenfalls eingehalten.

SenStadtUm

II.2.1.5.3Erschütterungen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Bahnanlagen. Im Einzelnen handelt es sich um die U-Bahnlinie 2, die unter der Klosterstraße verläuft und an der Einmündung Grunerstraße nach Osten Richtung Alexanderplatz schwenkt sowie um ein Überführungsgleis unter der Grünfläche nördlich der Ruine der Klosterkirche. Weitere, nur für Betriebsfahrten genutzte Gleise befinden sich unter der Littenstraße. Die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) als Betreiber der Anlagen weisen darauf hin, dass durch den Betrieb Erschütterungen auf das Erdreich ausgelöst werden, die darin gegründete Hochbauten mit ihren Nutzungen stören, beziehungsweise beeinträchtigen könnten. Da die Trassen derzeit unter Straßenverkehrflächen bzw. Grünflächen liegen, ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Gebäuden durch Erschütterungen gegenwärtig nicht gegeben.

II.2.1.5.4Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

Im Mittelpunkt der Betrachtung der Versorgung mit Grün- und Freiflächen stehen die Lebensbedingungen der ortsansässigen Bewohner und die Erholungsvorsorge für sie. Das Landschaftsprogramm weist für den Ortsteil Mitte für wohnungsnahe Grünflächen ein Defizit von 13 ha auf.
In Bezug auf das Plangebiet ist die Parkanlage um die Klosterkirche (0,6 ha) zusammen mit der Grünflächen entlang der Alten Stadtmauer zwischen Litten- und Waisenstraße (0,3 ha) als wohnungsnahe Grünfläche einzustufen. Im weiteren Umfeld stehen das Marx-Engels-Forum (4 ha) sowie die Freianlagen zwischen Fernsehturm und Neptunbrunnen (5,6 ha) in einer Entfernung von ca. 600 m zur Verfügung. Weitere wohnungsnahe Grünflächen liegen am südlichen Spreeufer auf der Fischerinsel (1,2 ha) und am märkischen Ufer (0,8 ha) in einer Laufentfernung von 500 bzw. 800 m.

Auf Grund fehlender Wohnnutzungen liegen für das Plangebiet keine Angaben zum Versorgungsgrad mit wohnungsnahen Grünflächen vor. Im Umfeld des Plangebiets wird nach Darstellung des Umweltatlasses Berlin der Versorgungsgrad für die Wohnungen nördlich der Stralauer Straße zwischen Kloster- und Waisenstraße, das Nikolaiviertel und die Hochhäuser an der Rathausstraße als gut eingestuft, während die Wohnbebauung südlich der Stralauer Straße am Molkenmarkt als nicht versorgt gilt.

Die dem Plangebiet nächstgelegene siedlungsnahen Parkanlage mit einer Mindestgröße von 10 ha ist der Volkspark Friedrichshain in einer Entfernung von knapp 2 km, der jedoch bereits mit der Versorgungsfunktion der im näheren Einzugsbereich der Grünanlage wohnenden Bevölkerung überlastet ist. Der Tiergarten liegt in einer Entfernung von ca. 2,3 km.

Im Plangebiet selbst liegen keine öffentlichen Kinderspielplätze. Die nächstgelegenen Spielflächen befinden sich in der Holzmarktstraße 73-75 im Bereich der dortigen Hochhäuser, auf der Fischerinsel 1-2, innerhalb der Grünfläche am Märkischen Museum und im Bereich der Freiflächen rund um den Fernsehturm.
Das Plangebiet ist Teil der Versorgungseinheit 1303 H. Wegen des Fehlens von Spielplätzen in diesem Bereich wird er der untersten Versorgungsstufe 1 zugeordnet (Quelle: Darstellung der Spielplatzversorgung mit öffentlichen Spielplätzen auf der Ebene der Planungsräume und der Versorgungseinheiten, Datenstand 2012/2013). Bezieht man das weitere Umfeld in die Betrachtungen ein (Versorgungseinheiten 1303 D, F, G und H) besteht nach Auskunft des damaligen Amtes für Umwelt und Natur des Bezirks Mitte von 2006 Bedarf für einen allgemeinen Spielplatz für alle Altersgruppen mit einer Größe von 2.400 m².

II.2.1.6 Landschaft

Das Plangebiet ist heute vollständig anthropogen überformt. Ein natürliches Landschaftsbild ist auch nicht in Ansätzen erkennbar.

Das Ortsbild wird gegenwärtig maßgeblich durch den überdimensionierten und sich nicht in den Stadtgrundriss einfügenden Straßenzug Grunerstraße – Mühlendamm bestimmt, der sich als konturloser Durchgangsraum darstellt. Sowohl in der Außen- als auch in der Binnenwahrnehmung dominiert die stellenweise bis zu 100 m breite Trasse der Grunerstraße das Erscheinungsbild des Plangebiets. Insbesondere die auf der Südseite der Grunerstraße fehlenden Raumkanten und die dadurch freigegebenen Blicke in die Blockinnenflächen sowie die konturlosen Stellplatzflächen vor dem Roten Rathaus und dem Neuen Stadthaus zeugen von der mangelnden städtebaulichen Integration des Straßenzuges. So ist der historische Molkenmarkt gegenwärtig im Stadtgrundriss nicht erlebbar. Die kaum begrünten und teilweise in einem schlechten baulichen Zustand befindlichen Stellplatzanlagen tragen zum überwiegend desolaten Eindruck des Ortes bei. Das Erscheinungsbild des Straßenzuges und seine mangelnde Integration in den Stadtgrundriss werden der historischen und stadtstrukturellen Bedeutung des Ortes nicht gerecht.

Aufgrund der Dominanz der baumlosen Straßenräume wirken die Baumbestände in den Randbereichen vereinzelt und haben nur geringe Wirkung auf das Stadtbild. Selbst die Kronen der größten im Plangebiet vorhandenen Bäume bleiben in ihrer Höhe deutlich unterhalb der Traufen der umgebenden Bebauung.

Einzig der Bereich um die Ruine der Klosterkirche kann, wenn auch mit erheblichen Einschränkungen, als eigener, in sich geschlossener Raum wahrgenommen werden. Er besitzt damit Bedeutung für die Gliederung und Maßstabsbildung dieses, aufgrund der Verkehrsflächen, unproportionierten Stadtraums.
Im Bereich um die Klosterkirchenruine befinden sich an der Klosterstraße vier große Feldsteine, die vom bezirklichen Umweltamt als potenzielle Naturdenkmale eingestuft werden.

GerStadtUm

Stadtentwicklungsgeschichtlich gehört das Plangebiet zu den ältesten Siedlungsbereichen Berlins. Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näherem Umfeld sind mit der Ruine der Klosterkirche und dem Palais Podewils, dem Alten und dem Neuen Stadthaus sowie dem Roten Rathaus einige nicht nur stadtbaugeschichtlich bedeutende Bauwerke vorhanden, die zur positiven Prägung des Ortsbildes beitragen. Gänzlich verloren gegangen und vor Ort nicht mehr wahrnehmbar sind die alten Stadträume Molkenmarkt und Großer Jüdenhof.

Insgesamt verfügt das Plangebiet aufgrund seiner historischen Bedeutung als Teil der Berliner Altstadt, der unmittelbaren Nachbarschaft zum Nikolaiviertel sowie der teilweise noch vorhandenen historischen Gebäudesubstanz über große Potenziale für eine der Örtlichkeit angemessene Gestaltung.

II.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt in einem siedlungsgeschichtlich und kulturhistorisch bedeutsamen Bereich.
Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich Denkmale, die nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin geschützt sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Baudenkmale, Denkmalbereiche (Ensemble, Gesamtanlage) und Bodendenkmale – die mit Ausnahme des erstgenannten in der Denkmalliste Berlin in der Fassung vom 14. Januar 2016 verzeichnet sind:

- Denkmalbereich (archäologisches Ensemble) Franziskanerkloster, später Berlinisches Gymnasium zum Grauen Kloster (Klosterstraße 73A) mit
- Baudenkmal Klosterkirche (Klosterstraße 73A), um 1250, um 1300 Chor angefügt, seit 1945 Ruine.

Von großer archäologischer und stadtgeschichtlicher Bedeutung ist das Areal um die ehemalige Klosterkirche zwischen Kloster- und Littenstraße. Im Umfeld der Kirchenruine sind im Boden noch die Fundamente der mittelalterlichen Klosterbebauung und der nachfolgenden Nutzung der Anlage als Schule erhalten. Außerdem muss rund um die Klosterkirche von zahlreichen Bestattungen in mehreren Höhenschichten übereinander ausgegangen werden.
Auf dem Areal erfolgten in den Jahren 2013/2014 archäologische Grabungen auf drei ausgewählten Prospektionsflächen. Dabei konnten Fundamente des Kapitelsaals, ein Feldsteinfundament, Pfeilerreste des Kreuzgangs sowie Bodenbeläge ausgegraben werden. Sowohl für den Kreuzgang als auch für den Kapitelsaal wird eine Unterschutzstellung als Bodendenkmal angestrebt.

Denkmalbereich (Ensemble) Waisenstraße 2, 14-16, 27-28, Kirche, Stadtmauer und Wohnhäuser Klosterstraße 66-70 mit

- Baudenkmal Palais Podewils (Klosterstraße 68-70), 1701-04 von Jean de Bodt, Umbauten und Erweiterung 1881 und 1886, Wiederaufbau 1952-54, Erweiterung 1966-70

Denkmalbereich (Ensemble) Parochialstraße 1/3, Hofstruktur aus dem 18. bis 20. Jahrhundert mit älterer Vorparzellierung, Großer Jüdenhof, Standort der ehemaligen Französischen Kirche und Neues Stadthaus mit

- Bodendenkmal Großer Jüdenhof, Fundamente mittelalterlicher (15. Jh.) und frühneuzeitlicher (18. Jh.) Gebäude
- Baudenkmal Neues Stadthaus, vormals Geschäftshaus der Feuersozietät, (Parochialstraße 1-3) 1936-38 von Franz Arnous

Im Bereich des ehemaligen Großen Jüdenhofes sind Fundamente der Bebauung des 18. und 19. Jahrhunderts im Boden erhalten. Nachdem geophysikalische Untersuchungen Hinweise auf verbliebene Reste der mittelalterlichen Bebauung ergaben und auch Relikte der früheren jüdischen Besiedlung vermuten ließen, wurden 2010 - 2013 durch das

SenStadtUm

Landesdenkmalamt Berlin Grabungen durchgeführt. Die Grabungen ergaben, dass die charakteristische Hofstruktur des Jüdenhofes erst in der frühen Neuzeit entstanden ist und die mittelalterliche Bebauung dieses Bereichs durch eine kleinteilige, entlang damaliger Straßenzüge orientierte Parzellenstruktur geprägt war.
Der an den Jüdenhof angrenzende ehemalige Standort der Französischen Kirche ist als Teilfläche von besonderer bodenarchäologischer Bedeutung einzustufen, da erhaltene Fundamente der französischen Kirche aus dem 17. Jahrhundert im Untergrund vermutet werden.

- U-Bahnhof Klosterstraße (Klosterstraße), 1911-13 von Alfred Grenander

Darüber hinaus werden kleinere Flächen im Bereich Molkenmarkt/Spandauer Straße vom Landesdenkmalamt als Teilflächen von besonderer bodenarchäologischer Bedeutung eingestuft. An beiden Straßen standen bedeutende Häuser, deren Spuren wahrscheinlich noch im Untergrund erhalten sind.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 sind das Rote Rathaus (Rathausstraße 15), das Alte Stadthaus (Jüdenstraße 34/42) und die Parochialkirche (Parochialstraße 66) sowie das Palais Schwerin (Molkenmarkt 1-3) und das Gerichtsgebäude in der Littenstraße (Littenstraße 12-17) als Baudenkmale geschützt. Beim Kirchhof der Parochialkirche handelt es sich um ein eingetragenes Gartendenkmal. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich die Stadtbahn, die als Streckendenkmal unter Schutz steht. Beim westlich angrenzenden Nikolaiviertel handelt es sich um einen Denkmalbereich, innerhalb dessen die Nikolaikirche zusätzlich als Bau- und der Standort als Bodendenkmal geschützt ist. Ein weiterer Denkmalbereich – mit den Baudenkmalen Städtisches Verwaltungsgebäude C in der Klosterstraße 59 und GASAG-Geschäftshaus in der Littenstraße 109 – befindet sich in der Stralauer Straße.

Eine Darstellung der historischen Entwicklung erfolgt in Kapitel I.2.1 ‚Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung'.

II.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

II.2.2.1 Boden

Aufgrund der bestehenden hochgradigen Versiegelung des Plangebietes wird sich die Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt nur geringfügig auf das Schutzgut Boden auswirken. In der Gesamtbilanz bleibt die Versiegelungsrate nahezu unverändert bei 86 % (-250 m²). Auch teilräumlich betrachtet ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden kaum Veränderungen:

<u>Planfeststellungsersetzender Bereich</u>
Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist bei der Neutrassierung der Bundesstraße davon auszugehen, dass das Straßenbegleitgrün in der Grunerstraße, in der Gustav-Böß-Straße sowie im Bereich des Molkenmarktes vollständig entfallen und auch der Grünstreifen in der Spandauer Straße infolge der Fahrbahnverlegung und -verbreiterung erheblich verschmälert werden wird. Nach dem Umbau werden, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans in Blatt 2, unversiegelte Grünflächen im Bereich der Freihaltung für die Straßenbahntrasse im Straßenzug Spandauer Straße - Molkenmarkt – Mühlendamm und auf dem Mittelstreifen der künftigen Grunerstraße angelegt werden.
Insgesamt ist in der Bilanz mit einer Abnahme der Versiegelung um 1.150 m² zu rechnen.

<u>Plangebiet außerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs</u>
In der Bilanz wird die Versiegelung in den vier neuen Baublöcken entlang des künftigen Straßenzugs Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße nahezu unverändert bleiben.

SenStadtUm

Grundlage für die Prognose der künftigen Versiegelung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Grundflächen i.V.m. den Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen, Stellplätze und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO. In der Summe wird für die allgemeinen Wohngebiete und die Flächen für Gemeinbedarf eine Überbauung von 80 % zugelassen. Für die Misch- und Kerngebiete ist eine Überbauung von bis zu 100 % zulässig. Begrünte Flächen auf Tiefgaragen werden dabei als vollständig versiegelt bilanziert. Insgesamt ist auf Grund der hohen Versiegelungsrate im Bestand trotz der Neubebauung in diesem Teil des Plangebietes eine Zunahme der Versiegelung von lediglich 600 m² zu erwarten. Da auf künftigen Freiflächen in den Blockinnenbereichen für die Anlage von Ziergärten neue Böden eingebracht werden, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Leistungsfähigkeit dieser Böden höher sein wird als die der vorhandenen, überwiegend verdichteten Böden im Bestand.
Zur Anbindung der Stralauer Straße an den neuen Straßenzug Mühlendamm - Molkenmarkt ist die Überbauung eines Teils der Verkehrsinsel am Molkenmarkt erforderlich. Hier wird sich nach Darstellung der Vorplanungsunterlagen für den Straßenumbau die Versiegelung um 300 m² erhöhen. Erhebliche Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes sind insgesamt jedoch nicht zu erwarten.

Die bestehenden Quartiersstraßen (Jüdenstraße, Klosterstraße, Parochialstraße), die verbleibende Grünfläche um die Ruine Klosterkirche sowie der daran anschließende Baublock mit dem Palais Podewils und die Rampe an der Mühlendammbrücke werden durch bestandsorientierte Festsetzungen in ihrer jetzigen Form übernommen. Somit bereitet der Bebauungsplan für diese Flächen keine Veränderung vor.

II.2.2.2 Wasser

Aufgrund der gegenüber dem Bestand wenig veränderten Versiegelungsbilanz (Abnahme um 250 m² im gesamten Plangebiet) und der schon bestehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts wird sich die Umsetzung der Planung insgesamt geringfügig auf die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes auswirken. In der teilräumlichen Bilanzierung sind weder im planfeststellungsersetzenden Bereich noch innerhalb der geplanten Baugebiete erhebliche Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu erwarten, tendenziell ist eher von einer Verbesserung auszugehen.
In welchem Umfang die wohnungsbezogenen Freiflächen hohe bis sehr hohe abflussbindende Wirkung entfalten können, hängt wesentlich von der Bepflanzung ab.

II.2.2.3 Klima und Luft

Vor allem aufgrund der insgesamt kaum veränderten Versiegelungsbilanz (siehe Kapitel II.2.2.1 ‚Boden') und der bestehenden stadtklimatischen Vorbelastungen wird sich die Umsetzung des Bebauungsplans nicht in erheblichem Umfang auf die klimatische Situation im Plangebiet und seiner Umgebung auswirken. Die Umsetzung des Bebauungsplans bedingt zwar kleinräumig wirksame stadtklimatische Veränderungen, die sich an der übergreifenden klimatischen Situation im Innenstadtbereich orientierende Schwelle der Erheblichkeit wird jedoch nicht überschritten.

Durch den teilweisen Verlust der baumbestandenen Grünfläche um die Klosterkirche und sonstiger Vegetation, insbesondere von Bäumen im Block zwischen Jüden- und Klosterstraße, werden die derzeit im Plangebiet vorhandenen Verdunstungspotenziale abnehmen.
Der mit dem Verlust von Grünflächen und sonstiger Vegetation und der Zunahme der Bebauung einhergehende Aufheizungseffekt des innerstädtischen Stadtraumes während der Sommermonate wird durch die Schaffung neuer Vegetationsflächen in den Blockinnenbereichen, einschließlich der Herstellung einer neuen Grünfläche im Block zwischen Jüden- und Klosterstraße, sowie die Pflanzung von Bäumen in den Blöcken und den Straßen in seiner Wirkung gemindert werden. Die mikroklimatische Wirkung wird dabei wesentlich von der Art der Begrünung der Grundstücksfreiflächen abhängen.

SenStadtUm

Hinsichtlich der Belastung von Tieren und Pflanzen mit Luftschadstoffen wird sich die Situation in den Straßenrandbereichen auf Grund der künftig weitgehend geschlossenen Randbebauung und den sich dadurch ergebenden verschlechterten Durchlüftungsverhältnissen tendenziell verschlechtern. In den künftig von den Verkehrsemissionen vermehrt abgeschirmten rückwärtigen Bereichen ist hingegen von Verbesserungen auszugehen.

Eine Differenzierung der zu erwartenden Auswirken nach Veränderungen, die aus planfeststellungsersetzenden Festsetzungen resultieren und sonstigen Veränderungen, ist für die vorliegenden Situation wegen der nicht zu trennenden gegenseitigen Beeinflussungen (Lage der Straße in Relation zu Lage und Höhe der angrenzenden Bebauung) der beiden Planteile nicht sinnvoll und nicht möglich.

II.2.2.4 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

II.2.2.4.1 Pflanzen und die biologische Vielfalt

Bei Umsetzung der Planung gehen, mit Ausnahme der Grünfläche um die Ruine Klosterkirche, nahezu sämtliche im Plangebiet vorhandenen Biotopflächen verloren. Im Gegenzug werden vor allen in den Innenbereichen der künftigen Baugebiete sowie auf den Mittelstreifen des künftigen Straßenzugs Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße neue Vegetationsflächen angelegt.
Insbesondere die Fällung eines Großteils der im Plangebiet vorhandenen Bäume stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar. Im Einzelnen sind folgende bebauungsplanbedingte Veränderungen der Biotopstrukturen zu erwarten:

SenStadtUm

<u>Planfeststellungsersetzender Bereich</u>
Die Straßenplanung sieht vor, dass das Straßenbegleitgrün in der Grunerstraße, in der Gustav-Böß-Straße sowie im Bereich des Molkenmarktes fast vollständig entfallen wird und auch der Grünstreifen in der Spandauer Straße infolge der Fahrbahnverlegung und -verbreiterung erheblich verschmälert werden wird. Lediglich kleine Pflanzflächen vor dem Parkhaus an der Grunerstraße können nach den Darstellungen der Vorplanungsunterlagen zum Straßenumbau erhalten werden. Neue Grünflächen werden auf dem Mittelstreifen der künftigen Grunerstraße, im Bereich der Freihaltung für die Straßenbahntrasse im Straßenzug Spandauer Straße - Molkenmarkt - Mühlendamm und auf der nördlichen Seite des Mühlendamms entstehen. Für die neuen Flächen wird abschätzend davon ausgegangen, dass diese zu ca. 75 % als Rasenflächen angelegt und zu 25 % mit Bodendeckern bepflanzt werden.
In der Bilanz ergibt sich hinsichtlich der Biotopflächen nahezu keine Veränderung. Dem Verlust von 260 m² Strauchfläche steht ein Zuwachs der Rasenflächen um 1.120 m² und der mit Bodendeckern bewachsenen Flächen um 300 m² gegenüber.

Für die Umverlegung der Grunerstraße ist die Fällung der sieben Platanen vor dem Roten Rathaus in der heutigen Gustav-Böß-Straße erforderlich. Die vor dem Parkhaus Rathauspassagen vorhandene Baumreihe kann hingegen, mit Ausnahme eines Baumes, erhalten bleiben.
Auf der Westseite der Spandauer Straße müssen die 29 in zwei bis drei Reihen entlang der Fahrbahn stehenden Linden im Zuge der Verbreiterung der Fahrbahn gefällt werden.
Ebenfalls gefällt werden müssen 12 der in Hochbeeten wachsenden Kugelahorne auf der Westseite des Mühlendamms. Im künftigen Kreuzungsbereich Mühlendamm/Molkenmarkt/ Stralauer Straße ist auf der Verkehrsinsel am Molkenmarkt die Fällung von fünf Bäumen erforderlich, die im Bereich zukünftiger Straßenverkehrsflächen wachsen.

Plangebiet außerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs

In den künftigen Baugebieten beiderseits der Verlängerung Parochialstraße und durch die geplante Verlängerung der Parochialstraße selbst werden nur kleinere Biotopflächen geringer Wertigkeit überplant. Die im Block zwischen Jüden- und Klosterstraße vorhandenen Vegetationsflächen um den Parkplatz mit Strauchpflanzungen werden bei einer Bebauung des Blocks voraussichtlich vollständig entfallen. Für die Errichtung eines Schulstandortes auf den Flächen nördlich der Klosterkirchenruine und den Bau eines Gebäudes im Anschluss an des Grundstück Klosterstraße 71 ist davon auszugehen, dass die hier vorhandenen baumbestandenen Parkrasenflächen vollständig überbaut bzw. der Anlage weitgehend vegetationsfreier Schulfreiflächen weichen müssen. Insgesamt werden in den genannten Bereichen bei Umsetzung der Planung 8.600 m² Vegetationsfläche entfallen.

In den künftigen Blockinnenbereichen werden auf einem Teil der Grundstücksflächen neue Vegetationsflächen als Ziergärten (Biotoptyp 101112) angelegt werden. Der Umfang dieser Gartenflächen kann aus den in Kapitel II.2.2.1 ‚Boden' dargelegten Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Grundflächen abgeleitet werden. Grundstücksflächen, die nach den Festsetzungen nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen, werden in der Prognose als Vegetationsflächen eingestuft, da nach bauordnungsrechtlichen Regelungen (§ 8 Bauordnung für Berlin) solche Flächen zu begrünen sind. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass auch die Dachflächen unterirdischer Garagen (Tiefgaragen) intensiv zu begrünen sind. Für den Block südlich der Verlängerung Parochialstraße wird weiterhin eine gärtnerisch angelegte Freifläche von 600 m² festgesetzt, die auch herzustellen ist, wenn der Innenhof des Baublocks vollständig unterbaut werden sollte. Für diesen Fall wird eine mindestens 80 cm dicke Erdschicht auf dem Dach des unterirdischen Gebäudeteils festgesetzt. In der Summe werden voraussichtlich Ziergartenflächen im Umfang 8.600 m² angelegt, was sowohl in Umfang als auch in Wertigkeit den entfallenden Biotopen entspricht.
Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Überbauung der Verkehrsinsel am Molkenmarkt erforderlich. Zur Anbindung der Stralauer Straße an die neue Kreuzung Mühlendamm/Molkenmarkt/Stralauer Straße ist nach Darstellung der Vorplanungsunterlagen die Überbauung von 170 m² Strauchfläche und 210 m² mit Bodendeckern bewachsener Fläche erforderlich. Im Gegenzug wird durch neu anzulegende Baumscheiben 60 m² Vegetationsfläche entstehen.
Erhebliche Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes sind insgesamt nicht zu erwarten.

Bei der Errichtung der vier neuen Baublöcke müssen voraussichtlich alle in den künftigen Baufeldern stehenden Bäume gefällt werden. Dies betrifft insbesondere die Bestände auf der Verkehrsinsel am Molkenmarkt (fünf Bäume), auf dem Dreiecksplatz vor dem Alten Stadthaus (14 Bäume), um den Parkplatz vor dem Neuen Stadthaus (51 Bäume) und im nördlichen Teil der Grünfläche um die Klosterkirche (35 Bäume). Insgesamt werden 105 Bäume gefällt. Im Gegenzug setzt der Bebauungsplan zu Sicherung eines Mindestmaßes von raumwirksamen Vegetationselementen die Pflanzung von Bäumen in den allgemeinen Wohngebieten fest (vgl. Kapitel II.2.4.3.2 ‚Maßnahmen zur Vermeidung'). Zur Anbindung der Stralauer Straße an die neue Kreuzung Mühlendamm/Molkenmarkt/Stralauer Straße müssen acht Bäume gefällt werden. Die Vorplanungsunterlagen sehen für diesen Bereich die Pflanzung von elf neuen Bäumen vor.

In den bestehenden Quartiersstraßen (Jüdenstraße, Klosterstraße, Parochialstraße), der verbleibenden Grünfläche um die Ruine Klosterkirche sowie dem südlich daran anschließenden Baublock mit dem Palais Podewils und im Bereich um die Rampe an der Mühlendammbrücke werden die schon heute ausgeübten Nutzungen bestandsorientiert in den Festsetzungen übernommen. Die hier vorhandenen Bäume können grundsätzlich erhalten bleiben. Für die Klosterstraße ist eine Umgestaltung vorgesehen. Allerdings trifft der Bebauungsplan keine Regelungen zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche. Dieser

Senstadtum

mögliche Eingriff in den Baumbestand ist daher nicht Gegenstand der Eingriffsbetrachtung. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass bei der Neugestaltung gefällte Bäume durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die biologische Vielfalt wird sich bei Durchführung der Planung nicht ändern. Zwar ist von einem weitgehenden Entfall der bestehenden Biotopstrukturen auszugehen, die neu entstehenden Vegetationsflächen werden aber ähnliche Lebensgemeinschaften wie im Bestand aufweisen.

II.2.2.4.2Tiere

Bezüglich der Lebensraumfunktion des Plangebietes für Tiere kann für die potentiell betroffenen Arten allgemein davon ausgegangen werden, dass sie bei Umsetzung der Planung ihre Nischen im städtischen Lebensraum finden werden, da es sich um in dicht besiedelten Bereichen üblicherweise vorkommende Arten handelt und da der Anteil und die ökologische Wertigkeit der Biotope sich nicht erheblich ändern wird. Insbesondere die in den künftigen Baugebieten entstehenden Freiflächen werden dabei neue Lebensräume bilden. Die zur Umverlegung der Grunerstraße und zur Errichtung der neuen Baublöcke erforderlichen Baumfällungen werden jedoch für Arten, die diese Gehölze als (Teil-)lebensraum nutzen, zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

SenStadtUm

Einhaltung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG
Wie bei der Beschreibung der Ausgangssituation für das Schutzgut dargelegt, sind als potentiell vorkommende besonders geschützte Tierarten die Europäischen Vogelarten und Fledermäuse zu betrachten.

Bezüglich der europäischen Vogelarten ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch die Beschränkung von Fäll- und Abrissarbeiten auf Zeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode vermeidbar.
Da im Plangebiet verstädterte und in Berlin (als Bezugsraum für die lokale Population) häufige Vogelarten zu erwarten sind, kann, selbst wenn im Zuge von Baumaßnahmen ganze Reviere verloren gehen sollten, eine Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population gefährden könnte, ausgeschlossen werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). In Bezug auf den außerhalb des Plangebiets brütenden Wanderfalken ist zu erwarten, dass sich mit Umsetzung der Planung die Habitatflächen im Geltungsbereich zwar deutlich verändern werden, dies den Wanderfalken aber nicht beeinträchtigen wird, da er seine Beute (Vögel bis Krähengröße) in der Luft schlägt. Zudem stehen der Art weiterhin ausreichende Nahrungsflächen im Umfeld des Brutplatzes zur Verfügung, da das Plangebiet nur einen Teil des gesamten Reviers umfasst. Eine erhebliche Störung der Art ist nicht zu erwarten.

Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, das die Zerstörung der Niststätten verbietet, kann im Hinblick auf freibrütende Arten durch Ausführung von Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Ganzjährig geschützt sind Niststätten von höhlen- und nischenbrütender Arten. Bäume mit geeigneten Höhlungen wurden im Rahmen der Biotopkartierung nicht festgestellt. Gleichwohl müssen große Bäume vor Fällung auf solche Niststätten untersucht werden, um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden. Der Gebäudebestand im Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung weitgehend erhalten, so dass hier kein Verlust an dauerhaft geschützten Niststätten zu erwarten ist. Lediglich das Gebäude Klosterstraße 44 wird bei Vollzug des Bebauungsplans abgerissen werden. Hier sollte im Vorfeld entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eine Prüfung auf Niststätten in oder am Gebäude erfolgen. Gegebenenfalls ist ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG zu stellen. Dieser kann voraussichtlich gewährt werden, wenn als Ersatzmaßnahme Nistkästen angebracht werden.

Fledermäuse gehören zu den nach europäischem Recht streng geschützten Arten. Zur Einhaltung der Verbotstatbestände muss die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Sommer- und Winterquartiere) dieser Artengruppe vermieden werden. Die

Quartiere finden sich im städtischen Umfeld in der Regel an oder in Gebäuden. Darüber hinaus werden auch Baumhöhlen als Quartiere genutzt. Bäume mit geeigneten Höhlungen wurden im Rahmen der Biotopkartierung nicht festgestellt. Unabhängig davon müssen vor der Fällung von großen Bäumen begleitende Untersuchungen über ein Vorkommen durchgeführt werden, da eine systematische Suche nach Höhlungen nicht Teil der Kartierungen war und diese Aussage zudem nur den aktuellen Bestand betrifft.
Die Gebäude im Plangebiet werden, wie oben dargestellt, mit Ausnahme des Gebäudes Klosterstraße 44 bei Umsetzung der Planungen erhalten. Vor dem Abriss dieses Gebäudes sollte eine Suche nach Quartieren durchgeführt werden. Werden solche festgestellt, sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten. So ist davon auszugehen, dass die Abrissarbeiten bis zum Ende des Winterschlafs bzw. Aufzuchtgeschehens auszusetzen sind. Danach kann das Quartier beseitigt werden. Voraussetzung ist allerdings die Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, die mit Auflagen verbunden sein kann, beispielsweise mit der ersatzweisen Anbringung von Fledermauskästen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Festsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich ist. Auf Grund der nur in geringem Umfang und geringer Schwere zu erwartenden Verstöße gegen die Zugriffsverbote ist eine Bewältigung der Problematik im Vorfeld der Baufeldfreimachung möglich. Eine Nichtvollziehbarkeit des Bebauungsplans auf Grund entgegenstehender artenschutzrechtlicher Bestimmungen ist nicht zu erwarten.

II.2.2.5 Mensch und seine Gesundheit

II.2.2.5.1Verkehrslärm

Im Rahmen der Ermittlung des Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass die Auswirkungen des Verkehrslärms fachgutachterlich untersucht werden müssen. Gewerbelärm und sonstige Lärmarten wie Sport- und Freizeitlärm treten in Bestand und Planung allenfalls in untergeordnetem Umfang auf. Sie werden im Rahmen der Umweltprüfung nicht näher betrachtet.
Die Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmbelastung basiert maßgeblich auf einer für das Bebauungsplanverfahren erstellten schalltechnischen Untersuchung. Als Prognosezeitpunkt wurde auf Grund der zu erwartenden langen Realisierungsdauer des Plans das Jahr 2025 festgelegt.
Wie beim derzeitigen Umweltzustand wird auch künftig der Verkehrslärm maßgeblich vom Straßenverkehr dominiert. Die schalltechnische Untersuchung basiert in dieser Hinsicht auf der aktualisierten Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan. Der Verkehrsuntersuchung liegt in Bezug auf das Hauptstraßennetz ein Prognosemodell zu Grunde, dass auf der Verkehrsprognose Berlin 2025 beruht. Im Bereich Molkenmarkt beinhaltet es bereits die geplante Führung des Straßenzuges Mühlendamm – Molkenmarkt - Grunerstraße.
Zur Berücksichtigung von in der Verkehrsprognose Berlin 2025 bisher nicht berücksichtigten Verkehren (geplante Neubebauung im Geltungsbereich und weiterer Projekte im Umfeld) wurde das zu erwartende Aufkommen auf Grund von Kennwerten für einzelne Nutzungsarten ermittelt.
Das nachrangige Netz im Untersuchungsbereich wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung überarbeitet, um eine möglichst realistische Darstellung der vorgesehenen Grundstückserschließung und Verkehrsführung zu erreichen. Der Untersuchung liegt die aus der Variantenuntersuchung 2006 hervorgegangene, unter Immissionsschutzaspekten optimierte Vorzugsvariante (Variante 1b) zugrunde. In dieser Variante wird der Schleichverkehr durch das Klosterviertel durch eine entsprechende Beschilderung (Einfahrt verboten - Anlieger frei) unterbunden.

Ausgehend von den Daten der Verkehrsuntersuchung zur prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke werktags (Montag bis Freitag, DTV_W) und dem Lkw-Anteil (> 3,5 t) erfolgte für die schalltechnische Untersuchung eine Umrechnung, da aufgrund der Berechnungsvorschrift RLS-90 Angaben zu durchschnittlichen täglichen

SenStadtUm

Verkehrsstärken, gemittelt über alle Wochentage (DTV) sowie zu Lkw-Anteilen ab 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht erforderlich sind. Im Ergebnis ergeben sich für den Prognoseplanfall für die Hauptverkehrsstraßen folgende gemittelte tägliche Verkehrsbelastungsdaten:

Mühlendamm	56.900 Kfz/24h
Grunerstraße	50.200 Kfz/24h
Stralauer Straße	15.000 Kfz/24h
Molkenmarkt	50.300 Kfz/24h
Spandauer Straße	14.600 Kfz/24h.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt weiterhin den Schienenverkehr der östlich des Plangebietes verlaufenden Stadtbahntrasse. Hier befinden sich die Strecken 6024 (S-Bahn) und 6109 (Regional- und Fernverkehr) im Abschnitt Alexanderplatz. Die Berechnung des Schienenverkehrslärms erfolgt auf Basis der im Januar 2015 eingeführten Schall 03-2012 mit den von der Deutschen Bahn für das Jahr 2025 mitgeteilten Streckenbelegungen:

Strecke 6109 (Regional- und Fernverkehr)	260/56 Zugfahrten tags/nachts
Strecke 6024 (S-Bahn)	597/159 Zugfahrten tags/nachts

Die gemäß StEP Verkehr vorgesehene Straßenbahn über Spandauer Straße - Molkenmarkt - Mühlendamm geht nicht in die schalltechnischen Berechnungen ein, da sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist und noch kein Planfeststellungsverfahren eingeleitet wurde. Die schalltechnischen Untersuchungen in 2006 haben aber ergeben, dass die Immissionspegel mit Berücksichtigung der Straßenbahn nur geringfügig um maximal 0,4 dB(A) höher liegen als ohne Berücksichtigung der Straßenbahn.

Die schalltechnischen Berechnungen im Plangebiet und an der unmittelbar angrenzenden Bebauung erfolgten anhand eines Schallausbreitungsmodells, das die bestehenden bzw. im Bau befindlichen Gebäude sowie die im städtebaulichen Konzept exemplarisch dargestellte geplante Neubebauung im Klosterviertel berücksichtigt. Die Beurteilungspegel wurden an insgesamt rund 180 Immissionsorten an den Bestandsgebäuden und den geplanten Neubauten geschossweise für den Tageszeitraum (6 - 22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) ermittelt. Zur Beurteilung der Lärmbelastung außerhalb der Gebäude (Grün-Freiflächen) wurden flächenhafte Schallimmissionspläne in Rasterdarstellung erstellt, die die Lärmbelastung in 2 m Höhe abbilden.

Senatsdrucksache

<u>Lärmbelastung für die künftigen Bewohner und Nutzer des Quartiers Molkenmarkt/Kloster-viertel</u>

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in den Hauptverkehrsstraßen, die das Quartier Molkenmarkt/Klosterviertel zu drei Seiten umschließen, treten in den Straßenräumen erhebliche Lärmbelastungen auf, die von den Hauptverkehrsstraßen ausgehend zur Quartiersmitte hin abnehmen. Es werden sehr hohe Beurteilungspegel mit bis zu 79 dB(A) tags und 73 dB(A) nachts für die den Hauptverkehrsstraßen zugewandten Gebäudeseiten, vor allem an der Kreuzung Grunerstraße/Spandauer Straße/Molkenmarkt und entlang der Grunerstraße prognostiziert. Etwas geringeren Lärmbelastungen sind die Fassaden des Baublocks südlich der Verlängerung Parochialstraße (bis zu 73 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts) ausgesetzt. Die hohen Pegel bewirken weiterhin eine Verlärmung der an die Hauptstraßen angrenzenden Abschnitte der Jüden- und Klosterstraße.
Die hohe Lärmbelastung in den Straßen beeinträchtigt die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet insofern nicht übermäßig, als das das Quartier über ruhige Freiflächen in den Blockinnenbereichen verfügen wird. Die Voraussetzungen hierfür werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans zur geschlossenen Bauweise und zur Mindesthöhen von Gebäuden geschaffen. Für die Innenhöfe der Baublöcke ist die Eigenabschirmung der Gebäude ausreichend wirksam, um die Orientierungswerte der DIN 18005-1 zumindest in

den unteren Geschossen einzuhalten. In den oberen Geschossen sind dagegen Überschreitungen möglich.
Um Doppelungen in der Begründung zu vermeiden, wird hinsichtlich der Lärmsituation in Gebäuden und Außenwohnbereichen wie Balkonen, Loggien und Terrassen im Weiteren auf die Ausführungen in Kapitel III.3.7.1 ‚Lärmschutz' verwiesen.

Im Folgenden wird die prognostizierte Lärmsituation auf den geplanten privaten und öffentlichen Freiflächen im Plangebiet unter dem Aspekt der freiraumbezogenen Erholung beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Grundlage der im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für verschiedene Nutzungsarten angegeben Orientierungswerte. Da für die freiraumbezogene Erholung während des Nachtzeitraums kein erhöhtes Bedürfnis nach Lärmschutz besteht, werden zur Beurteilung nur die (höheren) Tagwerte herangezogen.

Im Baublock zwischen Grunerstraße und verlängerter Parochialstraße sowie im Baublock zwischen Jüdenstraße und Klosterstraße werden die Grundstücksflächen im Blockinnenbereich fast ausschließlich als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der hier geltende Orientierungswert von 55 dB(A) wird mit Beurteilungspegeln zwischen 40 und 50 dB(A) deutlich unterschritten. Auch die im Block zwischen Jüdenstraße und Klosterstraße festgesetzte Grünfläche, für die der Orientierungswert für Parkanlagen von ebenfalls 55 dB(A) anzusetzen ist, ist somit unter Lärmschutzaspekten uneingeschränkt nutzbar.

Im Block zwischen verlängerter Parochialstraße und Stralauer Straße wird der nicht überbaubare Innenbereich als Mischgebiet festgesetzt. Hier wird eine halböffentliche, platzartige Nutzung angestrebt, die die mangelhaften Aufenthaltsmöglichkeiten an den Hauptverkehrsstraßen zumindest teilweise ersetzen soll. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird auf der gesamten Platzfläche eingehalten. In fast allen Bereichen liegen die Beurteilungspegel sogar unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und Parkanlagen. Lediglich der Durchgang zum Molkenmarkt ist durch die von der Straße eindringenden Schallimmissionen oberhalb des Orientierungswerts lärmbelastet. Aufenthaltsbereiche werden hier aber ohnehin nicht entstehen, da der gesamte Durchgang als öffentliche Wegeverbindung mit einem Gehrecht zu belasten ist.

Im Bereich der künftigen Schulnutzung zwischen Kloster- und Littenstraße werden auf den als Schulhof vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Beurteilungspegel von 45 bis 50 dB(A) erreicht. Damit ist im Hinblick auf die Lärmbelastung eine bestimmungsgemäße Nutzung uneingeschränkt möglich.
Gleiches gilt für die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Parkanlage um die Ruine Klosterkirche. Die prognostizierten Beurteilungspegel liegen fast durchgehend zwischen 45 und 55 dB(A); lediglich in den Randbereichen an der Kloster- und Littenstraße werden Werte bis zu 55 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert für Parkanlagen wird flächendeckend eingehalten.

Ziel des Bebauungsplans ist es, auch auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Bereiche mit hohen Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. So setzt der Bebauungsplan für den historischen Jüdenhof und den Straßenraum vor dem Alten Stadthaus verkehrsberuhigte Bereiche fest. Die verlängerte Parochialstraße wird als Fußgängerbereich festgesetzt. Während für den Jüdenhof Beurteilungspegel von maximal 50 dB(A) prognostiziert werden, liegen die Pegel vor dem Alten Stadthaus mit 55-60 dB(A), im Übergang zur Stralauer Straße bis zu 70 dB(A), in einem Bereich, in dem die Nutzbarkeit des Freiraums eingeschränkt wird. Eine ungestörte Kommunikation wird auf dem größten Teil der Platzfläche jedoch möglich sein, da hier ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. In der verlängerten Parochialstraße werden ruhige Bereiche vor allem im Übergang zur Jüdenstraße entstehen.
Die Gehwegbereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen sind mit Pegeln zwischen 70 und 80 dB(A) hochgradig lärmbelastet. Da die betreffenden Straßenräume jedoch nicht zum dauernden Aufenthalt genutzt werden müssen, sondern eher die Funktion von

Senatsbotum

Durchgangsräumen für Fußgänger und Radfahrer haben werden, sind gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Lärmbelastung für die Bewohner und Nutzer der Bestandsgebäude im Umfeld
Infolge der Umgestaltung des Knotens im Bereich Molkenmarkt, verbunden mit der Verlegung der Grunerstraße und der baulichen Fassung von Grunerstraße, Molkenmarkt und Stralauer Straße ist für die an diese Straßen angrenzenden Gebäude eine Zunahme der Lärmbelastung zu erwarten.

So sind vor allem in der künftigen Grunerstraße (auch bei der prognostizierten Verringerung des Verkehrsaufkommens) erhebliche Erhöhungen der Beurteilungspegel zu erwarten. An der zur Grunerstraße ausgerichteten Fassade des Roten Rathauses sind Erhöhungen des Immissionspegels um über 11 dB(A) auf bis zu 74 dB(A) tags zu erwarten, die vor allem durch das Heranrücken der Fahrbahn verursacht werden. Weitere Effekte haben die heranrückende Lichtsignalanlage am Molkenmarkt sowie die zusätzliche Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich mit der Jüdenstraße und die Reflektionen der gegenüberliegenden Bebauung.

Am nördlichen Rand der Grunerstraße erhöhen sich die Beurteilungspegel an den Fassaden des Parkhauses Rathauspassagen um bis zu 4 dB(A) auf 72 dB(A) tags, für die hinter den Passagen gelegenen Wohnblöcke ist hingegen mit einer geringfügigen Abnahme der Pegel zu rechnen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Wohngebäude aufgrund der Verschiebung der Fahrbahn nach Norden eine bessere Abschirmung durch das zur Straße hin vorgelagerte Parkhaus erfahren.

Am künftigen Molkenmarkt (Bebauung Nikolaiviertel) ist eine leichte Zunahme der Lärmbelastung um bis zu 5 dB(A) auf Werte bis zu 74 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts zu erwarten. Zurückzuführen ist dies auf das Heranrücken der Fahrbahnen an die Bebauung, die Erhöhung der Lärmemissionen aufgrund des Kreuzungsversatzes, die Reflektionen durch die gegenüberliegende Bebauung und durch die Störwirkung der Lichtsignalanlagen.

Die Lärmbelastungen entlang des Straßenzuges Mühlendamm - Molkenmarkt und im Kreuzungsbereich mit der Stralauer Straße erhöhen sich nur leicht. Für die Gebäude Molkenmarkt 1/2 sowie Mühlendamm 3 und 5 sind Erhöhungen von maximal 2 dB(A) zu erwarten. Die Beurteilungspegel erreichen dann Werte von maximal 74 dB(A) tags.

Am Immissionspunkt Stralauer Straße 32/33, der repräsentativ für die Beurteilung der Lärmbelastung an der Stralauer Straße gewählt wurde, werden aufgrund der veränderten städtebaulichen Situation Erhöhungen der Lärmbelastungen von bis zu 5 dB(A) auf absolute Pegel von bis zu 72 dB(A) tags erwartet.

Für die Bewertung der Lärmbelastung an bestehenden Gebäuden wird die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) herangezogen. Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV sind dabei für Misch- und Kerngebiete Grenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) anzusetzen. Während bei Wohnungen tags wie nachts von einem Schutzanspruch auszugehen ist, bezieht sich der Schutzanspruch bei Büro- und Verwaltungsnutzungen in der Regel nur auf die Tagzeit.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung werden diese Grenzwerte bei Umsetzung des Bebauungsplans in der Grunerstraße, in der Spandauer Straße, in der Stralauer Straße und auf dem Mühlendamm überschritten. Die Lärmpegel überschreiten hier künftig regelmäßig 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. In Teilen werden auch Tagespegel von fast 80 dB(A) erreicht. Betroffen sind im Einzelnen die Gebäude:

- Ephraim-Palais, Poststraße 16 - Seite zum Mühlendamm
- Poststraße 18/Mühlendamm 5 - Seite zum Mühlendamm

SenStadtUm

- Spandauer Straße 25-29
- Propststraße 1 - Seite zur Spandauer Straße
- Rathausstraße 17 - Seite zur Spandauer Straße
- Rotes Rathaus, Rathausstraße 15 - Seiten zur Spandauer Straße, Jüdenstraße, Grunerstraße
- Jüdenstraße 50 (zwischen Parkhaus und Rotem Rathaus) - Seite zur Grunerstraße
- Grunerstraße 5-7, Rathauspassagen
- Grunerstraße 11 - östl. Grunerstraße 5-7, im Bau
- Landgericht, Littenstraße 12-17 - Seite zur Grunerstraße
- Stralauer Straße 32 und 33
- Molkenmarkt 1-2/Mühlendamm 3.

Für die aufgeführten Gebäude besteht gemäß § 42 BImSchG dem Grunde nach ein Anspruch auf Entschädigung. Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden durch die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) geregelt. Die Grundstückseigentümer können erforderliche Umbauten auf Kosten des Vorhabenträgers vornehmen, so dass dann in den betroffenen Wohnungen, Büros und sonstigen Aufenthaltsräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Hinsichtlich der Freiflächen auf der an der Spandauer Straße, am Mühlendamm und an der Stralauer Straße gelegenen Grundstücken ist eine signifikante Zunahme der Lärmbelastung nicht zu erwarten, da die Flächen sämtlich durch die an den Blockrändern errichteten Gebäude gegenüber Verkehrslärm abgeschirmt sind.

Für die Nutzer und Besucher der Verwaltungseinrichtungen im Alten und Neuen Stadthaus hat die durch den Bebauungsplan vorbereitete Neubebauung eine entlastende Funktion. Die zur Grunerstraße und zum Molkenmarkt orientierten Gebäudeteile werden durch die bauliche Abschirmung eine deutliche Entlastung erfahren. Gleiches gilt für die an der Klosterstraße vorhandenen Gebäude.

Auch über das unmittelbare Umfeld des Plangebiets hinaus sind in Folge von Verkehrsverlagerungen durch den Straßenumbau veränderte Belastungssituationen in diversen Abschnitten des umliegenden Straßennetzes zu erwarten. Betroffen sind hiervon der schalltechnischen Untersuchung von 2006 insbesondere die Lichtenberger Straße, die Karl-Liebknecht-Straße sowie die Fischerinsel. Die Erhöhungen der Lärmbelastungen in diesen Straßen liegen in der Lichtenberger Straße unter 1 dB(A), in der Straße Fischerinsel und in der Karl-Liebknecht-Straße bei bis zu 1,5 dB(A).

SenStadtUm

II.2.2.5.2Luftverunreinigungen

Aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen und verkehrsorganisatorischen Veränderungen ergeben sich an den Straßen im Plangebiet Veränderungen der lufthygienischen Situation. Darüber hinaus wirkt sich die infolge der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Verlagerungen der Verkehrsströme (siehe IV.2.1 ‚Auswirkungen auf den fließenden motorisierten Verkehr im Geltungsbereich') auf die lufthygienische Situation in den Straßen des Umfeldes aus.
Zur Beurteilung dieser Auswirkungen wurde eine Luftschadstoffuntersuchung erarbeitet, in der für das Prognosejahr 2025 die lufthygienischen Auswirkungen der Planung auf mögliche Aufenthaltsorte im Plangebiet und auf die von Verkehrsverlagerungen betroffenen Straßen untersucht wurde.

Die in die Prognose eingestellten künftigen Verkehrsmengen wurden aus der im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Verkehrsuntersuchung übernommen, welche wiederum auf der Verkehrsprognose 2025 des Landes Berlin beruht. Da zum Zeitpunkt der Erstellung der Luftschadstoffuntersuchung noch keine abschließende Verkehrsprognose vorlag, die eine Reduzierung von Schleichverkehren im Bereich der Quartiersstraßen durch ergänzende verkehrsorganisatorische Maßnahmen berücksichtigt, ergeben sich zwischen den beiden

Untersuchungen Abweichungen hinsichtlich der prognostizierten Verkehrsbelegung. Tendenziell sind die in der Verkehrsuntersuchung verwendeten Verkehrszahlen für das Hauptverkehrsnetz geringfügig (maximal 2.220 Kfz/24h und 370 Lkw/24h) höher, während für die Quartiersstraßen niedrigere Werte ausgewiesen werden. Vor diesem Hintergrund wurde vom Verfasser der lufthygienischen Untersuchung eine ergänzende Stellungnahme erstellt, welche mögliche planungsrelevante Änderungen des Prognoseplanfalls auf Grund der geänderten Verkehrsmengen abschätzt. Er kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der absoluten Verkehrszahlen die Veränderungen unterhalb eines Bereichs liegen, der zu relevanten lufthygienischen Auswirkungen auf die Luftschadstoffkonzentration im Untersuchungsraum führen würde.
Das Emissionsverhalten des Kfz-Verkehrs und die städtische Hintergrundbelastung wurden für den Prognoseplanfall gegenüber den Eingangsdaten für Berechnung der Bestandssituation angepasst. Dadurch ergeben sich in der Prognose, noch ohne Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bebauung, durchweg deutlich niedrigere Belastungen als in der Bestandsituation.

Bei der Beurteilung der ermittelten Luftschadstoffimmissionen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die lufthygienischen Auswirkungen bei einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans (Änderung der Bundesstraße und Errichtung der geplanten Baublöcke, Prognoseplanfall 2 der Untersuchung) betrachtet, da in diesem Ausbauzustand die höchsten Belastungen im Sinne des Worst Case auftreten. Für den Prognoseplanfall 1 (Änderung der Bundesstraße 1 ohne Errichtung der geplanten Baublöcke) werden geringere Belastungen ohne Grenzwertüberschreitungen prognostiziert. Dies ist insbesondere auf die besseren Durchlüftungsverhältnisse zurückzuführen, die in Folge der breiteren Straßenräume bestehen bleiben.
- Die Untersuchungspunkte liegen im Bereich höchster Konzentrationen 1-2 m über Gehwegniveau. Mit zunehmender Höhe verringert sich die Schadstoffbelastung deutlich. Werden in dieser Schicht keine Grenzwerte überschritten, so ist auch für die darüber liegenden Bereiche von einer Einhaltung der Grenzwerte auszugehen.
- Ergänzend wurde die Schicht von 4-6 m über Geländeniveau (erstes Obergeschoss/zweites Vollgeschoss) betrachtet, um in Bereichen mit Grenzwertüberschreitungen deren horizontale Ausdehnung abschätzen zu können.
- Mit zunehmender horizontaler Entfernung vom Straßenrand nehmen die Immissionskonzentrationen rasch ab.

Für das engere Untersuchungsgebiet, also das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Gebäude, lassen sich aus den Ergebnissen der Immissionsberechnungen folgende Schlussfolgerungen ziehen: Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für die Jahresmittelwerte werden für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2), Feinstaub PM_{10} und Feinstaub $PM_{2,5}$ im Aufenthaltsbereich der Menschen in 1-2 m Höhe über Grund (Gehweg, in der Nähe schutzwürdiger Bebauung) im Prognoseplanfall mit einer Ausnahme sicher eingehalten. Auch der Tagesgrenzwert für PM_{10} – 35 zulässige Tage der Überschreitung eines Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ pro Jahr, der durch das sogenannte Tagesgrenzwertäquivalent (PM_{10}-Jahresmittelwert von 30 µg/m³) repräsentiert ist – wird, mit einer Ausnahme, auf dem Gehweg und in schutzwürdigen Bereichen sicher eingehalten. Die Ausnahme betrifft den Eckbereich Grunerstraße/künftiger Molkenmarkt.

Im Einzelnen wird für die Untersuchungspunkte vor Bestandsgebäuden, die das Plangebiet begrenzen, trotz des künftig verengten Straßenraums und der Verlagerung der Straßenachse vor diesen Gebäuden, keine erhebliche Verschlechterung der Luftschadstoffbelastung gegenüber der Bestandsituation prognostiziert.
An den Untersuchungspunkten an der Nordseite Grunerstraße (Rotes Rathaus und Parkhaus Rathauspassagen) steigt die Belastung gegenüber der Bestandsituation leicht an.

Senatsdruck

Die Immissionsgrenzwerte werden mit maximalen Werten für NO_2 von 38 µg/m³, PM_{10} von 29 µg/m³ und $PM_{2,5}$ von 19 µg/m³ jedoch eingehalten.
An den Untersuchungspunkten an der Westseite des künftigen Molkenmarkts (Mühlendamm 5 und Spandauer Straße 29) und im Eckbereich Mühlendamm/Stralauer Straße (Molkenmarkt 1) gehen die Luftschadstoffbelastungen hingegen leicht zurück. Mit maximalen Werten für NO_2 von 31 µg/m³, von PM_{10} von 27 µg/m³ und von $PM_{2,5}$ von 18 µg/m³ werden auch hier die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.

In den Aufenthaltsbereichen vor den neuen Gebäuden südlich der Grunerstraße werden die Immissionsgrenzwerte ebenfalls unterschritten, obwohl mit maximalen Werten für NO_2 von 38 µg/m³, PM_{10} von 29 µg/m³ und $PM_{2,5}$ von 19 µg/m³ wie auf der Nordseite der Grunerstraße hohe Belastungen vorliegen.
Die höchsten Immissionen werden im Prognoseplanfall am Untersuchungspunkt Eckbereich Molkenmarkt/Grunerstraße an der zum Nikolaiviertel orientierten Fassade verzeichnet. Hier wird der Immissionsgrenzwert für NO_2 von 40 µg/m³ knapp erreicht. Das Tagesgrenzwert-Äquivalent für PM_{10} von 30 µg/m³ wird um bis zu 3 µg/m³ überschritten. Der Aufenthaltsbereich dient jedoch üblicherweise dem Fußgängerverkehr zum Überqueren der Straße und ist nicht zum längeren Aufenthalt bestimmt. Für die Aufenthaltsräume im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) in diesem Bereich empfehlen die Gutachter die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Luftverunreinigungen (vgl. Kapitel II.2.4.4.6 ‚Schutz vor Luftverunreinigungen').
Ursache für die hohen Werte ist der angenommene dichte Verkehrsfluss auf dem neu entstehenden Streckenabschnitt Molkenmarkt. Die Verkehrsflussqualität im Vorfeld der Lichtsignalanlage Molkenmarkt/Spandauer Straße/Grunerstraße wurde in der Untersuchung der Luftschadstoffbelastung mit der schlechtesten Stufe 4 (Stop and Go Verkehr) eingestuft. Nachfolgende Untersuchungen zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Knotens im Rahmen der Verkehrsuntersuchung haben jedoch ergeben, dass von einem deutlich besseren Verkehrsfluss ausgegangen werden kann.
Aus der Anlage zur Verkehrsuntersuchung (Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS) ergibt sich für den die Belastungssituation im Eckbereich Molkenmarkt/Grunerstraße primär bestimmenden fahrtrichtungsbezogenen Abschnitt vom Mühlendamm/Molkenmarkt in die Grunerstraße die Qualitätsstufe B (Zufahrt Molkenmarkt). Im Ergebnis der Verkehrssimulation (Oktober 2015) wurde hier sogar die Qualitätsstufe A ermittelt.
Aufgrund der Tatsache, dass einerseits ein knappes Erreichen des Immissionsgrenzwertes für NO_2 bzw. eine geringfügige Überschreitung des Tagesgrenzwert-Äquivalents für PM_{10} prognostiziert wird, andererseits der Verkehrsfluss bei differenzierter Betrachtung deutlich besser ist als in der Untersuchung zugrunde gelegt, ist wird dies als Indiz für eine potentiell eher niedrigere Belastungen eingestuft. Voraussetzung hierfür ist eine koordinierte Ampelschaltung.

Betrachtet man für diesen Punkt die Schicht von 4-6 m Höhe über Grund, die als repräsentativ für Fenster möglicher Hotel- oder Büroräume im zweiten Vollgeschoss anzusehen ist, betragen die maximalen Luftschadstoffkonzentrationen von NO_2 32 µg/m³, von PM_{10} 28 µg/m³ und von $PM_{2,5}$ 8 µg/m³. Damit werden im zweiten Vollgeschoss und darüber auch an diesem Punkt die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.

In den Quartiersstraßen, den öffentlichen Grünflächen und den Innenhöfen der Baublöcke werden die gesundheitsrelevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe deutlich unterschritten.
Generell ist eine NO_2-Belastung von 19-22 µg/m³, eine PM_{10}-Belastung von 24-26 µg/m³ und eine $PM_{2,5}$-Belastung von unter 17 µg/m³ Luft im Jahresmittel zu erwarten. Im Bereich von Einmündungen in die Hauptverkehrsstraßen liegen die Werte erwartungsgemäß höher, Überschreitungen sind aber auch hier nicht zu erwarten.

Auf den von Verkehrsverlagerungen betroffenen Straßenabschnitten des Umfelds – exemplarisch untersucht wurden die Knotenpunkte Karl-Liebknecht-Straße/Spandauer Straße; Grunerstraße/Alexanderstraße, Stralauer Straße/Alexanderstraße – ist hinsichtlich

SenStadtUm

der Luftschadstoffimmissionen gegenüber der Bestandsituation von einem Rückgang der Belastungen auszugehen. Der Jahresgrenzwert der 39. BImSchV für NO_2 von 40 µg/m³ wird bei Prognosewerten von 22 – 30 µg/m³ an allen betrachteten Straßen sicher eingehalten. Auch hinsichtlich der Jahres- und Tagesgrenzwerte für Feinstäube sind bei Umsetzung der Planungen keine Überschreitungen zu erwarten.

II.2.2.5.3Erschütterungen

Durch den Betrieb der bestehenden planfestgestellten U-Bahnanlagen (Überführungsgleise) im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und unter der Klosterstraße können Erschütterungen auf das Erdreich ausgelöst werden, die in der Nähe gegründete Hochbauten mit ihren Nutzungen stören beziehungsweise beeinträchtigen könnten. Vorsorglich ist davon auszugehen, dass Gebäude in einer Entfernung von bis zu 50 m von den Gleisanlagen ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen, wie eine schwingungstechnische Entkopplung der Fundamente, von erheblichen Beeinträchtigungen durch Erschütterungen betroffen sein können. Dies betrifft die geplante Bebauung an der Klosterstraße und den Schulstandort.

II.2.2.5.4Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

Nach den in Kapitel III.3.1.3 ‚Allgemeine Wohngebiete', Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, dargelegten Berechnungsgrundlagen sind bei Umsetzung der Planung bis zu 900 neue Einwohner im Plangebiet zu erwarten. Da im Geltungsbereich und im Umfeld des Bebauungsplans derzeit allenfalls einzelne Dienstwohnungen in den Büro- und Verwaltungsgebäuden vorhanden sind, ergeben sich aus dem Bestand keine relevanten zusätzlichen Bedarfe. Südlich der Parochialkirche ist jedoch ein Wohnhaus mit ca. 60 Wohnungen im Bau. Die künftigen Bewohner werden ebenfalls als Nachfrager nach grüner Infrastruktur Bereich Klosterviertel auftreten.

Unter Berücksichtigung der im Landschaftsprogramm angegebenen Versorgungsrichtwerte für wohnungs- und siedlungsnahe Parkanlagen (6 bzw. 7 m² Grünflächen je Einwohner) ergibt sich für die wohnungsnahen Grünflächen ein Bedarf von 5.400 m² und für das Angebot siedlungsnaher Grünflächen ein Bedarf von 6.300 m² Fläche. In Bezug auf öffentliche Kinderspielplätze entsteht nach den Richtwerten des Kinderspielplatzgesetzes (1 m² je Einwohner) ein Bedarf von bis zu 900 m² Spielplatzfläche netto.

Die fast vollständig innerhalb des Geltungsbereichs liegende Parkanlage um die Ruine Klosterkirche wird durch den Bebauungsplan überwiegend durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Größe von 2.900 m² gesichert. Zusammen mit außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bestandsflächen an der Waisenstraße besteht hier auch künftig eine ca.0,6 ha große Anlage, die für die freiraumbezogene Erholung zur Verfügung stehen wird. Die Aufenthaltsqualität wird durch die Realisierung einer lärmschützenden Bebauung an der Grunerstraße verbessert. Allerdings wird die Erreichbarkeit der Fläche von der Klosterstraße aus eingeschränkt sein. Der Bebauungsplan sieht parallel zur Straße einen, die historische Bebauung aufnehmenden und der Fläche für Gemeinbedarf zugeordneten Arkadengang vor, dessen Querbarkeit nur in einem 10 m breiten Bereich südlich der Ruine Klosterkirche durch die Belastung dieser Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert wird.
Ein 2.500 m² großer Teil der bisherigen Grünfläche entfällt durch die Einbeziehung in das künftige Schulgrundstück und die vorgesehene Neubebauung. Auf dem Schulgrundstück werden neue nutzungsbezogene Freiflächen entstehen. Im Hinblick auf das absehbar beschränkte Angebot an Schulfreiflächen und die geplante Nutzung als Oberschulstandort werden jedoch keine Spiel- und Sportflächen für Kinder und Jugendliche in nennenswertem Umfang entstehen, weshalb der Bebauungsplan keine allgemeine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zur Nutzung der Flächen sichert.

Senstadt.bln

Ergänzend festgesetzt wird eine öffentliche Grünverbindung mit Spielflächen im Inneren des künftigen Baublocks zwischen Jüden- und Klosterstraße. Sie dient, zusammen mit der Wiederherstellung des historischen Großen Jüdenhofes durch die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs, der öffentlichen Durchwegung des Baublocks für Fußgänger und Radfahrer. Die ca. 1.000 m² große Grünfläche wird darüber hinaus auch für die freiraumbezogene Erholung nutzbar sein. Zusätzlich sind nach der Zweckbestimmung Spielmöglichkeiten für Kinder bei der Gestaltung der Fläche zu berücksichtigen. Geplant ist die Integration einzelner Spielgeräte in die Grünanlage. Die Errichtung eines klassischen Kinderspielplatzes ist nicht möglich. Die geringe Flächengröße (Mindestgröße für einen Kinderspielplatz nach Kinderspielplatzgesetz 2.000 m² Nettospielfläche) und anderweitige Nutzungsansprüche lassen dies nicht zu.

Zusammengenommen können die Bedarfe an wohnungsnahen Grünflächen insofern gedeckt werden. Es ist jedoch anzumerken, dass zwar, unter Zusammenrechnung aller Grünflächen östlich der Klosterstraße, eine wohnungsnahe Parkanlage im Sinne des Landschaftsprogramms (Mindestgröße 0,5 ha einer Entfernung von maximal 500 m) verbleibt. Sie ist jedoch auf Grund ihres schlauchförmigen Zuschnitts im südlichen Bereich nur eingeschränkt nutzbar. Die geplante Grünfläche im Inneren des Baublocks erfüllt die Größenanforderungen für eine wohnungsnahe Parkanlage hingegen nicht, kann aber als ergänzendes Angebot eingestuft werden.
Der wachsenden Nachfrage nach öffentlichen Kinderspielplätzen in Geltungsbereich steht, trotz der geplanten Spielmöglichkeiten, künftig kein adäquates Angebot gegenüber.

Der Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen in einer Größenordnung von 6.300 m² muss durch Anlagen außerhalb des Plangebiets abgedeckt werden. Dies kann durch den knapp 2 km entfernten Volkspark Friedrichshain und den Tiergarten in etwa 2,3 km Entfernung gewährleistet werden. Die angestrebte Höchstentfernung von einem Kilometer wird jedoch überschritten; näher gelegene Grünanlagen erfüllen nicht die flächenmäßigen Anforderungen an eine siedlungsnahe Grünfläche (mindestens 10 ha).

Da die Ausstattung mit Parkanlagen und Kinderspielplätzen im Plangebiet defizitär sein wird, müssen die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer des Quartiers für die freiflächenbezogene Erholungs- und Freizeitnutzung auch auf umliegende (Marx-Engels-Forum, Fischerinsel und Märkisches Museum) oder weiter entfernt liegende Grünflächen (Volkspark Friedrichshain, Monbijoupark) ausweichen.
Für die Bewohner der neu entstehenden Wohngebäude kann zudem davon ausgegangen werden, dass in den Blockinnenbereichen nutzbare private oder halböffentliche Grün- und Freiflächen sowie, gemäß den Vorschriften der Bauordnung für Berlin, private Kinderspielplätze hergestellt werden. Im Block südlich der Verlängerung Parochialstraße wird die Anlage von privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken räumlichen und funktionalen Einschränkungen unterliegen. Die Platzfläche soll durch eine repräsentative Gestaltung mit guten Aufenthaltsqualitäten und Nutzungsfunktionen auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Gleichwohl lassen die Platzverhältnisse auch die Abgrenzung von privaten Freiflächen im erforderlichen Umfang zu.

II.2.2.6 Landschaft

Da im Plangebiet selbst aufgrund der vollständigen anthropogenen Überformung keine Ausprägungen des natürlichen Landschaftsbildes mehr erkennbar sind und sich dies bei Umsetzung der Planung auch nicht ändert, hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anders stellt sich die Situation hinsichtlich des Ortsbildes dar. Mit der Umsetzung der Planung erfährt das Plangebiet eine grundlegende städtebauliche Aufwertung, da der derzeit dimensionslose Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße zurückgebaut und baulich gefasst wird. Zusammen mit dem Umbau des Knotens am Molkenmarkt und der Aufnahme historischer Fluchten werden die unverändert als Hauptverbindungsstraßen dienenden

SenStadtUm

Straßenräume im Bereich Molkenmarkt – Grunerstraße in das Stadtgefüge integriert. Das historische Quartier Molkenmarkt/Klosterviertel wird durch die bauliche Ergänzung auf bisherigen Straßenverkehrsflächen wieder in den Altstadtring eingebunden. Mit der Rekonstruktion des Großen Jüdenhofes und des Neustädtischen Kirchhofs werden historische Raumsituationen wiederhergestellt, die im Sinne der Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch einen verkehrsberuhigten Bereich vor dem Neuen Stadthaus und einen begrünten Platz im Blockinnenbereich des angrenzenden Blocks ergänzt werden. Durch die Freihaltung von breiten Durchgängen innerhalb des Baublocks wird eine Blickbeziehung zwischen der Nikolaikirche und dem Eingangsportal des Alten Stadthauses gewahrt.

II.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die vorhandenen Baudenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in seiner unmittelbaren Umgebung werden in ihrer Wirkung und Aussagekraft nicht beeinträchtigt. Vielmehr werden die verbliebenen Fragmente und Spuren Alt-Berlins wieder in einen nachvollziehbaren historisch-stadträumlichen Kontext gestellt.

Das Neue Stadthaus an der Parochialstraße wird durch die angestrebte Blockrandbebauung entlang der Jüden- und Klosterstraße wieder in die historisch-städtebauliche Blockstruktur integriert. Der geplante Museumsneubau auf der Rückseite des Gebäudes wirkt sich dabei aufgrund der geringen Höhe des Neubaus nicht negativ auf die Gesamtwirkung des Neuen Stadthauses aus und kann vielmehr dazu beitragen, die bestehende Wirkung der Gebäuderückseite durch eine räumliche Fassung der künftigen Platzfläche - auch zugunsten des Baudenkmals - aufzuwerten.

Das Heranrücken einer Neubebauung an die denkmalgeschützte Ruine der Klosterkirche muss bei den konkreten Planungen zur Entwicklung des Schulstandortes denkmalverträglich gelöst werden. Dabei sind neben den Aspekten der städtebaulichen Wirkung auch Fragen zur Aussagekraft des Denkmals und zu seiner öffentlichen Sichtbarkeit von der Klosterstraße aus zu klären. Außerdem können sich bei einer Neubebauung Restriktionen aufgrund vorhandener Bodendenkmale (im Zuge durchgeführter Grabungen aufgefundenen Überreste der ehemaligen Klosteranlage) bzw. Denkmalverdachtsflächen ergeben.

Der Schutzstatus des ehemaligen Großen Jüdenhofes als Bodendenkmal wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die bei Grabungen aufgefundenen Reste eines mittelalterlichen Steinbaus im nordöstlichen Platzbereich werden von der Überbaubarkeit ausgenommen und in eine öffentliche Grünverbindung integriert. Die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche belässt dabei ausreichend Spielraum für die Präsentation der Grabungsergebnisse als „archäologisches Fenster“, ohne dass die Fläche unmittelbar begangen werden muss. Durch die festgesetzten Baulinien im Bereich des Großen Jüdenhofes wird außerdem eine räumliche Fassung der Platzfläche nach historischem Vorbild gesichert.
Die Abgrenzung der „öffentlichen Grünverbindung mit Spielflächen“ orientiert sich am Grundriss der ehemaligen Französischen Kirche im Blockinnenbereich zwischen Jüdenstraße und Klosterstraße. Durch die Freihaltung seiner Kontur in Form einer Grünfläche soll auf die frühere Situation Bezug genommen werden. Es wird angestrebt, erhaltene Gebäudefundamente zusammen mit den Überresten eines bereits nachgewiesenen mittelalterlichen Steinbaus im Übergangsbereich zum Großen Jüdenhof durch sogenannte „archäologische Fenster“ sichtbar zu machen und so einen anschaulichen Eindruck des mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Berliner Stadtgrundrisses zu vermitteln.

Die Bebauung vor dem Alten Stadthaus stellt einen ausgewogenen Kompromiss zwischen der angestrebten Wiederherstellung der Blockkanten nach historischen Bezügen und der Freistellung der repräsentativen Hauptfassade des Baudenkmals dar. Bestehende Blickbeziehungen zur nahe gelegenen Nikolaikirche werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls gewahrt.

SenStadtUm

Die Schaffung einer blockinternen, lärmgeschützten Platzfläche vor dem Haupteingang wertet das derzeit eher unattraktive Vorfeld des Baudenkmals sowohl gestalterisch als auch funktional auf und kann dazu beitragen, die Wahrnehmung des Alten Stadthauses auch als Baudenkmal zu steigern.

II.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.
Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen jedoch nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

II.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Fall der Nichtdurchführung der Bebauungsplanung kann kurzfristig davon ausgegangen werden, dass die bestehende Flächennutzung und Umweltsituation erhalten bliebe.
Mittel- und langfristig könnten die nicht als Bundesstraße gewidmeten Flächen des Geltungsbereichs auch ohne diesen Bebauungsplan intensiver baulich genutzt werden. Insbesondere die Parkplätze vor dem Roten Rathaus und dem Neuen Stadthaus, der Dreiecksplatz vor dem Alten Stadthaus sowie die Flächen im Umfeld der der Ruine Klosterkirche können auf Grundlage von § 34 BauGB entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung verdichtet werden. In Anbetracht der hohen baulichen Dichten im Umfeld wäre hier ein Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Höhe), wie es der Bebauungsplan vorsieht, auch bei Nichtdurchführung der Planung zulässig (vgl. Kapitel II.2.4.3.1 ‚Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung'). Die in den Kapiteln II.2.2.1 ‚Boden' - II.2.2.4 ‚Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt' beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere könnten hier auch ohne den Bebauungsplan eintreten.
Nicht durchführbar wäre hingegen der geplante Umbau des Straßenzugs Mühlendamm - Grunerstraße und die Einbeziehung nicht mehr erforderlicher Straßenflächen in die Baugebiete. Hier würden die bestehenden Biotopflächen und Bäume erhalten bleiben.
Eine der städtebaulichen Bedeutung des Ortes angemessene Aufwertung des Ortsbildes wäre jedoch nicht erreichbar.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch würden die in der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung beschrieben Immissionsbelastungen voraussichtlich nur teilweise eintreten. Zwar ist auch ohne diesen Plan eine weitergehende Schließung der Randbebauung möglich, es könnten jedoch keine lärmabgeschirmten Blockinnenbereiche entstehen. Die verbleibenden Straßenverkehrsflächen würden deutlich breiter sein. Dadurch wäre die Verteilung von Luftschadstoffen besser.
Die gegenüber der Bestandssituation künftig geringeren Verkehrszahlen, die, in Bezug auf die Luftschadstoffbelastung, verringerte Hintergrundbelastung und das verbesserte Emissionsverhalten der Kfz würden auch im Vergleich zur Bestandsituation eine Verbesserung bewirken.
Die Versorgung mit Grünflächen und Kinderspielplätzen würde bei Nichtdurchführung der Planung unverändert bleiben. Durch den Neubau von Wohnungen könnte sich eine Unterversorgung ergeben.

Senstadtum

II.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

II.2.4.1 Grundlagen

II.2.4.1.1 Differenzierung nach Teilräumen und Schutzgütern

Werden durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, also Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG vorbereitet, so sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich dieser nachteiligen Auswirkungen zu berücksichtigen. Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.
Die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich stützt sich im vorliegenden Planungsfall teilräumlich auf zwei Rechtgrundlagen. Während bei Bebauungsplänen gemäß § 18 BNatSchG über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB zu entscheiden ist, sind nach § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG Festsetzungen, die eine Planfeststellung ersetzten, hiervon ausgenommen. Die speziellen Regelungen des Baugesetzbuchs zur Eingriffsregelung (kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren, Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen des Bebauungsplans) gelten hier nicht. Nach § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 BNatSchG unberührt. Daher wird in den folgenden Abschnitten zwischen den planfeststellungsersetzenden Festsetzungen des Bebauungsplans (Kapitel II.2.4.2 ‚Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Bereich der planfeststellungsersetzenden Festsetzungen') und dem übrigen Plangebiet (Kapitel II.2.4.3 ‚Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch im Plangebiet außerhalb der planfeststellungsersetzenden Festsetzungen') unterschieden. Planfeststellungsersetzende Festsetzungen sind die Festsetzungen auf Blatt 2 des Bebauungsplans. Eine Kartendarstellung der verschiedenen Bereiche findet sich in Anhang der Begründung.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich für die nicht von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter (Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) sowie weitere Maßnahmen mit umweltschützendem Charakter, die auf Grund anderer umweltfachgesetzlicher Regelungen (Boden-, Wasser- und Naturschutzrecht) zu erwarten sind, werden in Kapitel II.2.4.4 ‚Sonstige Regelungen und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen' erörtert.

II.2.4.1.2 Ermittlung des Umfangs von Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage von Kostenäquivalenten

Als Verfahren zur Quantifizierung des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs wird das „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten" nach dem Leitfaden „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Herausgeber), Stand 2013, angewendet. Bei dieser, auch „Vereinfachtes Verfahren" genannten Methode, werden die potentiellen Wiederherstellungskosten für eine beeinträchtigte Schutzgutfunktion als Maßstab für den Umfang des Eingriffs herangezogen. Die zur Wiederherstellung eines verloren gehenden Biotops theoretisch notwendigen finanziellen Aufwendungen werden als Kostenäquivalent bezeichnet. Voraussetzung für die Ermittlung von Kostenäquivalenten ist, dass für den Bebauungsplan nach einer Prüfung festgestellt wurde, dass Eingriffe nach § 1a BauGB vorliegen.
Das Verfahren ermöglicht auf diese Weise eine Quantifizierung der im übrigen Teil der Begründung verbal-argumentativ dargestellten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Auf Grund der monetären Rechenweise lässt sich der erforderliche Umfang von Ausgleichsmaßnahmen relativ einfach ermitteln. Dabei gilt ein Eingriff dann als ausgeglichen, wenn die Kosten für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme dem Kostenäquivalent des Eingriffs mindestens entsprechen.

Sonstadtum

Die Wiederherstellungskosten werden aus der Summe der Planungs-, Herstellungs- und Pflegekosten ermittelt:
Unter Planungskosten fallen Kosten für Planung und Durchführung von Maßnahmen (Honorare nach HOAI, Gebühren etc.). Es werden 10 % der Herstellungs- und Pflegekosten als Planungskosten veranschlagt.
Die Herstellungskosten umfassen sämtliche Kosten, um die Voraussetzungen zur Neuentstehung verlorener Werte und Funktionen zu schaffen (Durchführung der Maßnahmen). Sie umfassen u.a. die Kosten für Bodenmodellierung, Bepflanzung, Ansaat, Ausstattung usw.
Als Pflegekosten werden die Kosten für die Pflege bis zum Erreichen des gewünschten Zustandes, die sogenannte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, bezeichnet. Die Fertigstellungspflege (vgl. DIN 18916) wird durchgeführt, um einen abnahmefähigen Zustand der Maßnahme zu erreichen. Nach der Fertigstellungspflege (ein Jahr) wird die Entwicklungspflege (vgl. DIN 18919) durchgeführt, die einen Zeitraum von üblicherweise zwei Jahren umfasst.

Übersicht über die Wiederherstellungskosten (in € pro m²/Stück)

Biotop	Planungskosten	Herstellungs- und Pflegekosten	Wiederherstellungskosten
Rasenfläche	0,82	8,18	9,00
Bodendecker	1,82	18,18	20,00
Sträucher	3,18	31,82	35,00
Einzelbaum (nicht nach BaumSchVO geschützt)	44,00	380,00	484,00
Einzelbaum (Ersatzpflanzung nach BaumSchVO)	-	-	800,00

SenStadtUm

Die Wiederherstellungskosten für Bäume, die unter den Schutz der Berliner Baumschutzverordnung fallen, werden entsprechen der Vorgabe des Leitfadens nach den Vorschriften der Verordnung zu Ersatzpflanzungen ermittelt. Dabei wird, basierend auf den Ergebnissen der Biotopkartierung, für die zu beseitigenden Bäume eine mittlere Qualität (Schadstufe 1) zu Grunde gelegt. Als Kosten für jeden als Ersatzpflanzung erforderlichen Baum der Sortierung 16 – 18 cm Stammumfang wird als gemittelter Wert 400,- € zu Grunde gelegt. Zur die Berücksichtigung der sonstigen Wiederherstellungskosten einschließlich der Fertigstellungspflege wird Wert auf 800 € verdoppelt.

Bei Eingriffen in den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt wird mit einem Entsiegelungskostenansatz gearbeitet, der aber im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung kommt, da keine Eingriffe in diese Schutzgüter prognostiziert werden.

Ein Zeitzuschlag wird generell nicht berücksichtigt, da der bei der Ermittlung zu Grunde zu legende Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank zurzeit negativ ist.
Bei allen Angaben handelt es sich um Nettobeträge.

II.2.4.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Bereich der planfeststellungsersetzenden Festsetzungen

II.2.4.2.1 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Nach der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind im Bereich der planfeststellungsersetzenden Festsetzungen Eingriffe in die biotischen Komponenten des Naturhaushalts zu erwarten. Ursache sind erhebliche Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bei Durchführung der Planung. Diese sind nach den Bestimmungen des BNatSchG wenn möglich vollständig auszugleichen.

Im Einzelnen ergibt sich hinsichtlich der Flächenbiotope nahezu keine Veränderung. Dem Verlust von 260 m² Strauchfläche steht ein Zuwachs der Rasenflächen um 1.120 m² und der mit Bodendeckern bewachsenen Flächen um 300 m² gegenüber. Bei einer Umrechnung in Kostenäquivalente nach den in Kapitel II.2.4.1.2 ‚Ermittlung des Umfangs von Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage von Kostenäquivalenten' angegeben Kostenansätzen ergibt sich eine leichte Verbesserung von ca. 7.100 €. Beim Baumbestand erfolgen hingegen Eingriffe. Nach den Vorplanungen zum Straßenumbau ist im Bereich der Planfeststellung die Fällung von 54 Bäumen (Baumnummern 1-13, 22-55, 84-91 der Biotopkartierung) erforderlich. Unter Berücksichtigung ihres Stammumfangs und der ökologischen Wertigkeit der Art (s. Baumliste im Anhang) sowie den o. g. Kostensätzen beträgt das Kostenäquivalent hier ca. 36.600 €.
Insgesamt kann der Eingriff somit mit einem Kostenäquivalent von 29.500 € quantifiziert werden.

Für die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima), die biologische Vielfalt und das Landschaftsbild sind nach der Prognose des Umweltberichts im Bereich der planfeststellungsersetzenden Festsetzungen keine Eingriffe zu erwarten.

II.2.4.2.2Maßnahmen zur Vermeidung

Unter Berücksichtigung u.a. der Planungsziele des Planwerks Innere Stadt zum Rückbau überdimensionierter Straßenräume zur Rückgewinnung von Straßenverkehrsflächen für andere Nutzungen, verbunden mit einer baulichen Fassung der Blockränder sowie der verkehrsplanerischen Vorgaben zur Abwicklung des Verkehrs und der Freihaltung für eine Straßenbahntrasse innerhalb der zurückgebauten Straßenräume, können die den Eingriff verursachenden Baumfällungen nicht vermieden werden. Lediglich die vor dem Parkhaus Rathauspassagen an der Grunerstraße wachsenden Bäume können erhalten werden.

Aufgrund der hohen Schadstoffbelastung des auf den Fahrbahnen anfallenden Niederschlagswassers ist eine örtliche Versickerung - wie bisher auch künftig - nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

II.2.4.2.3Maßnahmen zum Ausgleich

Der Eingriff soll, entsprechend der Zielstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Gleichartigkeit und räumlicher Nähe von Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriff, durch Baumpflanzungen entlang des neuen Straßenzugs Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße ausgeglichen werden.
Wie durch Blatt 2 des Bebauungsplans festgesetzt, sind entlang des geplanten Straßenzuges Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße einseitig, vor dem Roten Rathaus beidseitig, insgesamt 43 Bäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm) zu pflanzen.
Zur Ermittlung des Kostenäquivalents dieser Maßnahmen werden pro Straßenbaum (Stammumfang 20 – 25 cm) Wiederherstellungskosten von 1.000 € netto veranschlagt. Dieser Wert basiert auf durchschnittlichen Kosten, die im Rahmen der Kampagne „Stadtbäume für Berlin" für Pflanzung eines Straßenbaums ermittelt wurden. Sie enthalten die Planungs- Herstellungs- und Pflegekosten.
Das Kostenäquivalent der geplanten Pflanzungen beträgt somit 43.000 €. Damit kann der im Bereich der Planfeststellung bestehende Ausgleichsbedarf (Maßnahmen mit einem Kostenäquivalent 29.500 €) vollständig erfüllt werden. Es verbleibt ein Kostenäquivalent von 13.500 €, das als Ausgleich für Eingriffe zur Verfügung steht, die im Plangebiet außerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs vorliegen (s. u.).

SenStadtUm

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im planfeststellungsersetzenden Bereich

Biotope	Veränderung [m² /Stück]	Wiederherstellungskosten [€ pro m²/Stück]	Kostenäquivalent [€]
Eingriff			
Rasenfläche	1.124	9,00	-10.116
Bodendecker	298	20,00	-5.960
Sträucher	-257	35,00	8.995
Bäume nach BaumSchVO	-23	800,00	21.600*
Bäume sonstige	-31	484,00	15.004
			29.523
Ausgleich			
Pflanzung Straßenbaum	43	1.000,00	-43.000
Bilanz			-13.477

* Teilweise sind auf Grund des Stammumfangs des zu fällenden Baums mehrere Ersatzpflanzungen erforderlich.

II.2.4.3 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch im Plangebiet außerhalb der planfeststellungsersetzenden Festsetzungen

II.2.4.3.1 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Nach der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind im Plangebiet außerhalb des Bereichs der Planfeststellung Eingriffe in die biotischen Komponenten des Naturhaushalts zu erwarten. Ursache sind die erheblichen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bei Durchführung der Planung.
Während sich im Hinblick auf die Flächenbiotope nur geringfügige Veränderungen ergeben, sind die zur Realisierung der neuen Baublöcke und des Anschlusses der Stralauer Straße notwendigen Baumfällungen umfangreich.

Für die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima), die biologische Vielfalt und das Landschaftsbild sind nach der Prognose der Umweltauswirkungen im Plangebiet keine Eingriffe zu erwarten. Zwar nimmt die Versiegelung bei Durchführung der Planung außerhalb des Bereichs der Planfeststellung geringfügig zu, diese Zunahme bleibt jedoch auch in Bezug auf diesen Teilbereich unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit. Dies gilt insbesondere wenn man berücksichtigt, dass sich die Bodenqualität im Hinblick auf ihre Eignung als Pflanzenstandort und die Belastung mit Schadstoffen durch Bodenaustausch bei Baumaßnahmen tendenziell verbessern wird. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, eine leichte Abnahme der Versiegelung zu erwarten ist.

Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs ist zu berücksichtigen, dass Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keines Ausgleichs bedürfen.
Für die Beurteilung dieses Sachverhaltes ist das bestehende Planungsrecht maßgebend. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen sämtlich im unbeplanten Innenbereich, so dass § 34 BauGB für die Zulässigkeit von Bauvorhaben heranzuziehen ist. Die nachfolgende Einschätzung der bauplanungsrechtlichen Bebauungsfähigkeit der Flächen erfolgt unbeschadet der teilweisen Widmung als öffentliche Grün- oder Straßenflächen.
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungen in den vier Baublöcken entlang des neuen Straßenzugs Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzungen weitgehend in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Beschränkungen ergeben sich aus den prägenden Straßen- und Baufluchten. Bereits ohne

Senstadtum

diesen Bebauungsplan zusätzlich im geplanten Umfang bebaubar, sind die dreieckige Platzfläche vor dem Alten Stadthaus, der nördlich des Neuen Stadthauses gelegene Parkplatz sowie die Grünflächen um die Ruine der Klosterkirche. Auch der Umbau der Anbindung Stralauer Straße an den neuen Straßenzug Mühlendamm – Molkenmarkt ist ohne diesen Bebauungsplan nach geltendem Planungsrecht möglich. Daher ist für Eingriffe in diesen Bereichen kein Ausgleich erforderlich (vgl. Karte im Anhang).

Im Umkehrschluss bestehen lediglich für die im Rahmen des Straßenumbaus frei werdenden Straßenverkehrsflächen einschließlich der Verkehrsinsel im Kreuzungsbereich Mühlendamm/Stralauer Straße/Spandauer Straße (Verkehrsinsel Molkenmarkt) keine Baurechte für Gebäude. Bei einer Überplanung dieser Bereiche durch Baugebiete sind daher grundsätzlich Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich. Aufgrund ihrer Bestandsnutzung als Verkehrsfläche sind die in Rede stehenden Flächen jedoch weitgehend versiegelt, so dass bei Umsetzung der Planung dort fast keine Vegetationsflächen oder Bäume entfallen werden. Lediglich die Überplanung eines Teils der Pflanzflächen auf der Verkehrsinsel Molkenmarkt bereitet einen ausgleichspflichtigen Eingriff vor.
Die bei Realisierung des Baufelds südlich der Verlängerung Parochialstraße erfolgende Überbauung wird die Beseitigung von 160 m² Bodendecker- und von 50 m² Strauchflächen mit einem Kostenäquivalent von zusammen 5.000 € zur Folge haben. Hinzu kommt die Fällung von fünf Bäumen mit einem Kostenäquivalent von 6.100 € (Baumnummern 56, 57, 61-63 der Biotopkartierung). In der Summe ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 11.100 €.

II.2.4.3.2Maßnahmen zur Vermeidung

Auch vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden fordert, vermeidet die vorliegende Planung umfangreiche Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Wiedernutzbarmachung versiegelter Straßenverkehrsflächen und die Nachverdichtung vorhandener Siedlungsflächen im Innenbereich.

Eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers würde zur Grundwasseranreicherung im Plangebiet beitragen und somit die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts stärken. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen. Wegen der möglichen Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt liegt eine örtliche Versickerung jedoch im finanziellen Interesse des Bauherrn. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
Die Berliner Wasserbetriebe haben im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB darauf hingewiesen, dass die vorhandenen und geplanten Kanäle aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der umgebenden Kanalisation vorrangig für die Schmutzwasserableitung und für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung stehen. Von neu an die Mischwasserkanalisation anzuschließenden Grundstücken kann das Niederschlagswasser nur stark eingeschränkt, eingeleitet werden. Durch die Beschränkung sollen die Gewässerbelastungen durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss in Folge eines Überlaufens der Kanalisation verringert werden.

Die Überbauung bestehender Vegetationsflächen kann durch die Anlage neuer Vegetationsflächen in den Blockinnenbereichen und auf den Gebäudedächern sowie durch die Pflanzung von Bäumen in ihrer Wirkung gemindert werden.
Der Bebauungsplan sichert die Begrünung der Baugebiete durch Pflanzbindungen für Dachflächen von Tiefgaragen und sonstigen Gebäudedächern. Während die Dächer von Hochbauten zu mindestens 40 % extensiv zu begrünen sind, wird für Dachflächen von Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten eine Erdschicht von mindestens 80 cm festgesetzt. Dies ermöglicht eine Intensivbegrünung mit Großsträuchern und kleinen bis mittelgroßen Bäumen. Diese Maßnahmen mindern Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Lokalklima.
Zur Sicherstellung eines Mindestmaßes an größeren Gehölzen setzt der Bebauungsplan darüber hinaus für die allgemeinen Wohngebiete die Pflanzung eines Laubbaums

SenStadtUm

(Stammumfang 16/18 cm) je 600 m² Grundstücksfläche fest. Bei den geforderten Baumpflanzungen muss es sich mindestens je angefangene 1.600 m² Grundstücksfläche um einen mittelkronigen Baum handeln, die übrigen Pflanzverpflichtungen können auch durch kleinkronige Bäume erfüllt werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass auf der Platzfläche im Baublock südlich der Verlängerung Parochialstraße acht Laubbäume zu pflanzen sind. Dies entspricht in der Summe mindestens 27 Bäumen, davon sieben mittelkronige. Diese Bäume dienen nicht dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, können aber auf die im Rahmen der Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden. Zudem sehen die Vorplanungsunterlagen für den Straßenumbau Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße im Bereich der ebenfalls umzubauenden Stralauer Straße die Neupflanzung von elf Straßenbäumen vor.
Durch die Schaffung von Bepflanzungen kann zudem in Bezug auf die Luftqualität und das Lokalklima der mit der Verdichtung der Bebauung einhergehende Aufheizungseffekt des innerstädtischen Stadtraumes während der Sommermonate gemindert werden. Die Vegetation wirkt kleinräumig temperatursenkend sowie staubbindend und verbessert so die freiraumbezogene Aufenthaltsqualität.

Um übermäßige Belastungen der Luftqualität durch stationäre Verbrennungsanlagen zu vermeiden, wird im Geltungsbereich nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

II.2.4.3.3Maßnahmen zum Ausgleich

Als Ausgleich für erforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs (vor allem Baumfällungen) erfolgt die Pflanzung von Bäumen entlang des neuen Straßenzugs Mühlendamm – Molkenmarkt - Grunerstraße. Hierbei können die Pflanzungen herangezogen werden, die noch nicht dem Eingriff im Wirkbereich der Planfeststellung als Ausgleich zugeordnet wurden (s.o.). Das nach Abzug der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im planfeststellungsersetzenden Bereich verbleibende Kostenäquivalent von 13.500 € ist ausreichend, um den in diesem Teilbereich erforderlichen Ausgleich (11.100 €) vollständig zu erfüllen.

Auf Grund der noch offenen künftigen Grundstücksaufteilung ist die Zuordnung des Eingriffs im Bereich des Baufeldes südlich der verlängerten Parochialstraße, also die Beseitigung von Vegetationsflächen und die Fällung von fünf Bäumen, zu einem künftigen (privaten) Grundstückseigentümer gegenwärtig nicht möglich. Daher wird die Ausgleichsmaßnahme, auch auf Grund des geringen Kostenumfangs, durch das Land Berlin auf eigene Kosten im Rahmen des Straßenbaus durchgeführt.

SenStadtUm

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich außerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs

Biotope	Veränderung [m² /Stück]	Wiederherstellungskosten [€ pro m²/Stück]	Kostenäquivalent [€]
Eingriff			
Bodendecker	-160	8,03	3.200
Sträucher	-51	13,75	1.785
Bäume nach BaumSchVO	-4	800,00	5.600*
Bäume sonstige	-1	484,00	484
			11.069
Ausgleich			
Pflanzung Straßenbaum			-13.477
Bilanz			-2.408

* Teilweise sind auf Grund des Stammumfangs des zu fällenden Baums mehrere Ersatzpflanzungen erforderlich.

II.2.4.4 Sonstige Regelungen und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im folgenden Abschnitt werden weitere Maßnahmen mit umweltschützendem Charakter beschrieben, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es handelt sich dabei nicht, wie in den vorhergehenden Kapiteln, um direkte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung. Die weiteren Maßnahmen werden entweder aus sonstigen städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt oder sind auf Grund von umweltgesetzlichen Regelungen und Fachplanungen durchzuführen.

II.2.4.4.1 Berliner Baumschutzverordnung

Für einen Teil der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Baumbestand besteht nach den Regelungen des Baugesetzbuchs kein Ausgleichserfordernis (vgl. Kapitel II.2.4.3 ‚Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch im Plangebiet außerhalb der planfeststellungsersetzenden Festsetzungen'). Als eigenständige rechtliche Regelung ist bei Fällungen jedoch die Berliner Baumschutzverordnung zu beachten. Die notwendigen Ersatzpflanzungen werden in einem eigenständigen Verfahren auf der Grundlage von Fällanträgen festgelegt und sind, unabhängig von der Eingriffsregelung, eine Maßnahme mit umweltschützendem und ausgleichendem Charakter.
Die Baumschutzverordnung kommt nur in den Fällen zum Tragen, wo Eingriffe in den Baumbestand nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nach der Eingriffsregelung ausgeglichen werden. Ein Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt für Bäume, die im Bereich der planfeststellungsersetzenden Festsetzungen des Bebauungsplans sowie auf dem durch das Baugebiet überlagerten Teil der Verkehrsinsel Molkenmarkt am Knotenpunkt Stralauer Straße/Mühlendamm/Spandauer Straße gefällt werden. Für diese Bäume sind die Regelungen des Bebauungsplans zum Ausgleich abschließend, d.h. bei Fällung sind zusätzliche Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung nicht mehr erforderlich.
Wenn darüber hinaus zur Errichtung der geplanten Gebäude Bäume gefällt werden müssen, ist ein ökologischer Ausgleich nach den Bestimmungen der Verordnung vorzunehmen. Dies gilt auch für Bäume im überplanten Teil der Parkanlage Klosterkirche, die aktuell noch vom Anwendungsbereich der Verordnung ausgenommen sind, da sie Teil einer gewidmeten Grünanlage sind. Da aber vor einer Bebauung der nördlichen Teilfläche eine Einziehung erforderlich ist, kommt die Baumschutzverordnung dann auch hier zur Anwendung.
Maßnahmen der Träger der Straßenbaulast auf öffentlichen Straßen und sonstigen öffentlichen Flächen sind grundsätzlich von den in § 4 der Verordnung aufgeführten verbotenen Maßnahmen ausgenommen. Baumfällungen, die zur Anbindung der Stralauer Straße an die neue Kreuzung Mühlendamm/Molkenmarkt/Stralauer Straße erforderlich sind, fallen unter diese Ausnahme. Bei der Planung und Durchführung von Vorhaben besteht

SenStadtUm

jedoch die allgemeine Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume zu unterlassen.

Baumpflanzungen auf Grund von Festsetzungen des Bebauungsplans sind grundsätzlich auch als Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung anrechenbar, soweit sie nicht ohnehin schon dem Ausgleich dienen.

II.2.4.4.2Allgemeiner Artenschutz

Das grundsätzliche Verbot des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die genannten Gehölze angewiesen sind. Neben weiteren Regelungen ist die Bestimmung wichtig, um das Blütenangebot für Insekten während des Sommerhalbjahres sicherzustellen, brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten.
Von dem Verbot ausgenommen sind Baumfällungen, die der Umsetzung der planfeststellungsersetzenden Festsetzungen des Bebauungsplans dienen. Hier greift § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG, da es sich bei diesen Fällungen um Eingriffe handelt, deren Zulässigkeit nach § 15 BNatSchG durch den Bebauungsplan sichergestellt wird.
Inwieweit weitere Ausnahmetatbestände von dem Verbot auf Grund eines besonderen öffentlichen Interesses an der jeweiligen Bau(maßnahme) im Sinne von § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 bestehen, kann im Rahmen der Umweltprüfung nicht abgeschätzt werden.

II.2.4.4.3Besonderer Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote dürfen Vegetationsbestände, die Tieren als Fortpflanzungsstätte dienen könnten, nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten gerodet werden.
Baumhöhlen sowie Nischen und Hohlräume an Gebäuden müssen vor einer Beseitigung auf Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse untersucht werden. Falls eine Benutzung festgestellt wird, ist die Beseitigung bis zum Ende der Fortpflanzungs- oder Ruhezeit zu unterlassen. Da derartige Quartiere auch außerhalb der Nutzungszeiten einem ganzjährigen Schutz unterliegen, ist vor Beseitigung ein Antrag auf Befreiung zu stellen. In diesem Zusammenhang können Auflagen zur Herstellung von Ersatzquartieren (Nistkästen, Fledermauskästen) gemacht werden.

SenStadtUm

II.2.4.4.4Sanierung von Bodenverunreinigungen

Die auf Grundlage der orientierenden Untersuchung bekannten Bodenverunreinigungen machen aus heutiger Sicht keine Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen zur Sanierung erforderlich. Die Erfahrungen zeigen aber, dass sanierungsbedürftige schädliche Bodenveränderung auch im weiteren Planungs- und Bauablauf noch festgestellt werden können. In diesem Fall sind die erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen.
Darüber hinaus sind beim Aushub von Böden die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Bei Überschreitung von bestimmten Schadstoffbelastungen ist ein Wiedereinbau nicht oder nur unter spezifizierten Bedingungen möglich, was die von belasteten Böden ausgehenden Gefahren mindert.

II.2.4.4.5Lärmschutz

Die Berücksichtigung des Lärmschutzes erfolgt in der Abwägung zum Bebauungsplan in mehreren Stufen. Zunächst ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu prüfen. Dieser ist hierbei als Abwägungsdirektive einzustufen, d.h. er genießt keinen generellen Vorrang gegenüber anderen Belangen. Falls ausreichender Lärmschutz nicht durch eine räumliche Trennung erreichbar ist, sind in einer zweiten Stufe die möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. In einer dritten Stufe sind, sofern aktive Schallschutzmaßnahmen nicht oder nicht in ausreichendem Umfang zu einer Konfliktlösung führen, Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu vorzusehen.

Der durch § 50 BImSchG aufgestellte Grundsatz, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen - hier Lärmquellen (Hauptverkehrsstraßen und Stadtbahn) und schutzbedürftige Flächen (Wohnnutzung, öffentliche und private Grün- und Freiflächen) - so einander zuzuordnen sind, dass schädliche Lärmeinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz) kann im vorliegenden Planungsfall kaum verwirklicht werden. Weil das Plangebiet in weiten Teilen lärmbelastet ist, stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, in denen sich die angestrebten schutzbedürftigen Nutzungen ohne Lärmbelastung verwirklichen ließen, wenn zugleich nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und in diesem Zusammenhang unter anderem Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen sind – hier z. B. die Entwicklung von überdimensionierten Straßenräumen zu gemischt genutzten Stadtquartieren in attraktiver Innenstadtlage.
Eine Bauleitplanung, die in eine bereits vorhandene Lärmbelastung hineinplant, entspricht allerdings nur dann dem im Abwägungsgebot verankerten Grundsatz der Konfliktbewältigung, wenn sie dies durch Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes kompensieren kann.
Um die Planungsziele umzusetzen, wurde deshalb entsprechend des im Rahmen der Lärmaktionsplanung verfolgten Leitbilds von lärmrobusten städtebaulichen Strukturen angestrebt, die vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen so anzuordnen, dass trotz der hohen Lärmbelastung ruhige, schallabgeschirmte Gebäudeseiten und Freiräume entstehen. Die im Bebauungsplan gewählte Nutzungsgliederung mit Kerngebieten entlang den Hauptverkehrsstraßen und rückwärtig angrenzenden Grünflächen, Misch- und Wohngebieten im Innern des Quartiers sowie die Ausbildung geschlossener Baublöcke mit lärmgeschützten Blockinnenbereichen tragen dem Ziel einer „lärmrobusten Stadtstruktur“ Rechnung. Auch die zeitliche Staffelung der baulichen Neuordnung des Gebiets (Zulässigkeit der Bebauung hinter den abschirmenden Baukörpern entlang der Hauptverkehrsstraßen erst nach deren Errichtung) und die Festsetzungen zur Ausbildung der abschirmenden Baukörper (Stellung, Mindesthöhe, geschlossene Bauweise) dienen diesem Ziel.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der Umweltprüfung wurden weiterhin folgende Maßnahmen geprüft, die der Verkehrsvermeidung und -lenkung sowie dem aktiven Lärmschutz dienen:

- Berücksichtigt wurde eine weitgehende Sperrung der Quartiersstraßen (Jüdenstraße, Klosterstraße, Parochialstraße) für den Durchgangsverkehr. So werden mögliche Schleichverkehre zur Umfahrung des Doppelknotens Molkenmarkt ausgeschlossen und die Wohnruhe und freiraumbezogene Aufenthaltsqualität im Inneren des Plangebiets verbessert. Zudem soll durch straßenverkehrsbehördliche Anordnung die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.
- Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h für die Hauptverkehrsstraßen kommt auf Grund ihrer Verkehrsfunktion (Bundesstraße, Straße 1. Ordnung) nicht in Betracht.
- Nach den Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung könnten die durch Kfz verursachten Geräusche durch den Einsatz eines speziellen lärmarmen Asphalts um bis zu 2 dB(A) gemindert werden. Da die maßgebliche Rechenvorschrift RLS-90 für Innerortsstraßen die Vergabe von Abzügen für lärmmindernde Fahrbahnbeläge bisher nicht vorsieht, musste auf eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden. Im Rahmen der weiteren Straßenplanung wird aber gleichwohl eine Verwendung angestrebt.
- Von einer Festsetzung schallabsorbierender Fassaden entlang der Hauptverkehrsstraßen zur Minderung des Einflusses von Mehrfachreflexionen wird aufgrund des erheblichen Eingriffes und der begrenzten Minderung abgesehen. In Frage kämen grundsätzlich Erker oder Balkone als Gliederungselemente der Fassade sowie schallabsorbierende Fassadenmaterialien. Die Wirksamkeit der Reflexionsminderung ist dabei von vielen Faktoren abhängig (Materialwahl,

SenStadtUm

Fensterflächenanteil, Gliederung der Hausfassade, Abstand der Gebäude zueinander und zu den Fahrstreifen u.a.). Daher haben die Gutachter vorgeschlagen, geeignete Maßnahmen im Einzelfall in Abstimmung zwischen Bauherrn und Schallgutachter festzulegen, da erst auf Ebene des Vorhabens eine sachgerechte Entscheidung möglich ist. Diesem Vorschlag wird gefolgt, da die prognostizierten Lärmminderungspotentiale mit max. 0,3 dB(A) gering sind.

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Arkaden stellen ein weiteres Mittel zur Reduzierung der Schallreflexionen zwischen sich gegenüber stehenden Gebäuden dar, weil sich der Schallweg zwischen den reflektierenden Fassaden verlängert und ein Teil des Schalls über die Decke der Arkade auf den Boden umgelenkt wird. Innerhalb der Arkade ist es dadurch allerdings etwas lauter, weshalb im Bebauungsplan die Ausführung einer schallabsorbierenden Decke innerhalb der Arkaden festgesetzt wird.
- Lärmschutzanlagen zwischen Fahrbahn und den geplanten Gebäuden können weder räumlich, funktional noch gestalterisch verträglich angeordnet werden (u.a. Zerschneidungswirkung, notwendige Grundstückserschließung). Sie würden überdies in den oberen Geschossen kaum Wirkung zeigen.
- Maßnahmen zur Optimierung bzw. Koordinierung der Lichtsignalanlagen im Verlauf des Straßenzuges Grunerstraße – Molkenmarkt – Mühlendamm können ebenfalls zur Lärmminderung beitragen. Da die Umsetzung dieser Maßnahmen rechtlich nicht gesichert werden können, wurden sie bei der Berechnung der Schallimmissionen nicht berücksichtigt. Sie sind daher auch keine notwendige Randbedingung des Lärmschutzkonzepts des Bebauungsplans.

Im gesamtstädtischen Rahmen werden durch die Lärmaktionsplanung 2013 -2018, in Verbindung mit dem StEP Verkehr 2025, verschiedene Maßnahmen zur Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs sowie des Durchgangsverkehrs im zentralen Bereich Berlins vorgesehen. Die Maßnahmen werden in Kapitel I.3.5.4 ‚Lärmaktionsplan' erläutert. Durch die Reduzierung des Verkehrsaufkommens kann prinzipiell eine Minderung der Lärmbelastungen im Bebauungsplangebiet und auf den Strecken im Umfeld erfolgen, auf die durch die veränderte Verkehrsführung im Bereich Molkenmarkt Verkehre verlagert werden. Die Maßnahmen wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und der darauf aufbauenden schalltechnischen Untersuchung bereits berücksichtigt.

In der gegebenen Situation reicht die abschirmende Wirkung der festgesetzten Baukörper insgesamt aus, um auf allen Grünflächen und wohnungsbezogenen Freiflächen im Plangebiet Immissionswerte einzuhalten, die den Orientierungswerten der DIN 18005-1 und heutigen Erwartungen an den Aufenthalt im Freien entsprechen.
Für die im Mischgebiet, im allgemeinen Wohngebiet und in den oberen Geschossen, auch im Kerngebiet zulässigen Wohnungen sowie für die im Geltungsbereich zulässigen Büroräume, Unterrichtsräume und Übernachtungsräume in Hotels trifft der Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen, die ein heutigen Ansprüchen entsprechendes ruhiges Wohnen und Arbeiten ermöglichen und gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Lärm ausschließen (s. auch Kapitel III.3.7.1 ‚Lärmschutz'). Dazu gehört der bauliche Schallschutz, d.h. die Dämmung der Außenbauteile von Neubauten, der auf Grundlage der DIN 4109 so zu dimensionieren ist, dass die von der Raumnutzung abhängigen Innenraumpegel eingehalten werden. Außerdem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissgestaltung (Orientierung einer Mindestzahl von Aufenthaltsräumen je Wohnung zur lärmabgewandten Seite), zum Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen oder besonderen Fensterkonstruktionen bzw. baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sowie zur Anordnung und Abschirmung von Außenwohnbereichen.

Lärmschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Straßenumbaus werden in einem eigenständigen Verfahren nach der 24. BImSchV geregelt.

SenStadtUm

II.2.4.4.6Schutz vor Luftverunreinigungen

Der Untersuchungspunkt an der künftigen Kreuzung Grunerstraße/Spandauer Straße/ Molkenmarkt, an dem nach der Prognose der Luftschadstoffimmissionen der Jahresgrenzwert für NO_2 erreicht und der Tagesgrenzwert für PM_{10} häufiger als die zulässigen 30 Male im Jahr überschritten wird, dient üblicherweise dem Fußgängerverkehr zum Überqueren der Straße und ist nicht zum längeren Aufenthalt bestimmt. Es wird empfohlen, in diesem Bereich keine Außengastronomie zuzulassen und keinen Eingangsbereich in ein Geschäft zu ermöglichen, dessen Angebot das dauerhafte Öffnen der Außentüren erfordert. Zudem wird durch den Bebauungsplan festgesetzt, dass in einem 30 m langen Abschnitt von der Gebäudecke im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) Fenster von zum künftigen Molkenmarkt ausgerichteten Aufenthaltsräumen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten als Festverglasung auszuführen sind. Die Belüftung dieser Räume ist so anzuordnen, dass diese fensterunabhängig von einer von den Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite oder über Dach erfolgen kann. Unter Aufenthaltsräumen sind dabei alle Räume zu verstehen, die "zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt" bestimmt sind.
Für über die über dem 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) liegenden Geschosse müssen keine Maßnahmen zum Schutz vor Luftverunreinigungen getroffen werden.

Allgemein können die insbesondere bodennah in den Durchgangsstraßen auftretenden erhöhten Schadstoffkonzentrationen durch die Anlage schadstoff- und staubbindender Vegetationsflächen und die Pflanzung von Bäumen in den Straßen gemindert werden. Nach den Vorplanungsunterlagen für den Straßenumbau Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße sind Baumpflanzungen auf der Nordseite der Grunerstraße im Bereich des Roten Rathauses vorgesehen. Auf der Südseite sind auf der gesamten Länge Baumpflanzungen vorgesehen, ebenso wie entlang der westlichen Seite des Straßenzuges Mühlendamm - Molkenmarkt. Auch wenn die Wirkung von Baumpflanzungen nicht quantifizierbar ist, kann doch von einer geringfügigen Wirksamkeit ausgegangen werden, die dazu beitragen kann, an der am höchsten belasteten Stelle künftig eine Einhaltung der Grenzwerte sicherzustellen.

Insbesondere wenn im Rahmen der Umweltüberwachung eine weitere Erhöhung der Luftschadstoffbelastung festgestellt werden sollte, können zusätzliche Maßnahmen auf Grundlage des Luftreinhaltplans 2011-2017 (z. B. Verstetigung des Verkehrsflusses, Reduktion der Verkehrsbelastung; siehe auch Kapitel I.3.5.5 ‚Luftreinhalteplan') getroffen werden. Weitere Entlastungen sind durch die Umsetzung deutschlandweiter und europäischer Maßnahmen zur Verringerung von Feinstaub zu erwarten.

Mittelbar mindernd bezüglich der Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner mit Luftschadstoffen wirkt die Festsetzung zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung, da Wohnungen über Aufenthaltsräume verfügen müssen, die von der Immissionsquelle Straßenverkehr abgewandt sind.

Darüber hinaus wird die mit einer Intensivierung der baulichen Nutzung einhergehende Entstehung von Luftschadstoffen durch den Ausschluss luftverunreinigender Heizbrennstoffe gemindert.

II.2.4.4.7Schutz vor Erschütterungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen entlang der Klosterstraße, der Grunerstraße und der Littenstraße bis zu einem Abstand von 50 m von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der U-Bahn schwingungstechnisch abgekoppelt von diesen errichtet werden müssen. Die Durchführung anderer Maßnahmen an den Hochbauten oder der Abschluss von Vereinbarungen mit den Betreibern der Bahnanlagen über die Durchführung von Maßnahmen an den Schienenwegen ist gleichfalls grundsätzlich möglich, wenn eine gleichwertige Wirkung erzielt wird.

SenStadtUm

II.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

II.2.5.1 Grundsätzliche Planungsalternativen

Eine grundsätzliche Planungsalternative wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung. Dies würde den Fortbestand eines stark verkehrsgeprägten Stadtraums ohne städtebauliche Qualitäten mit überwiegend negativen Umweltauswirkungen und negativen Auswirkungen auf nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nach sich ziehen. Auch bei einem Verzicht auf die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens kann zudem auf Dauer nicht zwangsläufig von einem Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden. Da in Teilen des Gebiets schon heute eine den Festsetzungen des Bebauungsplans ähnliche Bebauung auf Grundlage von § 34 BauGB möglich wäre (vgl. Kapitel II.2.3 ‚Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung'), könnten die im Rahmen der Prognose ermittelten Auswirkungen zum Teil auch beim Verzicht auf die Planung eintreten. Vor allem in Bezug auf das Ortsbild würden sich die mit diesem Plan verfolgten Ziele kaum verwirklichen lassen. Vielmehr wäre im Falle eines Verzichts auf die Planung mit dem Fortbestand der zurzeit unbefriedigenden städtebaulichen Situation zu rechnen und eine Bebauung nach § 34 BauGB würde die straßenorientierte Grundsituation im Plangebiet lediglich fortschreiben. Einer durchgreifenden städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnung im Plangebiet wurde daher der Vorzug eingeräumt.

Eine weitere Planungsalternative würde eine grundsätzlich abweichende Abwicklung des Stadtverkehrs bedeuten. Eine solche Abwicklung des Stadtverkehrs, z.B. mit wesentlich verringertem Lastverkehrsanteilen und wesentlich höheren Anteilen des öffentlichen Verkehrs und des Radverkehrs (weniger Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Zerschneidungswirkung von Straßen), kann nur langfristig, schrittweise und aufgrund grundsätzlicher verkehrspolitischer Vorgaben und Einstellungen in der Gesellschaft umgesetzt werden. Eine solche grundsätzlich andere Abwicklung des Stadtverkehrs kann nicht isoliert mit einem einzelnen Verfahren räumlicher Planung umgesetzt werden und war insofern nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Auch die grundsätzlich abweichende Führung des übergeordneten motorisierten Verkehrs durch Neutrassierung der Bundesstraße 1 in anderen Stadtbereichen oder durch ihre Abstufung und Verlegung der Verkehrslast auf eine andere Hauptverkehrsstraße würde für das Plangebiet eine grundsätzliche Alternative bedeuten. Wegen der Lage des Geltungsbereichs im Zentrum der Berliner Innenstadt bestehen im weiteren Umfeld ähnlich sensible Nutzungen mit verfestigten städtebaulichen Strukturen. Daher kann eine solche Planungsalternative in sachgerechter Abwägung aller Belange nicht verfolgt werden und ist auch nicht Gegenstand des Stadtentwicklungsplans Verkehrs. Vielmehr muss die bestehende Verkehrslast weiterhin weitgehend im Plangebiet abgewickelt und möglichst stadt- und umweltverträglich nach den Zielstellungen des Stadtentwicklungsplans Verkehrs und den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet neu organisiert werden.

SenStadtUm

II.2.5.2 Kleinräumige Planungsalternativen

<u>Allgemeine Reduzierung der Bebauungsdichten</u>
Die Bilanzierung der zu erwartenden Umweltauswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Realisierung der geplanten Bebauung der Anteil an wohnungsnahen Freiflächen und öffentlichen Spielplätzen gering sein wird. Dieses könnte durch eine Verringerung des Wohnanteils bzw. einen Verzicht auf die Wohnnutzung behoben werden. Eine entsprechende Planung widerspräche aber dem grundsätzlichen Planungsziel der Stärkung der Wohnnutzung in der Berliner Innenstadt.

Alternativ könnte die Bebauungsdichte soweit reduziert werden, dass in allen Baugebieten die Nutzungsmaß-Obergrenzen des § 17 BauNVO eingehalten werden. Bei einer Verringerung der Grundflächenzahl könnten größere Flächen für die freiraumbezogene

Erholung auf den privaten Grundstücksflächen als Alternative zu öffentlichen Grünflächen geschaffen werden; die Belüftung und Belichtung der Innenhöfe würde sich verbessern.
Diese Planungsalternative wurde in Abwägung mit den angestrebten, dem zentralen Innenstadtbereich angemessenen, hohen Bebauungsdichten und dem insgesamt angestrebten hohen Anteil von Mischgebiets- und Wohnnutzungen verworfen. Sie widerspricht zudem der gesamtstädtischen Planung, insbesondere dem Konzept des Flächennutzungsplans. Zudem ist in Abwägung mit einer adäquaten Nutzung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur von einer Verringerung der Dichte abgesehen worden.

Abrücken der Baugrenzen von den Hauptverkehrsstraßen
Ein Abrücken der geplanten Gebäude vom künftigen Straßenzug Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße im Sinne des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes würde die Durchlüftungsverhältnisse im Bereich der Straßen verbessern. So könnte die Konzentration an Luftschadstoffen in den straßennahen Bereichen verringert und die lokalklimatische Situation in den künftigen Baublöcken durch eine mögliche Erhöhung des Kaltluftvolumenstroms aus umliegenden Siedlungsbereichen verbessert werden. Hinsichtlich der Lärmimmissionen wäre hingegen nur eine eingeschränkte Entlastung möglich, da ein, aus städtebaulichen Gründen allenfalls geringfügig mögliches Abrücken der Bebauung zu keiner erheblichen Reduzierung der Beurteilungspegel an den Fassaden führen würde.

Die Alternative wurde nicht weiter verfolgt, da sie dem grundsätzlichen Ziel eines Rückbaus der im Bestand überdimensionierten Straßenräume widerspricht. Allein die aus verkehrstechnischen Gründen notwendige Anlage von jeweils drei Richtungsfahrbahnen bedingt einen breiten Straßenquerschnitt, so dass ein weiteres Zurücktreten der Fassaden stadtgestalterisch nicht vertretbar wäre. Auch die hohe Immissionsbelastung und somit geringe Nutzungsqualität der so geschaffenen Freiflächen spricht gegen diese Planungsalternative.

Festsetzung der Mindesthöhe von Gebäuden im Eckbereich Molkenmarkt/Grunerstraße
Um eine verbesserte Schallabschirmung des Innenhofs im Baublock nördlich der Verlängerung Parochialstraße zu erreichen, wurde überprüft, wie sich eine Erhöhung der Bebauung an der Grunerstraße von vier auf sechs Vollgeschosse auf die Lärmbelastung auswirken würde. Bei einer Erhöhung der Gebäudeoberkanten reduzieren sich wegen der verbesserten Abschirmwirkung erwartungsgemäß die Beurteilungspegel in den Innenhöfen. Die deutlichsten Rückgänge erfolgen dabei in den oberen Geschossen der Gebäude an der Jüdenstraße. Die alternativ geprüfte Erhöhung der Bebauung auf fünf Vollgeschosse bzw. die Errichtung einer 4 m hohen transparenten Schallschutzwand auf dem Dach einer viergeschossigen Bebauung erbrachte keine vergleichbare Schallschutzwirkung.
Daher wurde für den Kerngebietsteil an der Grunerstraße eine Erhöhung auf sechs Vollgeschosse (Oberkante 21,5 – 23 m) in die Planung übernommen.

Im Kerngebietsteil am künftigen Molkenmarkt wurde die Viergeschossigkeit (Oberkante 14,5 – 15,6 m) hingegen beibehalten. Dies geschah zum einen aus städtebaulichen Gründen. Die Gebäudehöhen sollen sich in diesem Abschnitt an dem gegenüberliegenden Nikolaiviertel mit seiner kleinteiligen und niedrigeren Bebauung orientieren. Zum anderen wurde aufgrund der Variante mit vier Geschossen deutlich, dass die Höhe der Bebauung am Molkenmarkt keinen wesentlichen Einfluss auf die Lärmbelastung einer Bebauung im Blockinnenbereich bzw. der Rückseite der Bebauung an der Jüdenstraße hat.

Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf „Schule“
Durch die erweiterte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nördlich der Klosterkirchenruine würde die bestehende Grünanlage bis an die künftige Grunerstraße dauerhaft gesichert. Angesichts des Mangels an öffentlichen Parkanlagen im Plangebiet und seiner Umgebung könnte hier ein zusätzlicher Versorgungsbeitrag geleistet werden.

Senstadtum

Diese Alternative wurde vor allem aus übergeordneten städtebaulichen Erwägungen verworfen.

Unter Verweis auf die durch das Planwerk Innere Stadt verfolgte Zielsetzung einer historischen Rekonstruktion der Stadtstruktur soll in diesem Bereich die Bebauung zur Straße geschlossen werden, um eine durchgehende Raumkante erhalten. Zudem ist es Ziel, die historische Nutzung als Schulstandort („Graues Kloster“) wieder zu aktivieren.
Eine öffentliche Park- und Spielplatzanlage u.U. mit Erweiterung bis zur künftigen Grunerstraße würde zudem aufgrund der bestehenden Lärmbelastung auch künftig nur eingeschränkt nutzbar sein.

Variantenuntersuchung zu verschiedenen Möglichkeiten der Verkehrslenkung im und um das Bebauungsplangebiet
In der verkehrlichen Untersuchung 2006 zum Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Möglichkeiten der Verkehrslenkung innerhalb einer ansonsten unveränderten Trassenführung untersucht. Es wurde die Möglichkeit eines verbesserten Abbiegers Mühlendamm - Stralauer Straße, die Maßnahme „Wenden auf dem Mühlendamm“ und die Reduzierung des Schleichverkehrs durch die Maßnahme „Anlieger frei“ innerhalb des Quartiers Klosterviertel untersucht.
Die Gutachter empfehlen, zur Reduzierung der Lärmbelastung in den Quartiersstraßen, das Klosterviertel für den Durchgangsverkehr weitgehend zu sperren. Diese Variante wurde in der Planung weiterverfolgt und wird durch ergänzende verkehrsbehördliche Anordnungen - außerhalb des Bebauungsplanverfahrens - umgesetzt.

SenStadtUm

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan 1-14 umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher und fachplanerischer Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere des digitalen Umweltatlas Berlin sowie der im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten umweltbezogenen Stellungsnahmen von Bürgern und Behörden,
- Bestandsaufnahme der Flächennutzung und der Biotoptypen entsprechend der „Beschreibung der Biotoptypen Berlins“ sowie des Baumbestandes unter Berücksichtigung der Berliner Baumschutzverordnung; Bewertung der Bestandssituation,
- Auswertung vorliegender Untersuchungen zu Lufthygiene, Schallschutz und Altlasten für das Plangebiet,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation einschließlich Ermittlung der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Bei Feststellung eines Eingriffs Ermittlung des Ausgleichserfordernisses nach dem „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts und den aus der planfeststellungsersetzenden Funktion des Bebauungsplans resultierenden Besonderheiten.

Die eingesetzten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachbeiträgen erläutert.

II.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Durch die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB wird der Plangeber verpflichtet, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob festgelegte Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich durchgeführt werden oder ob Regelungen zum

Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren, ggf. auch der Verantwortung der jeweiligen Bauherren.

Auf Grund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (technische Lücken, fehlende Kenntnisse) bei der Umweltprüfung ist bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht mit signifikanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von der diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Prognose des zukünftigen Umweltzustandes zu rechnen. Es erfolgen regelmäßig auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Zudem sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.
Die angeführten Umstände gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf die erheblichen Umweltauswirkungen. Der Plangeber wird in ausreichendem Umfang in die Lage versetzt, auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren zu können.
Von einem speziellen bebauungsplanbezogenem Monitoring wird aus diesen Gründen abgesehen.

II.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes

Bestandssituation
Die umweltbezogene Ausgangssituation im Plangebiet ist durch folgende Ausprägungen der Schutzgüter gekennzeichnet:

- hoher Versiegelungsgrad (86 %),
- geringe ökologische Bodenqualität und geringe Versickerungsrate,
- Bodenverunreinigungen durch frühere gewerbliche Nutzungen wurden bei einer orientierenden Altlastenuntersuchung nicht in kritischem Umfang vorgefunden, sind aber auf Grund der Siedlungsgeschichte der Flächen nicht auszuschließen,
- Grundwasserverunreinigungen durch Einträge außerhalb des Plangebietes,
- Lage in einem stadtklimatisch und lufthygienisch stark belasteten Bereich,
- hohe Lärmbelastung für Verkehrsteilnehmer, Anwohner und sonstige Nutzer,
- geringer Biotopflächenanteil (13 %) mit überwiegend geringem Biotopwert (vor allem artenarmer Zier- bzw. Parkrasen, ansonsten Anpflanzungen von Bodendeckern und Sträuchern),
- teilweise ältere Baumbestände mit höherem Biotopwert, insbesondere im Bereich um die Klosterkirchenruine,
- eingeschränkte Nutzbarkeit der öffentlichen Parkanlage durch Verkehrsimmissionen, keine öffentlichen Kinderspielplätze,
- keine Erlebbarkeit eines natürlichen Landschaftsbildes; durch überdimensionierte und städtebaulich nicht integrierte Verkehrstrassen stark gestörtes Ortsbild,
- eine Vielzahl von Baudenkmalen und sonstigen baugeschichtlich bedeutsamen Gebäuden sowie einem Bodendenkmal und weiteren Verdachtsflächen.

Differenzierung nach Teilräumen und Schutzgütern
Die bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und bewertet.
Hierbei wird zwischen umzubauenden Verkehrsflächen der Bundesstraße 1 (Straßenzugs Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße; Bereich Planfeststellung) und neuen bzw. erweiterten Baugebieten entlang dieses Straßenzuges als Teilbereichen unterschieden. Die Trennung ist erforderlich, da die Festsetzungen zum Umbau der Bundessstraße 1 eine Planfeststellung ersetzen. Die für den Bereich der planfeststellungsersetzenden Festsetzungen ermittelten Eingriffe unterliegen nicht der bauplanungsrechtlichen Abwägung und sind vollständig auszugleichen.

SenStadtUm

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt in Anwendung des Berliner „Verfahrens zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“.

Eingriff und Ausgleich im Bereich der planfeststellungsersetzenden Festsetzungen
Durch den Verlust von Vegetationsflächen und Baumfällungen im Bereich der neuen Trasse der Bundesstraße 1 beeinträchtigt die Planung das Schutzgut Pflanzen und Tiere erheblich. Die fast ausschließlich aus Baumfällungen resultierenden Eingriffe entsprechen einem Kostenäquivalent von insgesamt 29.500 €.
Da der Bebauungsplan in diesem Bereich die Planfeststellung ersetzt, ist der Eingriff in vollem Umfang auszugleichen. Eine Abwägung mit anderen Belangen des Bebauungsplans erfolgt entsprechend den gesetzlichen Regelungen nicht.
Als Ausgleich sieht der Bebauungsplan Baumpflanzungen vor. Diese werden im unmittelbaren Eingriffsbereich im Zuge des Neubaus der o.g. Straßen gepflanzt. Die Vorplanungsunterlagen sehen entlang des Straßenzugs 43 Baumpflanzungen vor, die mit einem Kostenäquivalent von 43.000 € bewertet werden. Somit verbleibt nach Zuordnung des Eingriffs ein Kostenäquivalent von 13.500 €, dass für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Baugebiete zur Verfügung steht (s. folgender Abschnitt).

Eingriff und Ausgleich in den Baugebieten
Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung oder Schließung von vier Baublöcken ermöglicht. Damit verbunden sind Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen durch die Beseitigung von Vegetationsflächen und die Fällung von Bäumen.
Über Ausgleichsmaßnahmen ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Hier ist vor allem § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch zu beachten, der bestimmt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor Aufstellung dieses Plans zulässig waren. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten und damit eine Zulässigkeit von Eingriffen auch ohne diesen Bebauungsplan bestehen nach § 34 BauGB für den Dreiecksplatz vor dem Alten Stadthaus, den Parkplatz vor dem Neuen Stadthaus und die gewidmete Grünfläche um die Ruine Klosterkirche. Vor einer Bebauung der Grünfläche ist eine Aufhebung der Widmung erforderlich.

Eine Bebauung außerhalb dieser Flächen ist hingegen grundsätzlich ausgleichspflichtig. Die entsprechenden Bereiche sind jedoch fast vollständig durch Straßen versiegelt. Lediglich die Überbauung eines Teils der Vegetationsfläche auf der Verkehrsinsel Molkenmarkt stellt einen Eingriff dar. Durch die Fällung von fünf Bäumen und die Beseitigung kleiner Pflanzflächen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf mit einem Kostenäquivalent von 11.100 €. Als Ausgleichsmaßnahme werden Baumpflanzungen entlang des neuen Straßenzugs Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße festgesetzt. (s. Blatt 2) Nach Abzug der Baumpflanzungen, die bereits dem Ausgleich von Eingriffen im Bereich der Planfeststellung dienen, verbleibt von den Baumpflanzungen ein Kostenäquivalent von 13.500 € (s. o.). Dieses ist ausreichend, um die ausgleichspflichtigen Eingriffe im Bereich der Baufelder vollständig auszugleichen. Da die Baumpflanzungen zugleich aus stadtgestalterischen Gründen erfolgen, ergibt sich ein geringfügig über das Ausgleichserfordernis hinausgehendes Kostenäquivalent für Baumpflanzungen, das damit begründet ist.

In den Quartiersstraßen (Jüdenstraße, Klosterstraße; Parochialstraße), auf der verbleibenden öffentlichen Grünfläche um die Ruine Klosterkirche und im Baugebiet MK2 an der Klosterstraße werden die schon heute ausgeübten Nutzungen bestandsorientiert durch den Bebauungsplan in den Festsetzungen übernommen. Daher sind dort durch den Bebauungsplan verursachte Eingriffe nicht zu erwarten. Die zur Anbindung an den neuen Kreuzungsbereich Mühlendamm/Molkenmarkt/Stralauer Straße notwendige Neutrassierung des Stralauer Straße ist hingegen ein Eingriff. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, da die Baumaßnahmen auch ohne diesen Bebauungsplan realisierbar wären.

SenStadtUm

Boden und Grundwasser, Lokalklima

Aufgrund der gegenüber dem Bestand kaum veränderten Versiegelungsbilanz (Abnahme um 250 m²) und der schon bestehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser wird sich die Umsetzung der Planung insgesamt nur in geringem Umfang auf die Leistungsfähigkeit des Bodens und des Wasserhaushaltes auswirken. In der teilräumlichen Bilanzierung sind weder im Bereich der Planfeststellung noch innerhalb der geplanten Baublöcke erhebliche Beeinträchtigungen und damit Eingriffe zu erwarten, tendenziell ist eher von einer Verbesserung auszugehen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans bedingt zwar kleinräumig wirksame mikroklimatische Veränderungen, die sich an der übergreifenden klimatischen Situation im Innenstadtbereich orientierende Schwelle der Erheblichkeit wird hierdurch jedoch nicht überschritten, so dass ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts nicht vorliegt. Während in den Straßenräumen infolge der neuen Baumassen an den Rändern von einer partiellen Erwärmung auszugehen ist, werden in den Blockinnenbereichen Freiflächen entstehen, deren Begrünung sich positiv auf das Mikroklima in den Höfen auswirken wird.

Lärmbelastung

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Verengung und bauliche Fassung der Hauptverkehrsstraßen bedingt eine Erhöhung der Lärmbelastung im Straßenraum durch zusätzliche Schallreflexionen an den Hausfassaden sowie an den Außenwänden der angrenzenden Bestandsgebäude durch zusätzliche Schallreflexionen sowie ein Heranrücken der Fahrbahn.
Auf die Lärmbelastung der Straßenraumbenutzer kann der Bebauungsplan direkt keinen mindernden Einfluss nehmen. Durch die Verwendung von lärmarmem Asphalt könnte die Belastung jedoch geringfügig reduziert werden. Weiterhin sind zur Entlastung übergeordnete verkehrsreduzierende Maßnahmen (Parkraumbewirtschaftung, ÖPNV-Förderung etc.) - außerhalb des Bebauungsplanverfahrens - im gesamten Innenstadtbereich erforderlich, wie sie im StEP Verkehr vorgesehen sind.
Die Umsetzung dieser Maßnahmen trägt auch zur Minderung der zusätzlichen Lärmbelastungen in den Straßen bei, in denen infolge der Umsetzung der Planung verlagerungsbedingt mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit auch des Verkehrslärms gerechnet werden muss (Karl-Liebknecht-Straße, Lichtenberger Straße und Fischerinsel). Die Erhöhung der Lärmbelastung liegt in der Lichtenberger Straße unter 1 dB(A), in der Straße Fischerinsel in der Karl-Liebknecht-Straße bei bis zu 1,5 dB(A).
Um trotz der hohen Lärmemissionen im Plangebiet auch ruhige Bereiche zu schaffen, setzt der Bebauungsplan entlang der Hauptverkehrsstraßen eine weitgehend geschlossene und mindestens 14,5 m hohe Bebauung fest. So wird gesichert, dass im Inneren der Baublöcke sowie im Bereich der Grünfläche um die Ruine Klosterkirche vom Lärm abgeschirmte Bereiche entstehen. Sie bieten den künftigen Bewohnern Möglichkeiten zu einer ruhigen freiraumbezogene Erholung. Auch die Fenster von Schlafräumen können zu diesen Flächen hin angeordnet werden, so dass für die meisten der künftigen Wohnungen die Möglichkeit des Schlafens bei geöffnetem Fenster bestehen wird. Falls bei einzelnen Wohnungen eine derartige Anordnung der Schlafräume nicht möglich sein sollte, so sind hier spezielle Fensterkonstruktionen in Verbindung mit einem verglasten Balkon vorzusehen.
Für die hochgradig lärmbelasteten Fassaden im Bereich der Hauptverkehrsstraßen werden durch den Bebauungsplan Regelungen zur Schalldämmung von Wänden und Fenstern getroffen.
Lärmschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Straßenumbaus werden in einem eigenständigen Verfahren nach der 24. BImSchV geregelt.

Belastung mit Luftschadstoffen

Bezüglich der lufthygienischen Situation kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass sich die Schadstoffkonzentration teilweise, insbesondere am künftigen Knotenpunkt Spandauer Straße/Grunerstraße/Molkenmarkt, aufgrund der baulichen Fassung der Straßenräume und der zusätzlichen Ampelanlagen, leicht erhöhen wird. Die einschlägigen Immissionsgrenzwerte werden in Einzelfällen nur knapp unterschritten, an einem Punkt für

Senstadt.Um

Feinstaub PM_{10} auch überschritten. Hier sollten Nutzungen im Außenraum wie Außengastronomie nicht stattfinden. Die Belüftung der angrenzenden Räume erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit geringer belasteter Luft von einer anderen Gebäudeseite.
Für die straßenabgewandten Teilbereiche ist hingegen von einer leichten Entlastung auszugehen.

Die insbesondere bodennah auftretenden erhöhten Schadstoffkonzentrationen können durch die Anlage schadstoff- und staubbindender Vegetationsflächen und die Pflanzung von Bäumen in den Straßen gemindert werden.
Mittelbar mindernd bezüglich der Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner mit Luftschadstoffen wirkt die Festsetzung zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung, da Wohnungen über Aufenthaltsräume verfügen müssen, die von der Immissionsquelle Straßenverkehr abgewandt sind.

Darüber hinaus wird die mit einer Intensivierung der baulichen Nutzung einhergehende Entstehung von Luftschadstoffen durch den Ausschluss der Verwendung luftverunreinigender Heizbrennstoffe gemindert.

Ortsbild und Denkmalschutz
Die Umsetzung der Planung trägt mit der städtebaulichen Integration der Hauptverkehrsstraßen und der städtebaulichen Umstrukturierung sowie baulichen Ergänzung des Klosterviertels erheblich und nachhaltig zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Die vorhandenen Denkmale werden durch diese Ergänzung wieder in einen nachvollziehbaren stadtgeschichtlichen und städtebaulichen Kontext gestellt. Das Bodendenkmal im Bereich Jüdenhof wird bei der künftigen Bebauung berücksichtigt.

Öffentliche Grünflächen und Spielplätze
Für die künftigen Einwohner des Gebiets stehen bei Umsetzung des Bebauungsplans zwei öffentliche Grünanlagen im Plangebiet zur Verfügung, die den Bedarf an wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten weitgehend abdecken können. In die Grünfläche im Block zwischen Jüden- und Klosterstraße werden Spielflächen für Kinder integriert.

SenStadtUm

III. Planinhalt und Abwägung

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

III.1.1 Planungsziele, Grundzüge der Abwägung

Durch den Bebauungsplan sollen Molkenmarkt und Klosterviertel als historisch bedeutende Teile der Entwicklung Berlins wieder erfahrbar gemacht werden. Der Rückbau der überdimensionierten Straßenräume und die Wiedergewinnung innerstädtischer Qualitäten sind wesentliche Planungsziele.
Hierzu ist es erforderlich, den Straßenzug Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße, unter Berücksichtigung der verkehrlichen und funktionalen Anforderungen wieder zu einer in das Stadtgefüge integrierten Stadtstraße mit einer innenstadttypischen Randbebauung zu entwickeln. Diese soll sich an historischen Blockstrukturen und Gebäudehöhen orientieren, dabei jedoch den vorhandenen Bestand berücksichtigen. Verloren gegangene Bezüge des historischen Stadtgrundrisses werden dabei aufgenommen.

Mit der Bereitstellung von Neubauflächen und der Entwicklung eines innerstädtischen verdichteten Quartiers wird zudem dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beigetragen. Die Lagegunst des Gebietes, insbesondere seine Erschließung durch den öffentlichen Personenverkehr, wird für die Realisierung einer hohen innenstadttypischen baulichen Dichte genutzt und der Bereich als innerstädtischer Wohnstandort gestärkt.
Außerdem werden die Belange der tertiären Wirtschaft, der Hauptstadtfunktion und des Tourismus sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung der daraus resultierenden Arbeitsplätze besonders gefördert.
Die Schaffung attraktiver Durchwegungen und Platzsituationen mit hoher Aufenthaltsqualität sowie öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Erdgeschosszonen tragen zur Belebung des Quartiers bei.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, die gleichzeitig den verkehrlichen Belangen Rechnung trägt. Insbesondere die folgenden Planungsziele bilden die Grundzüge der Abwägung:

- städtebauliche Aufwertung des Bereichs Molkenmarkt/Klosterviertel und Rückgewinnung als urbanes Stadtquartier,
- stadtverträgliche Integration einer Hauptverkehrsverbindung durch den Rückbau überdimensionierter Verkehrsflächen und eine räumliche Fassung des Straßenraums,
- Annäherung an den historischen Stadtgrundriss und Einbindung noch vorhandener Fragmente und Spuren Alt-Berlins in einen nachvollziehbaren historisch-stadträumlichen Kontext,
- Schaffung neuer Bauflächen für eine komplexe innenstadttypische Nutzungsmischung aus Wohnungen, Arbeitsstätten, gastronomischen, touristischen und kulturellen Einrichtungen,
- Schaffung von Wohnraum durch neue innerstädtische Wohnungen (unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnformen),
- Verminderung von zusätzlicher Bebauung/Versiegelung im äußeren Stadtraum durch „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,
- Nutzung der hervorragenden Verkehrsanbindung vor allem im System des öffentlichen Personenverkehrs für eine bauliche Entwicklung,
- Auseinandersetzung mit Umweltbelangen (Immissionsschutz und Eingriffe in Natur und Landschaft).

SenStadtUm

III.1.2 Städtebauliches Konzept

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist eine kritische Rekonstruktion, durch die der Stadtgrundriss im Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel wieder in Anlehnung an die Form wahrnehmbar werden soll, die sich bis zu der Zeit des Abrisses der zwischen Rotem Rathaus und Altem Stadthaus gelegenen Baublöcke und der anschließenden Kriegszerstörung Mitte der 1940er Jahre entwickelt hatte. Die Verläufe der Klosterstraße und der Jüdenstraße werden aufgenommen. Der Große Jüdenhof und die westliche Verlängerung der Parochialstraße entstehen in historischer Kontur wieder.
Dabei wird auf eine Zeitphase um 1940 Bezug genommen, in der zuletzt die heute noch prägenden Großbauten (Rotes Rathaus, Neues und Altes Stadthaus) im Kontext mit den bis dahin gewachsenen städtebaulichen Strukturen in den umgebenden Blöcken wahrnehmbar waren. Der traditionelle Stadtgrundriss dient hierbei als Orientierung und Grundmuster für die Neuentwicklung der Quartiere. Gleichwohl werden die Anforderungen der künftigen Stadtfunktionen berücksichtigt.

Mit der Neuordnung der Grundstücksflächen entstehen – insbesondere auf bisherigen Verkehrsflächen – städtische Nutzungen, mit denen eine Re-Urbanisierung des Viertels um die Jüden- und die Klosterstraße eingeleitet wird. Unter- und fehlgenutzte Flächen in zentraler und gut erschlossener Innenstadtlage sollen wieder einer adäquaten städtischen Nutzung zugeführt werden. Die Trennwirkung der übergeordneten Straßenzüge im Plangebiet wird überwunden oder mindestens abgemildert und das Plangebiet mit den umgebenden Quartieren besser verknüpft.

Der Rückbau und die Verlegung der Grunerstraße schaffen die Voraussetzungen für eine bauliche Schließung der zwischen Litten-, Kloster- und Jüdenstraße gelegenen Baublöcke. Durch die Straßenverlegung können darüber hinaus zwei neue Baublöcke westlich der Jüdenstraße entstehen, die die Einmündungsbereiche Mühlendamm/Stralauer Straße und Spandauer Straße/Grunerstraße räumlich neu definieren.

Durch eine Randbebauung dieser neu entstehenden Blöcke kann der Bereich Mühlendamm, Spandauer Straße, verlängerte Parochialstraße und Stralauer Straße baulich so gefasst werden, dass die Kontur des früheren Platzbereichs Molkenmarkt wieder erkennbar wird.

Die westlich der Jüdenstraße zwischen Stralauer Straße und der umverlegten Grunerstraße neu entstehenden Bauflächen werden durch eine schmale Gasse in zwei Baublöcke geteilt. Die Parochialstraße (hier: frühere Reetzengasse) wird auf historischer Trasse als Fußgängergasse in Richtung Molkenmarkt/Nikolaiviertel verlängert. Die angestrebte Rekonstruktion der Gasse verweist auf den früher hier vorhandenen, mittelalterlich geprägten Stadtgrundriss. Der Versatz der Bebauung und das sich daraus ergebende unterschiedliche Straßenraumprofil erfolgt in Anlehnung an den Zustand zu Beginn des 20. Jahrhunderts, d.h. die bis in die späten 1930er Jahre vorhandenen Baufluchten.
Zu beiden Seiten der Gasse sind vier- bis sechsgeschossige Gebäude vorgesehen, die im westlichen Abschnitt durch vorgelagerte ein- bis zweigeschossige Gebäudeteile ergänzt werden. Während in den Obergeschossen Wohnnutzungen angestrebt werden, sind die beiden unteren Geschosse für innenstadttypische Nutzungen wie Läden und Gaststätten prädestiniert.

In den beiden Baublöcken westlich der Jüdenstraße sind am Straßenzug Mühlendamm/ Molkenmarkt – Spandauer Straße viergeschossige Blockrandbebauungen vorgesehen, die mit ihrer Höhenentwicklung die gegenüberliegende etwa gleich hohe Bebauung des Nikolaiviertels berücksichtigen. Aufgrund ihrer Lage und unter Berücksichtigung der verkehrsbedingten Immissionsbelastungen sollen sie vorwiegend gewerbliche Nutzungen aufnehmen.
Im Blockinnenbereich und zur Jüdenstraße hin wird eine vier- bzw. sechsgeschossige Bebauung mit einem hohen Wohnanteil angestrebt. Mit differenzierten Gebäudehöhen werden die unterschiedlichen Belange von historischer Stadtstruktur, zeitgemäßer

SenStadtUm

Nutzbarkeit, Immissionsschutz, Beachtung prägender Baudenkmale und Wahrung ausreichender Gebäudeabstände berücksichtigt. Gegenüber der künftigen Grunerstraße und der Stralauer Straße ist dabei abschnittsweise ebenfalls ein 5. und 6. Vollgeschoss vorgesehen. Hier sollen grundsätzlich auch Wohnungen zulässig sein.

Während der nördlich an die verlängerte Parochialstraße anschließende Block auch nach Osten (zur Jüdenstraße) eine geschlossene sechsgeschossige Blockrandbebauung aufweist, an die – parallel hierzu – eine Bebauung des Blockinnenbereichs anschließt, ist der südliche Baublock zum Alten Stadthaus hin geöffnet. Im Blockinnenbereich entsteht hier eine halböffentliche Platzsituation, die einerseits der Eingangssituation zum Alten Stadthaus ein angemessenes Vorfeld bietet, andererseits aufgrund der Abschirmung gegenüber den umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Vor dem Alten Stadthaus entsteht eine weitgehend geschlossene Außenkante des Blocks, jedoch getrennt durch einen schmalen Einschnitt am Molkenmarkt und einen breiten Einschnitt an der Jüdenstraße, so dass die Sichtbarkeit des Hauptportals des Alten Stadthauses vom Nikolaiviertel und vom Molkenmarkt aus erhalten bleibt.
Der Blockinnenbereich wird von Bebauung freigehalten, um eine baulich abgeschirmte, teilweise begrünte Platzfläche anlegen zu können, die als Aufenthaltsbereich gestaltet werden soll und eine blockinterne Durchwegung ermöglicht.

Zwischen Kloster- und Jüdenstraße können durch die Umverlegung der Grunerstraße Bauflächen in erheblichem Umfang gewonnen werden. Entlang der Straßen ist eine umlaufende, überwiegend fünf- und sechsgeschossige Blockrandbebauung vorgesehen, die sich in der Kloster- und der Jüdenstraße an den historischen Baufluchten orientiert und an der Parochialstraße das Neue Stadthaus einbezieht. Auch aufgrund der Verkehrsbelastung der künftigen Grunerstraße sind an der nördlichen Blockseite vorrangig innenstadttypische gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Wohnungen sollen hier in den obersten beiden Geschossen zulässig sein. Hierbei sind bauliche Anforderungen an die Grundrissgestaltung und an den Schallschutz zu berücksichtigen.

An der Klosterstraße und an der Jüdenstraße sollen straßenbegleitend vorrangig Wohngebäude in unterschiedlicher Gebäudetypologie z.T. mit Ladengeschäften in den Erdgeschossen entstehen. Im Bereich des Großen Jüdenhofes ist eine kleinteilige viergeschossige Wohnbebauung mit integrierten gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen um den früheren Platzbereich vorgesehen, die die Grundmuster der hier früher vorhandenen Gebäude aufnimmt und so am authentischen Ort auf eine besondere baulich-soziale Situation des mittelalterlichen Berlin verweist. Durch eine Neubebauung für das ursprünglich in der Parochialstraße angesiedelte Anti-Kriegs-Museum soll der Jüdenhof auch wieder eine südliche Platzbegrenzung auf der historischen Bauflucht erhalten. Im Blockinnenbereich sind weitere Wohngebäude vorgesehen.

Von einer Bebaubarkeit ausgenommen bleibt der Standort der früheren Französischen Kirche, der als öffentliche Grünfläche den historischen Stadtgrundriss nachzeichnen und eine fußläufige Verbindung von der Klosterstraße zum Großen Jüdenhof schaffen soll. Innerhalb dieser Grünverbindung ist die Inszenierung vorhandener historischer Spuren (d.h. erhaltener Gebäudefundamente) beabsichtigt.

Die im Block zwischen Litten- und Klosterstraße vorhandenen Gebäude (das ehemalige Palais Podewils, die Bürogebäude an der Klosterstraße sowie die Ruine der Klosterkirche) sollen dem Bestand entsprechend in die Planung einbezogen werden. Unter Einbeziehung der zur künftigen Grunerstraße hin gewonnenen Bauflächen soll die Entwicklung eines Schulstandortes für das Evangelische Gymnasium „Zum Grauen Kloster“ am historischen Standort vorbereitet werden.

Sowohl das Ziel, den historischen Stadtgrundriss planerisch aufzugreifen, als auch das Ziel, im zentralen Innenstadtbereich einen nennenswerten Wohnanteil mit differenzierten

SenStadtUm

Gebäudetypen zu ermöglichen, erfordert teilbereichsweise höhere Bebauungsdichten. Zudem macht die Immissionsbelastung der Hauptverkehrsstraßen eine bauliche Abschirmung der Blockinnenbereiche durch Kerngebietsriegel mit nur geringem Wohnanteil erforderlich. Insofern müssen die übrigen Blockanteile sowohl an den ruhigeren Gebietsstraßen, als auch in den künftigen Blockinnenbereichen (mit besonders qualitätsvollen Wohnbedingungen) für eine relativ intensive Wohn- und Mischnutzung vorbereitet werden, um insgesamt ein noch angemessenes „Wohngewicht“ der Gesamtentwicklung im Plangebiet zu erreichen.
Des Weiteren erfordert das Ziel der Rekonstruktion historischer Baufluchten und stadträumlicher Situationen, z.B. um die verlängerte Parochialstraße oder um den Großen Jüdenhof, besondere Gebäudetypen und hohe Bebauungsdichten.

Darüber hinaus geht das Bebauungskonzept davon aus, dass insgesamt ein ausgewogenes Angebot unterschiedlicher Wohn- und Gebäudetypen entwickelt wird, um so ein breites Spektrum an Wohnungen im Plangebiet zu ermöglichen. Dazu gehören familiengerechte Wohnformen mit privatem Freiraum, ebenso wie differenzierte Formen des Geschosswohnungsbaus (unterschiedliche Wohnungsgrößen, Miet- und Eigentumswohnungen sowie mietpreisgebundene Wohnungen und Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf), geeignet für alle Lebensformen und Altersstufen, bis hin zu großstädtischen Wohnformen ohne private Freiflächenangebote (z.B. im Misch- und im Kerngebiet).

III.1.3 Verkehrskonzept

Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption für den Bereich Molkenmarkt ist ein Umbau des heute als Kreuzung ausgebildeten Verkehrsknotens Mühlendamm/Grunerstraße/Spandauer Straße/Stralauer Straße in zwei Einmündungsbereiche. Dabei wird die bisher geradlinige Verkehrsbeziehung Mühlendamm – Grunerstraße aufgegeben. Der von Süden in den Doppelknoten eingebundene Mühlendamm findet künftig über eine weite Kurve seine Fortsetzung in der Spandauer Straße.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden im Jahr 2006 die Umsetzbarkeit und die verkehrlichen Auswirkungen der Umgestaltung der Straßenzüge Grunerstraße – Mühlendamm und Spandauer Straße – Stralauer Straße unter Berücksichtigung geplanter städtebaulicher und verkehrlicher Veränderungen im Umfeld detailliert geprüft.
Die Untersuchung umfasste dabei auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und die verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsträger einschließlich einer Variantenuntersuchung (Planungsgruppe Nord „Erarbeitung der verkehrsplanerischen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren 1-14B Molkenmarkt/Klosterviertel, Oktober 2006, Anlagenteil August 2006).

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung 2006 bildeten die Grundlage für die weitere gesamtstädtische Planung und das Bebauungsplanverfahren. Dies betrifft insbesondere die Trassenentscheidung auf der Grundlage der Variantenuntersuchung. Die diesbezüglichen nachfolgend dargelegten Aussagen der Verkehrsuntersuchung 2006 gelten somit unverändert fort.
Hinsichtlich der prognostizierten Verkehrsbelastung und der Leistungsfähigkeit wurden auf Grundlage der Verkehrsprognose des Landes Berlin 2025 ergänzende verkehrliche Untersuchungen (siehe III.1.3.1.3 ‚Vorzugsvariante’) durchgeführt, die im Rahmen der Abwägung in Kapitel III.3.4 ‚Straßenverkehrsflächen’ und III.3.5 ‚Ergänzende planfeststellungsersetzende Regelungen für den Straßenumbau’ dargestellt werden.

Senstadtum

III.1.3.1 Trassenwahl

III.1.3.1.1 Grundsätzliche Trassenvarianten

Der bestehende Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße ist Teil einer großräumigen Straßenverbindung Leipziger Platz – Leipziger Straße – Spittelmarkt – Gertraudenstraße – Mühlendamm – Grunerstraße – Alexanderplatz und als Bundesstraße gewidmet.
Im Zuge der Neuordnung des Gebiets Molkenmarkt/Klosterviertel soll weiterhin eine leistungsfähige Verkehrsverbindung zwischen dem Leipziger Platz und dem Alexanderplatz angeboten werden.
Gleichzeitig soll die Barrierewirkung der derzeit sechs- bis achtspurigen Verkehrsschneise im Plangebiet aufgehoben oder zumindest deutlich reduziert werden, um die historisch und stadträumlich zusammengehörigen Bereiche Alt-Berlins wieder zu vernetzen und das Gebiet Molkenmarkt/Klosterviertel durch städtebauliche Neuordnung wieder zu einem lebendigen zentralen Stadtquartier in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss zu entwickeln.

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr (Senatsbeschluss vom 29. März 2011) ist entsprechend der verkehrspolitischen Zielsetzung für das Land Berlin vorgesehen, die Stadtmitte vom Kfz-Durchgangsverkehr zu entlasten und weitere Verkehre auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und auf das Fahrrad zu verlagern. In der Konsequenz erfolgt für den Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm – Grunerstraße im Planungskonzept 2025 eine Abstufung von einer großräumigen Straßenverbindung zu einer „besonderen örtlichen Straßenverbindung“. Die Planung einer Straßenbahnverbindung Alexanderplatz – Kulturforum wird als eines von wenigen Neubauprojekten weiterhin aufrechterhalten.

Eine vollständige Verlagerung der bestehenden verkehrlichen Verbindungsfunktion auf alternative Trassen außerhalb des Plangebiets ist wegen der fehlenden Eignung entsprechender übergeordneter Straßenzüge mit der notwendigen verkehrlichen Leistungsfähigkeit, möglichst wenigen schutzbedürftigen städtebaulichen Strukturen und einer günstigen räumlichen Lage im Gesamtverkehrsnetz nicht umsetzbar.
Die Straßenführung muss daher auch künftig innerhalb des Plangebiets Molkenmarkt/ Klosterviertel erfolgen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung 2006 wurden als grundsätzliche Trassenvarianten die Nullvariante (bestehende Straßenführung), die Bebauungsplan-Variante (geplanter Straßenverlauf) sowie eine Variante, die zusätzlich die Schließung des nahe gelegenen Tunnels Alexanderplatz berücksichtigt, untersucht und bewertet. Allen Varianten lag das Prognoseverkehrsmodell 2015 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zugrunde, in das weitere städtebauliche Projekte im Umfeld des Plangebietes (z.B. an der Gertraudenstraße und am Spittelmarkt) eingepflegt wurden.

Senatsdrucksache

<u>Prognose-Nullfall (Nullvariante)</u>
In der untersuchten Nullvariante entsprechen die Verkehrsführung und der Ausbauzustand des Straßenzugs Mühlendamm - Grunerstraße weitgehend dem heutigen Stand. Dies betrifft den bestehenden Querschnitt der Grunerstraße zwischen dem Knoten Molkenmarkt und der Einfahrt zum Tunnel Alexanderplatz mit drei Fahrstreifen in Fahrtrichtung Nord und vier Fahrstreifen in Fahrtrichtung Süd, den Tunnel Alexanderplatz selbst (neben dem Tunnel und im Tunnel in beiden Richtungen jeweils zwei Fahrstreifen), den Mühlendamm mit drei Fahrstreifen je Richtung sowie die Spandauer Straße und die Stralauer Straße mit jeweils zwei Fahrstreifen je Richtung.
Die Ausbildung des Knotens Molkenmarkt entspricht in der Nullvariante der heutigen Gestaltung mit Berücksichtigung notwendiger Veränderungen durch die geplante Straßenbahntrasse.
Im Netzmodell wurde weiterhin unterstellt, dass vor dem Alten Stadthaus eine Durchfahrt durch die Jüdenstraße möglich ist, ein Linksabbiegen von der Grunerstraße in die Jüden-, Kloster- und Littenstraße sowie ein Linksabbiegen aus den genannten Straßen in die Grunerstraße dagegen nicht möglich ist und aus der Littenstraße nur auf den oberirdischen Teil der Grunerstraße, nicht aber in den Tunnel rechts abgebogen werden kann.

Variante 1: Neutrassierung – Bebauungsplan-Variante
Diese Variante entspricht dem Konzept des Bebauungsplans, den bisherigen Knoten Molkenmarkt in zwei Teilknoten aufzulösen und den Mühlendamm bogenförmig mit der Spandauer Straße zu verbinden. Die Grunerstraße wird verlegt und schließt im Bereich der bisherigen Gustav-Böß-Straße an den nördlichen Teilknoten an; auch der Anschluss der Stralauer Straße an den Mühlendamm wird in seiner Lage geändert. Im Netzmodell wird ferner berücksichtigt, dass ein Linksabbiegen am neu entstandenen südlichen Teilknoten in die Stralauer Straße nicht möglich ist, weil sich andernfalls eine Überlastung des Knotens ergibt.
Der Mühlendamm und das als „Molkenmarkt“ bezeichnete Teilstück zwischen den neu entstandenen Knotenpunkten werden mit drei Fahrstreifen je Richtung ausgeführt. Die Grunerstraße weist ebenfalls drei Fahrstreifen je Richtung auf und verschwenkt im Bereich der Tunneleinfahrt zum Anschluss an die bisherige Lage. Im Tunnel und daneben gibt es jeweils zwei Fahrstreifen, wobei direkt neben der Tunneleinfahrt in Fahrtrichtung Molkenmarkt eine Engstelle mit nur einer Spur vorgesehen ist. Die Spandauer Straße und die Stralauer Straße erhalten jeweils zwei Fahrstreifen je Richtung.
Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung 2006 wurde in der Bebauungsplan-Variante das verfeinerte Prognoseverkehrsmodell 2015, das auch der Nullvariante zugrunde gelegt wurde, um die Verkehrserzeugung und -verteilung im Plangebiet selbst ergänzt. Dabei wurde im Unterschied zur Nullvariante für den Knoten Jüdenstraße/Grunerstraße eine Lichtsignalanlage berücksichtigt, die sämtliche Fahrbeziehungen ermöglicht. Die zulässigen Fahrbeziehungen an den Einmündungen der Kloster- und Littenstraße bleiben unverändert, es wird lediglich eine Lichtsignalanlage für Fußgänger und Radfahrer zur Querung der Grunerstraße südlich der Klosterstraße vorgesehen.
Eine Durchfahrung der Jüdenstraße ist im Bereich vor dem Alten Stadthaus in dieser Variante nicht möglich.

Variante 2: Bebauungsplan-Variante mit zusätzlicher Schließung des Tunnels am Alexanderplatz
Die Variante 2 setzt auf der Bebauungsplan-Variante auf und berücksichtigt zusätzlich eine 2006 in Aussicht genommene Schließung des Straßentunnels im Zuge der Grunerstraße.

Für diese Variante wurden Untervarianten entwickelt, die sich vor allem hinsichtlich der Gestaltung der Grunerstraße und der Verkehrsorganisation in den Knotenpunkten unterscheiden. In der Untervariante 2.0 wird die Grunerstraße in ihrem gesamten Verlauf mit drei Fahrstreifen je Richtung ausgeführt, in den Untervarianten 2.1 – 2.3 sind jeweils nur zwei Fahrstreifen je Richtung vorgesehen, um durch den geschaffenen Engpass eine Verlagerung der Verkehrsströme auf Ausweichrouten und damit eine Entlastung des Bereichs Molkenmarkt zu erreichen.

III.1.3.1.2 Variantenbewertung

Die vorgenannten Trassen wurden vor allem bezüglich der Kriterien Stadtstruktur/ Stadtgestalt, verkehrliche Belange und Umweltaspekte untersucht und bewertet; bei allen Varianten wurde dabei der Neubau der geplanten Straßenbahn berücksichtigt.

Stadtstruktur, Stadtgestalt
Insgesamt gesehen wird die Stadtstruktur und Stadtgestalt günstig beeinflusst, wenn monofunktionale Verkehrstrassen und verkehrsorientierte Gestaltungselemente sowie überdimensionierte Verkehrsflächen vermieden und die Hauptverkehrsstraßen städtebaulich eingebunden werden. Möglichst eng gefasste Straßenräume verringern auch den Eindruck einer Schneise und eine damit einhergehende Trennwirkung. Entscheidend für die Straßenraumqualität sind weiterhin die Proportionen zwischen Fahrbahn und Seitenraum sowie gestalterisch wirksame Elemente wie Straßenbäume, Grünflächen und Straßenmöblierungen.
Vor allem durch die verbesserten Straßenraumproportionen in der künftigen Grunerstraße ergeben sich für die Planungsvarianten Vorteile gegenüber der Nullvariante mit der

SenStadtUm

geplanten Straßenbahn. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen kann durch geänderte Querschnittsaufteilungen, Baumpflanzungen usw. ein ansprechendes Gesamtbild der Straßen erreicht werden.
Ein zusätzlicher städtebaulich positiver Aspekt der Planungsvarianten ist im vorliegenden Fall die Realisierbarkeit städtebaulicher Planungen (Umsetzung Planwerk Innenstadt/Innere Stadt bzw. Masterplan), die ohne Neuordnung der Verkehrsflächen (Prognose-Nullfall) nicht möglich ist.

Kfz-Verkehr
Maßgeblich für die Bewertung der Varianten im Hinblick auf den Kfz-Verkehr ist die Qualität des Verkehrsablaufs an den relevanten Knotenpunkten (heutiger Knoten Molkenmarkt im Prognose-Nullfall; künftige Knoten Grunerstraße/Spandauer Straße/Molkenmarkt und Mühlendamm/Stralauer Straße/Molkenmarkt in den Planungsvarianten). Alle betrachteten Knotenpunkte müssen ausreichend leistungsfähig sein, sollten aber im Hinblick auf die geringst mögliche Dimensionierung des Knotenpunktes und die Qualität für andere Verkehrsteilnehmer auch keine zu geringe Auslastung aufweisen. Der Verkehrsablauf wurde zunächst auf Grundlage von Leistungsfähigkeitsnachweisen gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Fassung 2005) bewertet.
Durch die geplante Neutrassierung des Straßenzuges Mühlendamm – Grunerstraße mit Änderung des heutigen Knotens Molkenmarkt in zwei Teilknoten verringert sich die Leistungsfähigkeit und wirkt sich auf die Qualität des Verkehrsablaufs für Kfz an den relevanten Knotenpunkten aus.
Die im Rahmen der Variantenbewertung ermittelte Überlastung vor allem des nördlichen Teilknotens in der Variante 1 (Bebauungsplan-Variante) auf Grundlage der Verkehrsprognose 2015 mit Berücksichtigung der geplanten Straßenbahn, hat sich in den unmittelbar nachfolgenden Untersuchungen unter Berücksichtigung einer reduzierten Verkehrsbelastung (vgl. III.1.3.1.3 Vorzugsvariante) nicht bestätigt. Ergänzend erfolgte der Nachweis der Leistungsfähigkeit durch eine Simulation des Verkehrsgeschehens.

Die verringerte Leistungsfähigkeit der geplanten Teilknoten in den Planungsvarianten geht mit einer Reduzierung der Verkehrsbelastung im Plangebiet gegenüber dem Prognose-Nullfall einher. Verkehrszunahmen sind nur für den neuen Streckenabschnitt Molkenmarkt zu erwarten sowie für die Nebenstraßen im Klosterviertel, sofern hier keine Maßnahmen zur Reduzierung von Schleichverkehren getroffen werden.

Die Fahrzeitbilanz auf ausgewählten Relationen, die über den heutigen Knotenpunkt Molkenmarkt bzw. die beiden geplanten Teilknoten führen, steigt in den Planungsvarianten 1 und 2 gegenüber dem Prognose-Nullfall an, wobei die Bebauungsplan-Variante besser zu bewerten ist, da bei Schließung des Tunnels Alexanderplatz die Fahrzeiten vor allem für längere Verbindungen in erheblichem Maße zunehmen.

Im Zuge der Überplanung bestehender Verkehrsflächen entfallen insgesamt rund 350 Stellplätze im öffentlichen Raum (entlang der Grunerstraße, am Mühlendamm und vor dem Alten Stadthaus). Aufgrund der möglichen Kompensation durch das Stellplatzangebot im angrenzenden Parkhaus „Rathauspassagen“ wurden die Planungsvarianten im Rahmen der Bewertung 2006 hinsichtlich der Anzahl und Erreichbarkeit der Stellplätze gegenüber der Nullvariante neutral bewertet.

Fußgänger- und Radverkehr
Bei Realisierung der Planungsvarianten können gegenüber der Nullvariante deutliche Verbesserungen für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erreicht werden. Aufgrund der hohen Trennwirkung der Hauptverkehrsstraßen kommt dem Angebot und der Qualität der gesicherten Querungsmöglichkeiten dabei eine herausragende Bedeutung zu. Im Prognose-Nullfall sind gesicherte Fußgängerquerungen nur am Knoten Molkenmarkt möglich, auf insgesamt 600 m bestehen nur jeweils zwei Querungsmöglichkeiten. In den Planungsvarianten wird die Zahl der gesicherten Querungsmöglichkeiten deutlich erhöht.

Senstadtum

Auch die Wartezeiten für Fußgänger an den Lichtsignalanlagen (LSA) werden gegenüber der Nullvariante geringer.
Die Überquerbarkeit der Straßen abseits gesicherter Querungsanlagen/LSA ist in allen Varianten nur sehr schwierig oder gar nicht möglich. Durch den geplanten Mittelstreifen in der Grunerstraße und die Reduzierung der Verkehrsbelastungen verbessert sich die Situation in den Planungsvarianten geringfügig.
Die Bedingungen für den Radverkehr verbessern sich in den Planungsvarianten 1 und 2 vor allem durch die ergänzende Anlage von Radverkehrsanlagen. Diese führen zusammen mit den verbesserten Querungsmöglichkeiten auch zu einer deutlich steigenden Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

Maß und Wirkung der Verlagerung von Verkehren auf andere Strecken
Mit dem Umbau des Straßennetzes im Plangebiet geht eine Reduzierung der Kapazitäten einher, die zu großräumigen Verlagerungen von Verkehrsströmen führt. Diese Verlagerung ist in Variante 2 größer als in Variante 1, da mit der Schließung des Tunnels Alexanderplatz eine deutlichere Reduzierung der Kapazität des Straßenzuges Grunerstraße – Molkenmarkt verbunden wäre. Betroffen davon wären insbesondere die parallel zur Grunerstraße verlaufenden Straßenzüge Karl-Liebknecht-Straße und Lichtenberger Straße.
Im Rahmen der Variantenbewertung 2006 wurden für die Planungsvarianten zunächst Überlastungen der Karl-Liebknecht-Straße und des Knotens mit der Spandauer Straße ermittelt. Das dabei eingesetzte Verfahren (HBS) ergibt Werte, die hinsichtlich der Leistungsfähigkeit einzelner Knoten überschlägige Aussagen zur Qualität des Verkehrsablaufs zulassen. Einige Einflussparameter, die sich auf die Leistungsfähigkeit von Knoten auswirken, können bei diesem Verfahren jedoch nur sehr ungenau abgebildet werden. Zur genaueren Prüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit erfolgte daher eine Simulation mit dem Programm VISSIM. Im Ergebnis stellten die Gutachter fest, dass in Variante 1b (siehe unten) unter reduzierter Verkehrsbelastung für alle im Rahmen der Untersuchung näher zu bewertenden Knoten eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr erreicht werden kann.

Auswirkungen auf die Lärm- und Luftschadstoffbelastung
In den Planungsvarianten erhöhen sich gegenüber dem Prognose-Nullfall teilweise die Lärmbelastungen für die Bestandsbebauung. Außerdem sind die neu geplanten straßenbegleitenden Gebäude im Plangebiet hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Auch im umliegenden Straßennetz steigt die Lärmbetroffenheit an.
Innerhalb des Klosterviertels können – abgeschirmt durch die straßenbegleitende Blockrandbebauung – umfangreiche lärmgeschützte Bereiche gewonnen werden.
Die Belastung mit Luftschadstoffen wird sich – bei einer insgesamt hohen Hintergrundbelastung – in den Planungsvarianten aufgrund der veränderten städtebaulichen Struktur (Verengung der Straßenräume) gegenüber dem Prognose-Nullfall vor allem in der Grunerstraße erhöhen. Für Feinstaub wurde 2006 noch in allen Varianten eine Grenzwertüberschreitung ermittelt (zur prognostizierten Luftschadstoffbelastung unter den aktuellen Rahmenbedingungen vgl. II.2.1.5.2 ‚Luftverunreinigungen' und II.2.2.5.5 – Umweltbericht).

III.1.3.1.3 Vorzugsvariante

Wahl einer Vorzugsvariante
Im Ergebnis der Variantenbewertung wird in der Verkehrsuntersuchung von 2006 die Variante 1 (Bebauungsplan-Variante) als Grundlage für die weitere Bearbeitung empfohlen. Gegenüber dem Prognose-Nullfall werden vor allem die deutlichen Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer und die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption höher gewichtet als die mit der geänderten Verkehrsabwicklung einhergehenden Verkehrsverlagerungen auf andere Strecken einschließlich geringfügiger Fahrzeitverlängerungen sowie erhöhte Lärm- und Luftschadstoffbelastungen. Optimierungsbedarf wird im Hinblick auf Durchgangsverkehre im Klosterviertel gesehen.

SenStadtUm

In der Verkehrsuntersuchung 2006 wird zunächst darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der prognostizierten Entwicklung des gesamtstädtischen Verkehrsgeschehens (Verkehrsprognose 2015) keine der Varianten eine ausreichend leistungsfähige Abwicklung des Kfz-Verkehrs gewährleisten kann. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurde nachfolgend geprüft, welche Auswirkungen sich unter der Annahme einer reduzierten Verkehrsbelastung ergeben. Vor dem Hintergrund eines sich 2006 abzeichnenden Rückgangs des motorisierten Verkehrs in der Berliner Innenstadt und kurzfristig umsetzbarer Maßnahmen des Stadtentwicklungsplans Verkehr (Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung, Umsetzung eines tangentialen Ableitungskonzepts, Förderung des Umweltverbundes, Umsetzung des Tempo-30-Konzepts auf Einzelstrecken der Innenstadt) wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine um 15% geringere Prognosebelastung als realistisch eingeschätzt.
Unter dieser Annahme reduziert sich die prognostizierte Verkehrsbelastung an Werktagen. Alle im Rahmen der Variantenbewertung betrachteten Knotenpunkte sind auf dieser Grundlage ausreichend leistungsfähig.

Optimierung der Vorzugsvariante (Reduzierung von Schleichverkehr durch das Klosterviertel)
Im Rahmen der Variantenbewertung wurde festgestellt, dass es bei Umsetzung des städtebaulichen und verkehrlichen Projektes Molkenmarkt zu einer spürbaren Zunahme der Verkehrsbelastung auf den Nebenstraßen im Klosterviertel kommen kann, welche nicht unerheblich durch Schleichverkehre bedingt ist. Deshalb wurde die Vorzugsvariante 1 (Bebauungsplan-Variante) dahingehend untersucht, welche Möglichkeiten es gibt, Durchgangsverkehre hier weitgehend zu vermeiden und welche Auswirkungen dies hat.

Wesentlich für den Schleichverkehr im Klosterviertel ist die vorgesehene und im Prognose-modell berücksichtigte Sperrung des Linksabbiegers vom Molkenmarkt in die Stralauer Straße. Kraftfahrzeuge, die ursprünglich auf dieser Relation verkehrten, werden aufgrund der Sperrung in das Klosterviertel ausweichen, um den Knoten zu umfahren. Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Vermeidung des Schleichverkehrs im Klosterviertel sind sowohl verkehrsregelnde bzw. verkehrslenkende Maßnahmen, als auch die Schaffung attraktiver Alternativen für den Kfz-Verkehr bzw. eine Kombination der genannten Maßnahmen. Zunächst wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung 2006 geprüft, ob durch eine Optimierung des Knotens und/oder über die Anlage zusätzlicher Fahrspuren ein Linksabbiegen vom Molkenmarkt in die Stralauer Straße ermöglicht werden kann (Variante 1a). Eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist unter diesen Voraussetzungen jedoch nicht zu erreichen. Deshalb wird vorgeschlagen, den Schleichverkehr durch das Klosterviertel durch eine entsprechende Beschilderung Durchfahrt verboten/„Anlieger frei“ (Variante 1b) weitgehend zu unterbinden. Für die Parochialstraße wird damit eine mögliche Verkehrsreduzierung von 5.100 Kfz/24h auf ca. 1.600 Kfz/24h prognostiziert. Mit der Entlastung im Klosterviertel geht allerdings eine Verkehrszunahme auf Alternativrouten (vor allem Fischerinsel und Alexanderstraße) einher, die insgesamt gesehen mit Verkehrszunahmen unter 10% jedoch als hinnehmbar eingestuft wird.

Weiterhin wurde das Einrichten einer Wendemöglichkeit auf dem Mühlendamm als Alternative zum gesperrten Linksabbieger (Variante 1c) geprüft. Weil das Wenden südlich des Knotens und ein nachfolgendes Rechtsabbiegen aus dem Mühlendamm in die Stralauer Straße mit entsprechender Wartezeit verbunden ist, wird die Wendemöglichkeit als Alternative zur Fahrt durch das Klosterviertel kaum angenommen werden, wenn die Durchfahrt durch das Klosterviertel nicht gleichzeitig untersagt wird. Selbst unter diesen Voraussetzungen (Anlieger frei/Wendemöglichkeit Mühlendamm = Variante 1d) wird der Anteil der wendenden Kfz nur als gering (ca. 900 Kfz/24h) eingeschätzt, der weitaus größere Teil des aus dem Klosterviertel verdrängten Verkehrs verteilt sich weiträumiger (analog zur Untervariante 1b). Um die Attraktivität der Wendemöglichkeit zu verbessern, wurde in einer zusätzlichen Variante 1e, die Fahrbahnaufteilung am Knoten Stralauer Straße/Mühlendamm/

SenStadtUm

Molkenmarkt so verändert, dass zwei Abbiegespuren vom Mühlendamm in die Stralauer Straße zur Verfügung stehen und sich die Fahrzeit für Fahrzeuge in der Fahrrelation Molkenmarkt – Stralauer Straße verkürzt. In der Folge würde die Verkehrsbelastung in der Grunerstraße sowie auf den Alternativrouten (vor allem Fischerinsel) zurückgehen In der Stralauer Straße würde die Verkehrsbelastung und damit auch die Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe dagegen deutlich ansteigen. Da sich gleichzeitig auch die Rahmenbedingungen für Fußgänger am Knotenpunkt verschlechtern (höhere Wartezeiten, da die Fußgängerfurt über die Stralauer Straße nicht mehr gleichzeitig mit dem Rechtsabbiegeverkehr freigegeben werden kann), wird die Untervariante 1e nicht zur Umsetzung empfohlen.

Von den beiden verbleibenden Untervarianten 1b (Durchfahrt verboten - „Anlieger frei“) und 1d (Wendemöglichkeit Mühlendamm und Durchfahrt verboten - „Anlieger frei“) wird der Variante ohne die Wendemöglichkeit der Vorzug gegeben, „da die zusätzlichen Kosten für die Wendemöglichkeit und die dort ansteigende Unfallgefahr durch die Vorteile der Variante 1d (größere Flexibilität im Verkehrsablauf, etwas höhere Entlastung von Mühlendamm und Fischerinsel) nicht aufgewogen werden“ (Planungsgruppe Nord „Erarbeitung der verkehrsplanerischen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren 1-14B Molkenmarkt/ Klosterviertel, Oktober 2006, Seite 80). Die Variante 1b wurde deshalb als optimierte Vorzugsvariante der nachfolgenden Detail-Untersuchung in der Verkehrsuntersuchung 2006 sowie dem Bebauungsplanverfahren 1-14 zugrunde gelegt.

III.1.3.1.4 Verkehrsuntersuchungen auf Grundlage des Verkehrsprognosemodells 2025

Grundlage der Verkehrsuntersuchung 2006 war das damalige Prognosemodell der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für das Jahr 2015. Seit 2011 liegt eine Verkehrsprognose des Landes Berlin für das Jahr 2025 vor, weshalb die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 1-14 zunächst 2011 und nochmals 2015 aktualisiert wurde. Berechnet wurde jeweils die Verkehrsbelastung im Plangebiet und in seiner Umgebung für die Vorzugsvariante 1b.

SenStadtUm

Verkehrsuntersuchung 2015

Ausgehend von der Verkehrsprognose des Landes Berlin für das Jahr 2025 wurde in der aktuellen Verkehrsuntersuchung 2015 die darin abgebildete Umlegungsberechnung für den erweiterten Untersuchungsbereich Molkenmarkt/Klosterviertel verfeinert und ergänzt. Vor allem wurde die Verkehrsnachfrage geplanter Projekte im Umfeld des Plangebietes (Alexanderplatz, Haus der Statistik, Karl-Marx-Allee – 2. BA) überprüft und ggf. angepasst. Außerdem wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Plangebiet auf der Grundlage der aktuellen Nutzungskennzahlen des Bebauungsplans ermittelt (2.400 Kfz-Fahrten) und als neuer Verkehrsbezirk der Molkenmarkt in das Verkehrsmodell eingefügt.
Für den Prognoseplanfall ergibt sich unter diesen Voraussetzungen eine durchschnittliche Streckenbelastung von 54.160 Kfz in der Grunerstraße, 55.240 Kfz im neuen Verkehrsabschnitt Molkenmarkt, 15.940 Kfz in der Stralauer Straße, 14.680 Kfz in der Spandauer Straße und 62.770 Kfz auf dem Mühlendamm werktäglich (DTV_W).

Auf der Grundlage der aktuell ermittelten Streckenbelastungen wurde eine erneute Leistungsfähigkeitsberechnung für die beiden geplanten Knotenpunkte Grunerstraße/ Spandauer Straße/Molkenmarkt und Stralauer Straße/Mühlendamm/Molkenmarkt durchgeführt und der Nachweis erbracht, dass beide Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig sind.
Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung erfolgte dabei zunächst ohne Berücksichtigung der Straßenbahn, für die ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich ist.
Die Berechnungen gemäß eingesetztem HBS-Verfahren ergeben für den Kfz-Verkehr die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs D (A – D = ausreichende Verkehrsqualität; E/F = nicht mehr ausreichende Verkehrsqualität) am nördlichen Teilknoten bzw. B am südlichen Teilknoten. Für Fußgänger und Radfahrer wurden hinsichtlich der Querungsqualität zunächst durchschnittlich die Qualitätsstufe D für Radfahrer und E für Fußgänger ermittelt. Vor allem

am nördlichen Teilknoten ergeben sich durch kurze Grünzeiten, lange Wartezeiten und versetzte Freigabe der Furten nur unbefriedigende Querungsbedingungen, die am südlichen Knotenpunktsarm nur der Qualitätsstufe F für Fußgänger entsprechen.

Da das eingesetzte Verfahren gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) nur überschlägige Aussagen zur Qualität des Verkehrsablaufs zulässt (da einige Einflussparameter, die sich auf die Leistungsfähigkeit von Knoten auswirken, nur sehr ungenau abgebildet werden können), wurde zur genaueren Prüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere zur Querungsqualität für Fußgänger zusätzlich eine mikroskopische Simulation des Verkehrsablaufs durchgeführt. Im Ergebnis können für beide Teilknoten im Plangebiet Signalzeitenpläne gewählt werden, die für Fußgänger Freigabezeiten und Querungsbedingungen ermöglichen, die den Qualitätsstufen A bis D entsprechen (= ausreichende Verkehrsqualität). Außerdem kann überall eine Querung beider Furten in einem Zug ermöglicht werden. Auch für den Radverkehr ist an jedem Querschnitt eine mindestens ausreichende Qualitätsstufe gegeben.

Ergänzende Untersuchung einer zusätzlichen Abbiegespur am nördlichen Knoten
Aufbauend auf den vorliegenden Umbauplanungen für den Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße (Bebauungsplan-Variante) wurde 2013 geprüft, welche stadträumlichen und verkehrlichen Auswirkungen eine weitere, vierte Fahrspur am nördlichen Knotenpunkt, d.h. eine dritte Spur für Rechtsabbieger vom Molkenmarkt in die Grunerstraße haben würde. Diese Untersuchung zeigt, dass eine dritte Rechtsabbiegespur vom Molkenmarkt in die Grunerstraße nicht zu einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes führt. Der zusätzliche Fahrstreifen geht mit einer längeren Fußgängerfurt zur Straßenquerung einher. Die dadurch notwendigen längeren Mindestgrün- und -räumzeiten für Fußgänger reduzieren die mögliche Grünzeit für die Rechtsabbieger in die Grunerstraße so stark, dass sie die Kapazitätserhöhung durch den zusätzlichen Fahrstreifen mehr als aufwiegen.

III.1.3.2 Geplante Straßenbaumaßnahmen

Grundlage der Regelungen und Empfehlungen im planfeststellungsersetzenden Teil dieses Bebauungsplans ist eine Vorplanung zum Umbau des Straßenzuges Mühlendamm - Molkenmarkt - Grunerstraße der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abteilung X) vom 27. April 2015. Ergänzend dazu sind in Anpassung an die veränderte Verkehrsführung weitere Umbaumaßnahmen in den Straßen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend vorgesehen.

SenStadtUm

Verlegung der Grunerstraße
Die Grunerstraße wird in ihrem Verlauf zwischen dem Tunnel Alexanderplatz und der Einmündung in die Spandauer Straße verlegt und als Stadtstraße mit Randbebauung neu dimensioniert. Sie verläuft in dem betreffenden Abschnitt künftig unmittelbar parallel zu den rückwärtigen Baufluchten des Roten Rathauses und des Parkhauses der Rathauspassagen und mündet in Höhe der heutigen Gustav-Böß-Straße in die Spandauer Straße ein.

Um die Gesamtbreite und die damit verbundene städtebauliche Zäsur durch diese neue Hauptverkehrsstraße möglichst gering zu halten, wird abschnittsweise eine Führung der Gehwege in Arkaden vorgesehen. Dies entspricht der bereits vorhandenen Gebäudearkadierung (Rathauspassagen und angrenzendes Parkhaus) nördlich der heutigen Grunerstraße. Analog dazu soll auch die künftige Bebauung auf der südöstlichen Straßenseite in Teilbereichen Arkaden zur Aufnahme des Gehwegs erhalten. Dies ermöglicht im Abschnitt zwischen Jüdenstraße und Littenstraße ein gleich bleibendes stadtbildverträgliches Straßenraumprofil von 30,6 m und trägt dazu bei, das derzeit isoliert liegende Klosterviertel wieder in einen städtebaulichen Zusammenhang zu integrieren.

Im Teilabschnitt zwischen den Einmündungen von Spandauer Straße und Jüdenstraße weitet sich die Grunerstraße aufgrund der zurückgesetzten Bauflucht des Roten Rathauses auf. Die vorgesehene Neubebauung südöstlich der Straße vermittelt diesbezüglich zwischen

einer einheitlichen Bauflucht auf der gegenüberliegenden, südlichen Straßenseite und einer Aufweitung des Straßenraums im Vorfeld des repräsentativen Solitärgebäudes. Während in den Einmündungsbereichen zur Spandauer Straße und zur Jüdenstraße die geplante Bauflucht der angrenzenden Baublöcke aufgegriffen wird und der Gehweg wiederum im Bereich von Arkaden geführt werden soll, ist dazwischen die Errichtung eines zurückgesetzten Gebäudeteils und damit eine Aufweitung des Straßenraums vorgesehen.
Die Grunerstraße weist in diesem Abschnitt ein Raumprofil von rund 36,1 m bzw. 41,1 m auf und verengt sich im weiteren Verlauf auf 30,6 m, wobei das eigentliche Straßenprofil (beidseitige Richtungsfahrbahnen und Mittelstreifen) einheitlich 21,0 m beträgt.
Die künftige Grunerstraße soll je drei Fahrstreifen je Richtung, einen begrünten Mittelstreifen, beidseitige Radwege und zwei Baumreihen erhalten. Die Gehwegbereiche zu beiden Straßenseiten sind außerhalb der Arkaden einschließlich Unter- und Oberstreifen sowie Baumscheiben und Radweg, soweit diese jeweils vorhanden sind, zwischen 4,5 m und 10,7 m breit.

Änderung des Knotens Molkenmarkt in zwei Teilknoten
Der bisherige Molkenmarkt wird zu zwei Teilknoten umgestaltet. Zwischen diesen wird der Mühlendamm bogenförmig direkt mit der Spandauer Straße verbunden. Während die durch die angrenzende Bebauung bestimmten Raumprofile des Mühlendamms südlich der Einmündung der Stralauer Straße und der Stralauer Straße östlich der Einmündung der Jüdenstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) unverändert bleiben, erhält der dazwischen liegende Bereich des Molkenmarktes bzw. der Stralauer Straße auf der nordöstlichen Seite eine bauliche Fassung in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss.

Für den Mühlendamm und den neu entstehenden Straßenabschnitt Molkenmarkt sieht die Verkehrskonzeption einen Ausbau mit je drei Fahrstreifen je Richtung vor. Im Mühlendamm aus Fahrtrichtung Süden ist in der in den Knoten einführenden Richtungsfahrbahn eine zusätzliche vierte Spur als Abbiegespur vorgesehen. Zusätzlich werden Flächen für eine in Mittellage geführte Straßenbahntrasse (Alexanderplatz – Kulturforum) vorgehalten. Aus Fahrtrichtung Norden soll am neu entstehenden Knoten Mühlendamm/Stralauer Straße/ Molkenmarkt kein Linksabbiegen möglich sein, da ansonsten erhebliche Überlastungen des Knotens zu erwarten sind (siehe IV.2 ‚Verkehrliche Auswirkungen').
Für den Radverkehr sollen im künftigen Straßenabschnitt Molkenmarkt zwischen den beiden Teilknoten beidseitig Radwege (2 m breit) angelegt werden. Im Mühlendamm südlich der Einmündung der Stralauer Straße sind Radfahrstreifen vorgesehen. Fußgänger erhalten überwiegend breite (> 5,0 m) Gehwegflächen zur Verfügung. Auf der westlichen Straßenseite werden die bestehenden Grünflächen reduziert und vorhandene Bäume durch eine einheitliche straßenbegleitende Baumreihe ersetzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Baumpflanzungen nur im Einmündungsbereich der Stralauer Straße (Gehwegaufweitung) möglich.

Die Stralauer Straße bildet künftig einen eigenständigen Einmündungsbereich mit dem Mühlendamm. Die trichterförmige Aufweitung im Bereich zwischen Jüdenstraße und Mühlendamm wird unter Aufnahme der Baufluchten östlich der Jüdenstraße zurückgebaut. Die bisher aus dem Mühlendamm in die Stralauer Straße abknickende Rechtsabbiegespur entfällt. Das an der schmalsten Stelle ca. 22 m breite Profil soll zwei Fahrspuren je Richtung aufnehmen. Die in den Teilknoten einführende Richtungsfahrbahn weist je eine Links- und eine Rechtsabbiegespur auf. Ergänzend sind beidseitige Radfahrstreifen vorgesehen. Die Gehwege an der Südseite der Straße werden an der engsten Stelle (Stralauer Straße 33, außerhalb des Geltungsbereichs, siehe Bebauungsplan I-45, festgesetzt am 6. Juni 2006, GVBl. S. 581) in Arkaden geführt.

In der (außerhalb des Plangebietes gelegenen) Spandauer Straße, die bisher im Anschlussbereich an die Grunerstraße 2x3 Fahrstreifen je Richtung aufweist, wird in Anpassung an die veränderte Verkehrsführung am Molkenmarkt eine Reduzierung auf 2x2 Fahrspuren mit entsprechenden Aufweitungen in den Knotenpunktzufahrten vorgenommen.

SEN StadtUm

Verlängerung von Klosterstraße und Jüdenstraße
Infolge der Verlegung der Grunerstraße können die Klosterstraße und die Jüdenstraße bis zur Einmündung in die neue Grunerstraße verlängert werden und damit jeweils in längeren Abschnitten in ihrem historischen Verlauf geführt werden. Dabei werden die damaligen Breiten von ca. 28 m für die Klosterstraße und ca. 20 m für die Jüdenstraße mit ihren geringfügigen Aufweitungen und Verengungen aufgenommen.

Zur Vermeidung von „Schleichverkehren“, die den Doppelknoten Molkenmarkt zwischen Grunerstraße und Stralauer Straße umfahren wollen, sind ergänzende verkehrslenkende Maßnahmen an den Einmündungen sowie verkehrsberuhigende bauliche Maßnahmen in den Straßen selbst vorgesehen.

Im Abschnitt vor dem Alten Stadthaus soll die Jüdenstraße als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet und nur Erschließungsverkehr zugelassen werden. Die vorrangige Aufenthaltsfunktion für Fußgänger findet ihre funktionale und gestalterische Fortsetzung in einer angrenzenden blockinternen Platzfläche ohne Verkehrsfunktion.

Die Verlängerung der Parochialstraße im Verlauf der ehemaligen Reetzengasse, soll ein Fußgängerbereich werden, der nur gelegentlichen Anlieferverkehr einschließt, weshalb für den allgemeinen Kfz-Verkehr keine Anbindung an den Molkenmarkt vorgesehen ist.

III.1.4 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 1-14 trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, insbesondere zu künftigen Baugebieten und ihrer Bebaubarkeit, zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sowie zu Flächen für den Gemeinbedarf und öffentlichen Grünflächen.

Wesentlicher Planinhalt ist auch die Verlegung des Straßenzuges Mühlendamm/ Molkenmarkt/Grunerstraße und der Neuanschluss der Spandauer Straße, Stralauer Straße, Jüdenstraße und Klosterstraße sowie die Bebauung und Nutzung der dadurch entstehenden vier neuen Baufelder. Für den Umbau der Grunerstraße sowie den Straßenzug Mühlendamm/Spandauer Straße übernimmt der Bebauungsplan gemäß § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz außerdem planfeststellungsersetzende Funktion. Der Bebauungsplan besteht deshalb aus zwei Blättern, d.h. der Planzeichnung des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen (Blatt 1) und einem Straßenumbauplan (Blatt 2) mit den planfeststellungsersetzenden Festsetzungen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

SenStadtUm

Blatt 1
Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Kerngebiet nach § 7, Mischgebiet nach § 6 und allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Öffentliche Verwaltung und Museum“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Kerngebiet und zur Beschränkung von Nichtwohnnutzungen im Blockinnenbereich bei Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden diese Baugebiete gegliedert.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entweder durch Baukörperausweisungen mit allseitigen Baugrenzen/Baulinien in Verbindung mit Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse oder durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Kombination mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Darüber hinaus werden Oberkanten und Mindesthöhen der künftigen Gebäude geregelt.

Rund um die Kirchenruine an der Klosterstraße wird eine gewidmete Grünanlage – teilweise –als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ gesichert, ergänzend wird westlich der Klosterstraße eine weitere öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die künftigen Straßenverkehrsflächen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest und grenzt sie durch Straßenbegrenzungslinien ab. Vorhandene und geplante Verkehrs- und Platzflächen mit überwiegend aufenthaltsbezogener Funktion werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen innerhalb der Baugebiete ergänzen das öffentliche Wegesystem. Im erforderlichen Umfang werden Flächen gesichert, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

Außerdem werden Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen in den Baugebieten getroffen sowie Gestaltungsregelungen zu Werbeanlagen.
Schließlich berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange, indem er Regelungen zur Dachbegrünung, zur Begrünung der Baugrundstücke, zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen, zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung trifft.

Gewidmete Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße 1 außerhalb des Geltungsbereichs der planfeststellungsersetzenden Inhalte des Bebauungsplans gemäß Blatt 2 und planfestgestellte Anlagen der U-Bahn im Bereich Klosterstraße, sowie Bau- und Bodendenkmale und Denkmalbereiche innerhalb des Geltungsbereichs werden nachrichtlich übernommen.

SenStadtUm

Blatt 2
Im Blatt 2 des Bebauungsplans sind die Straßenverkehrsflächen dargestellt, für die der Bebauungsplan planfeststellungsersetzende Regelungen gemäß § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vornimmt.

Für diese Straßenverkehrsflächen erfolgen analog einer Planfeststellung rechtsverbindlich differenzierte Festsetzungen zur baulichen Einteilung der Straßenverkehrsfläche (insbesondere Fahrbahnflächen, Mittelstreifen, Gehwege und Radverkehrsanlagen) sowie zur Pflanzung von Straßenbäumen und der Lichtsignalregelung der Knoten. Die Einteilung der Fahrbahn (Markierung) und Gehwegflächen (Beläge) wird als Empfehlung (ohne rechtsverbindlichen Charakter) in die Zeichnung (Blatt 2 des Bebauungsplans) aufgenommen.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Bebauungsplan werden entlang des Straßenzuges Mühlendamm/Molkenmarkt/Spandauer Straße und entlang der Grunerstraße Kerngebietsflächen festgesetzt. Diese Art der Nutzung für zentrale Funktionen und Einrichtungen entspricht der im Flächennutzungsplan im Nordosten des Plangebietes dargestellten gemischten Baufläche M 1 mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie Kerngebietscharakter. Nach den „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans (AV-FNP)“ sind auch übergeordnete Gemeinbedarfsstandorte, wie der östlich der Klosterstraße vorgesehene Schulstandort entwicklungsfähig.

Die durch Lagesymbol im Flächennutzungsplan gekennzeichneten zentralen Verwaltungsstandorte werden durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung für das innerhalb des Geltungsbereichs liegende Neue Stadthaus und die Festsetzung einer weiteren Kerngebietsfläche östlich der Klosterstraße planungsrechtlich gesichert. Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Verwaltungsstandorte Rotes Rathaus und Altes Stadthaus werden bei der

Entwicklung der künftigen Bauflächen (u.a. bei Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche) berücksichtigt. Die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche des Verwaltungsstandortes Rotes Rathaus ist gemäß der Darstellungssystematik des FNP aus den Darstellungen entwickelbar und als untergeordnete Randkorrektur anzusehen.

Der Darstellung von gemischten Bauflächen des Typs M 2 in den übrigen Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die im Unterschied zu den gemischten Bauflächen des Typs M 1 einen höheren Wohnanteil aufweisen sollen, wird durch die Festsetzung von Misch- und Wohngebieten mit innenstadttypischer baulicher Dichte entsprochen.
Aus den gemischten Bauflächen des Typs M 2 können entsprechend den Entwicklungsgrundsätzen für die Aufstellung von Bebauungsplänen (AV-FNP) neben Mischgebieten auch andere Baugebiete (hier allgemeine Wohngebiete und Kerngebiete) entwickelt werden, wenn im Gesamtgefüge der Charakter einer gemischten Baufläche erhalten bleibt; dies ist hier der Fall.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte U-Bahnlinie im Zuge der Klosterstraße wird durch die nachrichtliche Übernahme dieser planfestgestellten Bahnanlagen berücksichtigt. Übergeordnete Hauptverkehrsstraßen stellt der Flächennutzungsplan im Innenstadtbereich generell nicht dar, so dass auch keine Aussagen zur Führung der Bundesstraße im Verlauf des Mühlendamm/Grunerstraße getroffen werden.
Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Vorranggebiet für Luftreinhaltung wird durch die Festsetzung immissionsbegrenzender Maßnahmen berücksichtigt.

SenStadtUm

III.3 Begründung der Festsetzungen

III.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden und künftigen Bauflächen werden mit Ausnahme von zwei Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB entsprechend der angestrebten Nutzungsverteilung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

III.3.1.1 Kerngebiete

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht an den Hauptverkehrsstraßen eine räumliche Fassung durch verdichtete innerstädtische Nutzungen vor. Dementsprechend wird - unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans, präzisiert durch den Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 - an den Blockrändern zur künftigen Grunerstraße, zum künftigen Straßenabschnitt Molkenmarkt und zur Stralauer Straße hin orientierten Neubauflächen überwiegend Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt dabei insbesondere die exponierte Innenstadtlage, aber auch die absehbaren Immissionsbelastungen, insbesondere durch den Verkehrslärm.
Darüber hinaus wird auch der Bereich um das ehemalige Palais Podewils östlich der Klosterstraße (Klosterstraße 68-70) als Kerngebiet festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die bestehende Nutzung des ehemaligen Palais Podewils als Einrichtung der Kultur sowie die Nutzung der angrenzenden Gebäude durch zentrale Büro- und Verwaltungseinrichtungen, die langfristig beibehalten und gesichert werden sollen.
Zur nutzungsstrukturellen Abgrenzung der Kerngebietsflächen erhalten die Teile des Kerngebietes entlang der Hauptverkehrsstraßen die Bezeichnung MK_1 und der bestandsorientierte Teil des Kerngebiets die Bezeichnung MK_2.

Die Festsetzung als Kerngebiet soll hier vor allem die Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur sowie von Büronutzungen und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ermöglichen. Die Kerngebietsfestsetzung ist mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sowie mit der Darstellung als gemischte Baufläche M 1 bzw. M 2 im Flächennutzungsplan (AV-FNP) vereinbar (s. I.3.2'Flächennutzungsplan' und III.2

‚Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan'). Das breite Nutzungsspektrum soll auch zur Belebung des öffentlichen Raumes im Zusammenhang mit der zentralen und touristischen Bedeutung dieses Stadtviertels beitragen.

Die in Kerngebieten nach § 7 BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen insoweit modifiziert, als Tankstellen ausgeschlossen werden und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben - unter Berücksichtigung der Wahrung der Zweckbestimmung - und Vergnügungsstätten beschränkt wird. Zur Zulässigkeit von Wohnungen werden teilgebietsspezifische Regelungen getroffen.
Dem generellen Ziel folgend, im Geltungsbereich möglichst umfangreich Misch- und Wohnnutzungen in zentraler Lage zu ermöglichen, werden die Kerngebiete mit der Bezeichnung MK1 in der Tiefe mit meist 15,0 bis 20,0 m relativ knapp begrenzt. Damit werden übliche, kerngebietstypische Gebäude mit Tiefen um 15,0 m, aber auch besondere Gebäude ermöglicht, die dann die gesamte Tiefe des Baugebiets einnehmen.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete auch der Unterbringung von Handelsbetrieben, auch von großflächigem Einzelhandel. Allerdings ist es nicht das städtebauliche Ziel, im Plangebiet Einkaufszentren anzusiedeln oder in anderer Art und Weise die Einzelhandelsnutzung des Zentrumskernbereichs um den Alexanderplatz zu erweitern oder Schwerpunkte zu verlagern.
Der Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 3) und das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept (s. I.3.4.2 ‚Stadtentwicklungsplan Zentren' und I.3.6 ‚Bezirksentwicklungsplanung'), die als sonstige städtebauliche Planungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, stützen das Erfordernis, im Kerngebiet die allgemein zulässige Geschossfläche für Einzelhandel und damit insbesondere auch die Geschossfläche des großflächigen Einzelhandels zu begrenzen, um nachteilige Auswirkungen i. S .v. § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Zentrenstruktur, die großflächiger Einzelhandel hervorrufen kann, zu vermeiden.
Nach den im Stadtentwicklungsplan Zentren und dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Ansiedlungsregeln für Betriebe des Einzelhandels soll großflächiger Einzelhandel im Plangebiet nicht zugelassen werden; Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m^2 demnach nur dann zugelassen werden, wenn er nicht zentrenrelevante Sortimente führt oder nachweislich der Schließung von Nahversorgungslücken dient.
Auch im Flächennutzungsplan ist hier keine Einzelhandelskonzentration dargestellt. Nach den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin kommt zudem die Entwicklung von Kerngebieten mit der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus Bauflächen des Typs M 2 (hier am neuen Straßenabschnitt Molkenmarkt und an der Stralauer Straße) grundsätzlich nur in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration in Betracht.

Aus diesen Gründen wird – dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet entsprechend – durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Kerngebiet, wie auch in den anderen Baugebieten, auf das erste Vollgeschoss beschränkt. Dadurch sind sowohl mehrgeschossige Einzelhandelsbetriebe als auch eine zusätzliche Nutzung von Flächen in unterirdischen Geschossen unzulässig. Unterstützt wird damit die Entwicklung einer kleinteiligen, innenstadttypischen Ladenstruktur im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss). Einzelhandelsbetriebe, einschließlich großflächiger Betriebe, bleiben jedoch auf einer Geschossfläche von insgesamt rund 12.500 m² im Kerngebiet allgemein zulässig.
Da der Flächenzuschnitt im Kerngebiet MK1 mit rund 15 bis 20 m Baugebietstiefe aber kaum den heutigen Standortanforderungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe entspricht, muss – im Zusammenspiel mit der Beschränkung von Einzelhandelsflächen auf das erste Vollgeschoss – nicht mit umfangreichen Ansiedlungen gerechnet werden. Auch im

SenStadtUm

Kerngebiet MK_2 östlich der Klosterstraße ist aufgrund der Bestandsbebauung, der festgesetzten Baukörperstruktur und der geltenden Regelungen des Denkmalschutzes die Einrichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe äußerst unwahrscheinlich, so dass sich diesbezüglich eine Regelung, die den großflächigen Einzelhandel begrenzt, erübrigt.
Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 wird gewährleistet, dass keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu erwarten sind und sich die Einzelhandelsentwicklung im Klosterviertel in die städtebaulichen Ziele des Landes Berlin im Sinne des StEP Zentren 3 verträglich einbindet.
Die Zweckbestimmung des Kerngebiets ist trotz der benannten Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gewahrt, da diese nicht vollständig ausgeschlossen werden und die kerngebietsprägenden Nutzungen, beispielsweise Gebäude zur Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur im gesamten Kerngebiet uneingeschränkt zulässig bleiben.

Wohnnutzung (in den Obergeschossen)
Wohnungen sind im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, sofern der Bebauungsplan keine darüber hinausgehende Regelung nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO trifft. Weitere Wohnungen können auf der Grundlage von § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
Dem Ziel folgend, das Klosterviertel auch als innerstädtischen Wohnort zu entwickeln, eine Durchmischung städtischer Nutzungen und eine Belebung auch außerhalb der Bürozeiten zu erreichen, soll grundsätzlich auch im Kerngebietsteil MK_1 entlang der Hauptverkehrsstraßen die Option zur Unterbringung von Wohnungen über den nach Baunutzungsverordnung möglichen Umfang hinaus erweitert werden. Allerdings werden an den straßenzugewandten Fassaden erhebliche Immissionsbelastungen erwartet. Daher wird die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 auf das fünfte und sechste Vollgeschoss beschränkt und ist abhängig von der Einhaltung besonderer Festsetzungen zum Schallschutz (s. auch III.3.7 ‚Immissionsschutz').
Unter Berücksichtigung der Immissionsschutzproblematik können in den darunter liegenden Geschossen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässig wären, ebenfalls nur ausnahmsweise zugelassen werden, um im Einzelfall prüfen zu können, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Gleiches gilt für sonstige Wohnungen, die auf der Grundlage von § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.
Demzufolge sind Wohnungen im Kerngebiet entlang der Grunerstraße sowie im Eckbereich Stralauer Straße/Jüdenstraße oberhalb des 4. Vollgeschosses unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Immissionsschutz (vgl. III.3.7 ‚Immissionsschutz') allgemein zulässig, in den darunter liegenden Geschossen nur ausnahmsweise zulässig.

Die allgemeine Zulässigkeit des Wohnens im Kerngebiet MK_1 ist trotz der hohen Lärmbelastungen an den straßenzugewandten Außenwänden vertretbar, da Wohnungen über Festsetzungen zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung auch über ruhige Aufenthaltsräume zum Blockinnenbereich hin verfügen und für die verbleibenden lärmzugewandten Fassaden umfangreiche Schutzmaßnahmen (Bauschalldämmung, Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, eingeschränkte Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen und verglaste Außenwohnbereiche) durch den Bebauungsplan sichergestellt werden (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.1 – 5.8). Durch die Anlage von Dachterrassen z.B. mit Ausrichtung zum Blockinnenbereich kann zudem gerade in den oberen Geschossen auch an Hauptverkehrsstraßen eine gute Wohnqualität erreicht werden.

Im Kerngebietsteil MK_2 östlich der Klosterstraße wird die Zulässigkeit von Wohnungen über die allgemeine Zulässigkeit gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinaus nicht erweitert. Allgemein zulässig sind demnach Wohnungen für Aufsichts- und

SenStadtUm

Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Sonstige Wohnungen können gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dies steht im Einklang mit der bestehenden Nutzungsstruktur, die durch das ehemalige Palais Podewils als Einrichtung der Kultur sowie zentrale Büro- und Verwaltungseinrichtungen in angrenzenden Gebäuden geprägt ist.
Eine Wohnnutzung der überwiegend denkmalgeschützten Gebäude des Standortes Palais Podewils wäre darüber hinaus – auch aufgrund der erforderlichen Eingriffe in das Gebäude – mit dem Denkmalschutz nicht vereinbar.

Beschränkung weiterer Nutzungen
Tankstellen werden im Kerngebiet, wie auch in den anderen Baugebieten, mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 ausgeschlossen, da sie nicht mit der angestrebten Nutzungsstruktur, insbesondere der Schaffung attraktiver Wohnlagen, vereinbar sind. Auch das städtebauliche Ziel geschlossener Blockkanten mit attraktiven Erdgeschossnutzungen widerspricht der Unterbringung von Tankstellen in den Erdgeschosszonen. Außerdem ist zu erwarten, dass eine Tankstelle im Zuge der Hauptverkehrsstraßen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge den Verkehrsfluss unnötig beeinträchtigen oder Verkehr in das Gebiet ziehen könnte.

Die Festsetzung betrifft gleichermaßen selbständige Tankstellen sowie Tankstellen, die im Zusammenhang mit Parkhäusern errichtet werden und die ohne entsprechende Festsetzungen in Kerngebieten nach § 7 BauGB regelmäßig zulässig wären. Diese Einschränkung ist möglich, da sich im übrigen Innenstadtbereich genügend Tankstellen befinden, z.B. an der nahe gelegenen Holzmarktstraße 12.

Vergnügungsstätten sind im Kerngebiet (sowie in den gewerblich geprägten Teilen des Mischgebiets) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5 nur ausnahmsweise zulässig, um Konflikte zu angrenzenden Wohnnutzungen und stadtgestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Beschränkung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.
Vergnügungsstätten sollen nur zugelassen werden, sofern ihre Wohnverträglichkeit im Einzelfall gesichert ist und Beeinträchtigungen des Straßenraums, z.B. durch auffällige Werbeanlagen oder geschlossene Erdgeschosszonen, vermieden werden.

Spielhallen, Sex-Shows und vergleichbare Einrichtungen schließt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO im Kerngebiet (und auch im Mischgebiet) aufgrund ihres hohen Konfliktpotenzials ganz aus. Die Attraktivität der Kerngebietsteile MK1 für diese besonderen Formen von Vergnügungsstätten aufgrund der zentralen, verkehrsgünstigen Lage (Bahnhofsnähe, Hauptverkehrsstraßen) erfordert im Hinblick auf die angestrebte hochwertige Gebietsqualität und die enge Nachbarschaft zu geplanten Wohnungen ihren Ausschluss, um die Wohnnutzung vor den Auswirkungen zu schützen, die mit einer Ansiedlung dieser Vergnügungsstätten regelmäßig verbunden sind (u.a. Kfz-Verkehr, Werbeanlagen, nächtlicher Betrieb und visuelle Beeinträchtigungen des Straßenraums).

Die Zweckbestimmung des Kerngebiets wird durch die geringfügige Einschränkung des Nutzungsspektrums und die geschossweise Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe insgesamt nicht in Frage gestellt, da – mit Ausnahme von Tankstellen – keine Nutzung vollständig ausgeschlossen wird und die weiteren kerngebietsprägenden Nutzungen, beispielsweise Gebäude zur Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur im gesamten Kerngebiet uneingeschränkt zulässig bleiben.

III.3.1.2 Mischgebiete

Die Baugebiete beiderseits der nach Westen verlängerten Parochialstraße (ehemalige Reetzengasse), die nach Süden auch den gesamten Blockinnenbereich vor dem Alten Stadthaus umfassen, werden dem städtebaulichen Konzept entsprechend als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Sie sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das

Senftenberg

Mischgebiet dient gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen. Es umfasst insgesamt eine Fläche von rund 4.300 m².

Die in Mischgebieten nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen insoweit modifiziert, als Tankstellen ausgeschlossen und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten geringfügig eingeschränkt wird. Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen wird abschnittsweise ebenfalls beschränkt.
Die Festsetzung als Mischgebiet eröffnet aufgrund der besonderen Lage an einer öffentlich zugänglichen Platzfläche und die in der Besonnung eingeschränkten Bereiche beiderseits der verlängerten Parochialstraße eine Flexibilität hinsichtlich verschiedener Nutzungen. Die mögliche Einordnung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Büro- und Dienstleistungsflächen bei gleichzeitiger Stärkung der Wohnfunktion in geeigneten Teilbereichen (Obergeschosse) trägt zu einer urbanen Nutzungsmischung bei.
Die angestrebte halböffentliche Funktion des Platzbereichs im südlichen Teil des Mischgebiets (Fläche f) muss im Rahmen der Planumsetzung berücksichtigt werden, ggf. durch Sonderlösungen. Die festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Fläche von rund 2.100 m² ausreichend groß, um den notwendigen Freiflächennachweis für Wohnungen zu erbringen (überschlägig rund 170 m² private Spielplatzflächen bei einem 50%igen Wohnanteil der dort ermöglichten Bebauung), eine öffentliche Durchwegung herzustellen und weitere privat nutzbare Grundstücksflächen z.B. für die Anlage von Außengastronomie bereitzustellen.

SenStadtUm

Nutzungsbeschränkungen
Beiderseits der verlängerten Parochialstraße werden auf einer kleinen Teilfläche in den vorgelagerten nur zweigeschossigen Gebäudeteilen Wohnungen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.6), da hier aufgrund der beengten Raumsituation und der Überlagerung der Abstandsflächen die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht sicher angenommen werden kann.
Darüber hinaus wird auch im etwas breiteren, ebenfalls von einer Überlagerung der Abstandsflächen betroffenen westlichen Abschnitt der verlängerten Parochialstraße, eine Regelung zur Anordnung von Wohnungen getroffen. Im ersten und zweiten Vollgeschoss der nördlich angrenzenden Bebauung sind Wohnungen mit Ausrichtung zur Verkehrsfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.6 nur ausnahmsweise zulässig. Damit wird einer eingeschränkten Besonnung in diesen Geschossen, die im Rahmen einer Besonnungsstudie ermittelt wurde, Rechnung getragen (siehe auch III.3.3.3.2 ‚Berücksichtigung der durch § 6 BauO Bln geschützten Rechtsgüter'). Für die Bebauung südlich der verlängerten Parochialstraße kann eine ausreichende Besonnung dagegen aus Richtung Süden erreicht werden; in diesem Zusammenhang wirken sich die für den Immissionsschutz erforderlichen „durchgesteckten" Wohnungsgrundrisse, die durch Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 5.3) planungsrechtlich gesichert werden, positiv aus. Eine Beschränkung von Wohnungen ist in diesem Teil des Mischgebietes insofern planerisch nicht geboten, sinnvoll erscheint jedoch auch hier die Unterbringung gewerblicher Nutzungen in Form von Läden, Gaststätten und Büros in den unteren Geschossen (sowohl zur Platzfläche im Blockinnenbereich hin als auch zur verlängerten Parochialstraße), während sich die Obergeschosse auch für Wohnnutzungen in innerstädtischen Wohnformen eignen.

Tankstellen werden im Mischgebiet - wie auch in den anderen Baugebieten - aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig (zu den Gründen im Einzelnen siehe III.3.1.1 ‚Kerngebiete'). Vergnügungsstätten in den gewerblich geprägten Teilen des Mischgebiets sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.5), um Konflikte zu angrenzenden Wohnnutzungen und stadtgestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden (zu den Gründen im Einzelnen s. III.3.1.1 ‚Kerngebiete'). Stadtgestalterisch und nutzungsstrukturell in der Umgebung von

Wohnnutzungen generell problematische Spielhallen, Sex-Shows und sonstige vergleichbare Einrichtungen werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO auch im Mischgebiet vollständig ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets wird durch die geringfügigen Einschränkungen des Nutzungsspektrums und die teilbereichs- und geschossweise Beschränkung der Einzelhandels- und Wohnnutzung nicht in Frage gestellt, da – mit Ausnahme von Tankstellen – keine Nutzung vollständig ausgeschlossen wird und die gebietsprägende Nutzungsmischung möglich bleibt.
Für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben stehen trotz räumlicher Beschränkungen ausreichende Flächen zur Verfügung. Mischgebietstypische Vergnügungsstätten bleiben mit den benannten Ausnahmen weiterhin zulässig. Auch die Beschränkung der Wohnnutzung betrifft lediglich zwei sehr kleine Teilflächen und weniger als 4% der insgesamt im Mischgebiet zulässigen Geschossfläche.

Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen
Die sich aus der Neubebauung ergebenden Anforderungen an Wohnfolgeeinrichtungen werden gebietsübergreifend im nachfolgenden Abschnitt der Begründung dargestellt. Bei einem angenommenen Wohnanteil von rd. 50% der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Geschossfläche im Mischgebiet (außer vorgelagerte Bauteile beiderseits verlängerte Parochialstraße, dort 0%) und einer Wohnungsgröße von durchschnittlich 100 m² Geschossfläche (gemäß der Planungsannahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014) können im Mischgebiet rd. 40 Wohnungen entstehen.
Der sich daraus ergebende Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen (vor allem Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen) und die jeweilige Bedarfsdeckung wird im nachfolgenden Abschnitt (III.3.1.3 ‚Allgemeine Wohngebiete',), die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen in Abschnitt III.3.6 ‚Sonstige Verkehrsflächen und Wegerechte' „Öffentliche Grünflächen" baugebietsübergreifend dargelegt.

III.3.1.3 Allgemeine Wohngebiete

Die von den Hauptverkehrsstraßen abgewandten Teile der Baugebiete beiderseits der Jüdenstraße werden mit Ausnahme der Mischgebietsfläche an der verlängerten Parochialstraße und dem Verwaltungsstandort an der Parochialstraße als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung neuer innerstädtischer Wohnungen geschaffen.

Die angestrebte Wohnnutzung trägt in einer von zentralen Einrichtungen der Verwaltung (Rotes Rathaus, Altes und Neues Stadthaus, Gerichtsgebäude, Zentrale der Berliner Wasserbetriebe und weitere Geschäfts- und Bürohäuser) geprägten Umgebung zu einer Belebung der in Berlin noch typischen Durchmischung der Innenstadt bei. Diese zu erhalten und auszubauen ist ein vorrangiges städtebauliches Ziel der Planung.

Auch Teile des Grundstücks Klosterstraße 44, das sich im Privateigentum befindet, werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, andere Grundstücksteile als öffentliche Grünfläche. Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude bebaut, wird jedoch seit einigen Jahren für kulturelle Einrichtungen und von Kulturschaffenden genutzt.
Die privaten Belange an der Grundstücks- und Gebäudenutzung wurden in die Abwägung eingestellt. Letztlich wurden sie aber gegenüber den städtebaulichen Zielen der Sicherung der Wohnnutzung und der Wiederherstellung des Straßenraumes in Anlehnung an die historischen Straßenfluchten zurückgestellt. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass eine Umsetzung des Bebauungsplans in weiten Teilen des Baublocks zwischen der Jüdenstraße und der Klosterstraße bodenordnende Maßnahmen erfordert und hierzu eine einvernehmliche Grundstücksneuordnung angestrebt wird (siehe auch Abschnitt IV.1 „Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen" und IV.8 „Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken").

SenStadtUm

Inwieweit aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans Ansprüche auf Übernahme der betroffenen Flächen bzw. Ansprüche auf Entschädigung der Vermögensnachteile nach den §§ 40 ff. BauGB entstehen, ist vor diesem Hintergrund im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu prüfen.

Gliederung des allgemeinen Wohngebiets - Beschränkung einzelner Nutzungen

Ein begrenzter und wohngebietsverträglicher Gewerbeanteil, wie er im allgemeinen Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung zulässig ist, soll auch im Plangebiet innenstadttypisch möglich sein, sich jedoch vorrangig auf die den Straßenräumen oder Platzflächen zugewandten Gebäude konzentrieren. Dies soll zu einer Belebung der öffentlichen Räume beitragen und Störungen im Blockinnenbereich vermeiden. Vor allem der Bereich um den Großen Jüdenhof soll als Ensemble in historischer Kontur, verbunden mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichen kulturellen und touristischen Nutzungen, eine besondere Ausstrahlung und Leitfunktion für das Viertel entwickeln.
Die Nutzung einzelner Räume oder Wohnungen für Bürozwecke, Kanzleien o.ä. ist im gesamten Wohngebiet verträglich. Differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO werden daher nicht getroffen.

Um den wohngebietstypischen Anteil von Handwerk und Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungen im straßenseitigen Bereich zu konzentrieren, wird eine Gliederung des allgemeinen Wohngebietes vorgenommen.

In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA_1 bleiben mit Ausnahme der generell im Plangebiet unzulässigen Tankstellen alle im § 4 der BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe werden zwar – wie im Kern- und Mischgebiet – auf das erste Vollgeschoss beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 1.3); angesichts der Maßgabe in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, wonach nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind, stellt dies aber kaum eine relevante zusätzliche Einschränkung dar.

In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA_2 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dagegen nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.2). Tankstellen sind nicht zulässig.
Damit bleiben die blockinternen lärmgeschützten Flächen des Baugebiets vorrangig dem Wohnen vorbehalten und Nutzungen, die auch Publikumsverkehr oder sonstige Störungen mit sich bringen können, zugunsten der Wohnruhe der straßenseitigen Bebauung zugeordnet. Damit wird das städtebauliche Ziel der Schaffung attraktiver Wohnungen im zentralen Innenstadtbereich unterstützt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht aber auch für das WA2 eine einzelfallbezogene Prüfung ausgewählter Vorhaben hinsichtlich ihrer Wohngebietsverträglichkeit.

Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes und der Gebietscharakter bleiben auch bei einer hier eingeschränkten Zulässigkeit von Nicht-Wohnnutzungen aufgrund der noch möglichen Nutzungsmischung insgesamt gewahrt, da weiterhin ausreichende Flächen zur Unterbringung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zur Verfügung stehen.

SenStadtUm

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen bis zum Jahr 2025 und der zusätzliche Verkehr, der aus der Gebietsentwicklung resultiert, führen auch künftig unmittelbar an den Hauptverkehrsstraßen Grunerstraße, Molkenmarkt und Stralauer Straße zu Lärmbelastungen, die die Schwellen der Gesundheitsgefährdung überschreiten werden. Bei einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans wird das allgemeine Wohngebiet jedoch durch die zu den Hauptverkehrsstraßen hin vorgelagerte Bebauung im Kerngebiet gegenüber diesem Lärmeintrag ausreichend abgeschirmt. Eine aufschiebend bedingte Festsetzung zur Aufnahme einer Wohnnutzung (s. III.3.1.5 ‚Besonderer Nutzungszweck von Flächen') sichert den so erreichbaren Schallschutz ab.

Der absehbare gebietsinterne Quell- und Zielverkehr führt aber auf der Jüdenstraße und der Klosterstraße dazu, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) an den diesen Straßen zugewandten Fassaden überschritten werden. Im Nachtzeitraum werden dabei auch die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte der 2. Stufe des Lärmaktionsplans Berlin (55 dB(A)) überschritten. In den Blockinnenbereichen können die gebietsbezogenen Orientierungswerte dagegen fast ausnahmslos eingehalten werden.

Es entsteht somit hinsichtlich des Verkehrslärms eine Situation, wie sie in der Berliner Innenstadt häufig vorzufinden ist und die einer Wohnbebauung nicht grundsätzlich entgegensteht.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Wohn- und Schlafruhe in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Wohnungen sind jedoch umfassende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Eine ausführliche Abwägung zum Immissionsschutz und eine Darstellung der Schallschutzfestsetzungen erfolgt im Abschnitt III.3.7 ‚Immissionsschutz' dieser Begründung.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf den nicht unmittelbar an den Hauptverkehrsstraßen gelegenen Bauflächen entspricht der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung, innerhalb des Klosterviertels einen hohen Wohnanteil zu sichern und innerstädtischen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan dient insofern der Umsetzung gesamtstädtischer Planungsziele, die durch den Flächennutzungsplan vorgegeben und in verschiedenen sektoralen und teilräumlichen Planungen (Stadtentwicklungsplan Wohnen, Planwerk Innere Stadt, städtebauliches Leitbild Molkenmarkt/Klosterviertel) konkretisiert wurden.

SenStadtUm

Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Die sich aus der Neubebauung ergebenden Anforderungen an Wohnfolgeeinrichtungen sollen teils innerhalb, teils außerhalb des Plangebiets abgedeckt werden. Bei einem angenommenen Wohnanteil von 90% der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet (bzw. 80% im Bereich des Großen Jüdenhofes) und einer Wohnungsgröße von durchschnittlich 100 m² Geschoßfläche (gemäß der aktualisierten Planungsannahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014) können hier knapp 340 Wohnungen entstehen. Hinzu kommen rechnerisch rund weitere 110 Wohnungen im Misch- und Kerngebiet.

Insgesamt können im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 bis zu rund 450 Wohnungen realisiert werden. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte mit 2 Personen je Wohnung sind damit bis zu 900 Einwohner zu erwarten. Für die Berechnung der Wohnfolgebedarfe wird dieser Maximalwert zugrunde gelegt.

Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen wird entsprechend der Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 eine Jahrgangsstärke von 1% der Wohnbevölkerung für den Langzeitbedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und den Platzbedarf in Grundschulen,

Oberschulen und Jugendfreizeiteinrichtungen (also 9 Kinder bzw. Jugendliche je Altersjahrgang) zugrunde gelegt. Der für den Spitzenbedarf in Kindertagesstätten angegebene Jahrgangsstärkenanteil von 2% in der hierfür relevanten Altersgruppe der unter 6-Jährigen ist im vorliegenden Fall kaum relevant, weil sich die Gebietsentwicklung voraussichtlich über einen längeren Zeitraum hinziehen wird, so dass die für die Bedarfsrechnung relevante Altersgruppe zeitlich versetzt zuzieht und die Kita-Plätze daher auch zeitlich versetzt nachgefragt werden.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 entsteht somit ein Langzeitbedarf von bis zu 41 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten (bei 75% Versorgungsgrad der Kinder unter 6 Jahren) und – unter Berücksichtigung der Tatsache, dass durchschnittlich 90% der rechnerisch ermittelten Grundschüler eine öffentliche Grundschule nachfragen – von bis zu 49 Grundschulplätzen mit ergänzender Hortbetreuung (90% Versorgung für 6 Jahrgänge).
Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Der entstehende Platzbedarf an Grundschulplätzen begründet nicht die Tragfähigkeit eines eigenen Grundschulstandortes. Daher ist eine Deckung des Bedarfs an anderen Schulstandorten im näheren Umfeld erforderlich. Dafür kommt aufgrund der gebotenen wohnortnahen Versorgung (bis max. 1.000 m Schulweg) derzeit nur die GutsMuths-Grundschule in der Singerstraße in Betracht. Sie gehört zum Einschulungsbereich 11. Allerdings wird sowohl von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft (Sen BJW), als auch vom Bezirksamt Mitte in den kommenden Jahren ein Platzdefizit prognostiziert. Für das Schuljahr 2020/2021 wird durch das Bezirksamt Mitte entsprechend einer Stellungnahme vom Dezember 2015 von einem Fehlbedarf von 324 Plätzen ausgegangen. Daher ist es erforderlich – auch über den aus dem Plangebiet resultierenden Bedarf hinaus – neue Grundschulkapazitäten zur Verfügung zu stellen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt hierzu noch keine aktuelle bezirkliche Schulentwicklungsplanung vor. Daher ist ein konkreter Nachweis wie bzw. wo die wohnortnahe Grundschulversorgung für das Plangebiet künftig gewährleistet werden wird, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Das Bezirksamt Mitte arbeitet nach Kenntnis des Plangebers jedoch an einer aktuellen Schulentwicklungsplanung und prüft verschiedene – investive – Möglichkeiten zur Erweiterung der Kapazitäten.
Aufgrund der längerfristigen Realisierungsperspektive – bedingt durch den zunächst erforderlichen Straßenumbau – kann davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Versorgung sichergestellt werden kann.
Der Schulstandort innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist aufgrund seiner Lage, eingeschränkter Freiflächen und der besonderen historischen Rahmenbedingungen (ehemaliger Gymnasialstandort „Zum Grauen Kloster“) nicht primär für einen Grundschulstandort vorgesehen.

Der bebauungsplanbedingte Bedarf an Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen muss demgegenüber im Plangebiet selbst abgedeckt werden, da die derzeit im Umkreis von 1 km vorhandenen 5 Kindertagesstätten bereits voll ausgelastet sind und für die nächsten Jahre eine steigende Einwohnerzahl (und damit auch Platznachfrage) prognostiziert wird.
Ein entsprechendes Betreuungsangebot kann im Plangebiet durch den Bau einer Kindertagesstätte und ggf. ergänzende Nutzungseinheiten für Tagesgruppen oder Kinderläden sichergestellt werden. Eine Standortsicherung im Bebauungsplan (durch Festsetzung entsprechender Flächen für Gemeinbedarf) ist jedoch nicht notwendig, da Kinderbetreuungseinrichtungen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete allgemein zulässig sind und ihre Errichtung beim Verkauf der überwiegend landeseigenen Grundstücke vertraglich abgesichert werden kann.

Ausgehend von langfristig bis zu 900 Einwohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 ergibt sich außerdem ein Bedarf von 5.400 m² wohnungsnahen Grünflächen sowie 900 m² anrechenbarer Netto-Kinderspielplatzfläche zuzüglich Rahmengrün. Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen kann durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Grün- und Freiflächen und eine unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Parkanlage abgedeckt werden (siehe III.3.8 ‚Öffentliche Grünflächen’). Der Bedarf an öffentlichen

SenStadtUm

Kinderspielflächen wird zumindest teilweise durch entsprechende Spielangebote vor allem für jüngere Kinder befriedigt, die Realisierung eines klassischen Kinderspielplatzes mit Angeboten auch für ältere Kinder ist im Plangebiet in Abwägung aller Belange jedoch nicht möglich (III.3.8 ‚Öffentliche Grünflächen').
Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze und Freiflächen auf den privaten Grundstücken hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. beim Antrag zur Genehmigungsfreistellung zu erfolgen. Die festgesetzten Nutzungsmaße im allgemeinen Wohngebiet (GRZ von 0,6), ermöglichen grundsätzlich ihre Unterbringung in den Blockinnenbereichen.

III.3.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Verwaltung und Museum

An der Parochialstraße wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung und Museum" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Damit wird sowohl der bisherigen als auch der geplanten Nutzung des Neuen Stadthauses Rechnung getragen, da das Gebäude auch künftig als Verwaltungsstandort genutzt werden soll. Zudem wird die bestehende Zweckbestimmung um die Zulässigkeit von Museumsnutzungen erweitert. Die angestrebte Museumsnutzung soll dabei nicht konkurrierend zur Verwaltungsnutzung stehen, sondern in Ergänzung derselben in einem eigenständigen zweigeschossigen Gebäude auf dem Grundstück.

Die Fläche für den Gemeinbedarf umfasst das gut 2.300 m² große Flurstück 441, d.h. neben dem Gebäude auch die nördlich angrenzenden Freiflächen bis zur ehemaligen Platzbegrenzung des Großen Jüdenhofes. Auf diesen Teilflächen wird auch eine ergänzende Museumsnutzung sowie die dafür notwendige zusätzliche Bebauung ermöglicht und damit einer angestrebten Unterbringung eines Anti-Kriegs-Museums am historischen Standort Rechnung getragen.
Das ursprüngliche Anti-Kriegs-Museum war von 1925 bis 1933, d.h. vor der Errichtung des Neuen Stadthauses im Gebäude Parochialstraße 29 untergebracht und stellte damals einen Mittelpunkt von kulturellen und friedenspolitischen Aktivitäten in der Stadt dar. Eine Gedenktafel an der Fassade des Neuen Stadthauses markiert den ehemaligen Standort.
Für das nach dem Krieg etablierte neue Anti-Kriegs-Museum, das derzeit im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding untergebracht ist, gibt es Bestrebungen dieses an den ursprünglichen Standort zurück zu verlagern. Hierfür wird im Bebauungsplan durch die Zweckbestimmung Vorsorge getragen.

Senatsexemplar

Schule

Westlich der Klosterstraße wird eine insgesamt rund 4.500 m² große Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule " gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
Der geplante Schulstandort umfasst die neu entstehenden Bauflächen nördlich der Ruine der Klosterkirche bis zur künftigen Grunerstraße sowie einen rund 6 m tiefen Geländestreifen entlang der Klosterstraße, der in Form einer Kolonnade ausgebildet werden soll. Als südlicher Abschluss wird die Fläche für den Gemeinbedarf auf 17 m aufgeweitet, um hier ergänzende Nutzungen (z.B. Büro- und Verwaltungsräume) unterbringen zu können.

Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" greift den traditionellen Schulstandort des berühmten Berlinischen Gymnasiums „Zum Grauen Kloster" auf und stellt auf Ansiedlungswünsche für einen neuen Schulstandort in freier (kirchlicher) Trägerschaft ab. Es bestehen Bestrebungen eines Fördervereins des Evangelischen Gymnasiums Zum Grauen Kloster, neben dem jetzigen Schulstandort im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der die historische Schultradition bis heute fortsetzt, eine Dependance am historischen Standort zu errichten. Die Zweckbestimmung schreibt die Nutzung als Gymnasialstandort jedoch nicht fest und eröffnet damit grundsätzlich auch die Möglichkeit, hier eine andere Schulnutzung unterzubringen.

Die Zweckbestimmung als Schulstandort umfasst neben der Unterbringung der eigentlichen Unterrichtsräume auch ergänzende Flächen und Einrichtungen z.B. für den Schulsport, Büro- und Verwaltungsräume, eine Schulbibliothek, Essensausgabe etc. und ermöglicht auch die Zulassung einer Hausmeisterwohnung.

Die Ruine der Klosterkirche, als letztes bauliches Zeugnis der früheren Nutzung als Kloster und der darauf folgenden über 350-jährigen Schulgeschichte an diesem Standort, wird nicht in die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf einbezogen, um sie weiterhin als Standort kultureller Nutzungen für die Allgemeinheit zu erhalten. Die Fläche steht im Eigentum des Landes Berlin und ist dem Fachbereich Kunst- und Kultur (Amt für Weiterbindung und Kultur) des Bezirksamtes Mitte zugeordnet. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine differenzierten Nutzungsregelungen, d.h. schließt eine Mitbenutzung durch den künftigen Schulträger nicht aus.

Die Einbeziehung von Teilflächen der bestehenden Grünanlage südlich der Kirchenruine in die Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht die Wiedererrichtung eines zusätzlichen Gebäudes (ehemaliges Lehrerwohnhaus) im Anschluss an das bestehende Verwaltungsgebäude und einen straßenbegleitenden Säulengang (Kolonnade) nach historischem Vorbild. Damit kann auch in diesem Bereich eine räumliche Fassung des Straßenraums erreicht und an den historischen Zustand angeknüpft werden. Um die städtebauliche Wirkung des Baudenkmals Klosterkirche nicht zu beeinträchtigen, ist der Säulengang beidseitig offen auszuführen und auf die historische Höhe des Vorgängerbaus zu begrenzen.

Eine Option zum Anbau an ein vorhandenes Bürogebäude und den hierzu ggf. erforderlichen Rückbau von Fenstern wurde im Baugenehmigungsverfahren für das Bürogebäude eingeräumt.
Die vorhandene öffentliche Wegeverbindung zwischen Kloster- und Littenstraße wird im Anschluss an die angrenzende öffentliche Parkanlage in der dort (wieder) vorgesehenen Kolonnade durch eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche berücksichtigt (siehe III.3.6.2 ‚Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind').

SenStadtUm

III.3.1.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Die denkmalgeschützte Ruine der ehemaligen Klosterkirche östlich der Klosterstraße erhält eine eigenständige Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, da sie nutzungsstrukturell nicht einem anderen Baugebiet oder einer angrenzenden Fläche zugeordnet werden kann. Der Nutzungszweck ergibt sich aus der Besonderheit dieses Standortes. Es handelt sich um ein eigenes Flurstück, das dem Fachbereich Kunst- und Kultur (Amt für Weiterbindung und Kultur) des Bezirksamtes Mitte unterstellt ist.
Nach einer Restaurierung in den Jahren 2003/04 wird die Ruine gegenwärtig für Ausstellungen, Theateraufführungen und Konzerte genutzt und besitzt als Sehenswürdigkeit auch eine touristische Bedeutung. Dementsprechend erfolgt bestandsorientiert eine Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks „kulturelle Nutzungen".
Die künftige Erschließung des Kulturstandortes von der Klosterstraße aus – durch die wieder aufzubauenden Eingangskolonnaden auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Schule" – wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen gewährleistet (siehe III.3.4 ‚Straßenverkehrsflächen').

III.3.1.6 Aufschiebend bedingte Festsetzungen zur Art der Nutzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Bundesstraße 1
Da die bisherige Grunerstraße bis zur Inbetriebnahme der künftigen Grunerstraße als gewidmete Bundesstraße gilt, ist auf den Flächen, die künftig nicht mehr als Bundesstraße benötigt werden, erst nach Entlassung aus der Planfeststellung eine bauliche Nutzung

zulässig. Daher ist für diese Flächen die Festsetzung einer bedingten Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erforderlich.
Die Problematik, dass eine aufschiebend bedingte Festsetzung für den betroffenen Eigentümer bis zum Eintritt der Bedingung nicht zur faktischen Bausperre werden darf, stellt sich hier nicht, da sich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen vollständig im Landeseigentum befinden.

Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung für Bauvorhaben in den Wohn- und Mischgebieten in Bezug auf die Realisierung der lärmabschirmenden Randbebauung im MK_1
Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Bereich der allgemeinen Wohn- und Mischgebiete setzt unter Immissionsschutzaspekten voraus, dass die lärmabschirmende Randbebauung entlang der Hauptverkehrsstraße bereits realisiert worden ist, bevor die Wohnnutzung aufgenommen wird. Nur unter dieser Voraussetzung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Ein wichtiger Aspekt hierbei sind die wohnungsbezogenen Freiflächen auf den Grundstücken (z.B. Balkone und Terrassen), die auf anderem Wege nicht wirksam gegen eine Verlärmung geschützt werden können und somit nur eingeschränkt nutzbar wären.
Im Bebauungsplan wird daher gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass Gebäude mit Wohnnutzungen in den WA- und MI-Gebieten solange unzulässig sind, bis im Kerngebiet MK1 die festgesetzten baulichen Anlagen entlang der künftigen Grunerstraße, des künftigen Molkenmarktes und des Mühlendamms errichtet wurden. Hierbei erfolgt entsprechend der jeweiligen Lage eine Differenzierung hinsichtlich der jeweiligen Standorte.

Die Problematik, dass eine aufschiebend bedingte Festsetzung für den betroffenen Eigentümer bis zum Eintritt der Bedingung nicht zur faktischen Bausperre werden darf, stellt sich auch hier nur für Teilflächen, da große Teile der künftigen Bauflächen sich als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Landeseigentum befinden.

Für Grundstücke südlich der bestehenden Grunerstraße zwischen Jüden- und Klosterstraße, die sich im Eigentum des Bundes und im Privateigentum befinden, bedeutet die Festsetzung jedoch eine Koppelung der Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke an den Umbau der Grunerstraße und die Errichtung der lärmschützenden Randbebauung entlang der künftigen Grunerstraße. Diese zeitliche Abfolge ist im Sinne der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch unabdingbar und muss hingenommen werden.

Das Land Berlin betreibt den Bebauungsplan gerade mit dem Ziel eines Umbaus der Grunerstraße und der Neuordnung der Randbebauung. Daraus ergibt sich auch die besondere städtebauliche Situation, die eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB rechtfertigt. Es wird alle erforderlichen Schritte zur Realisierung unternehmen. Die Mittel für den Straßenumbau sind in die aktuelle Investitionsplanung eingestellt, eine Vorplanung liegt vor. Zudem wäre eine Vermarktung und Bebauung der Kerngebietsgrundstücke grundsätzlich auch ohne Bodenordnung möglich und kann im Rahmen der Veräußerung durch das Land Berlin beispielsweise durch eine Bauverpflichtung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes geregelt werden. Insofern ist zwar von einer gewissen zeitlichen Abhängigkeit des Vollzugs des Bebauungsplans für diese Eigentümer auszugehen, nicht aber von einer faktischen Bausperre für die o.g. Grundstücke.

Zudem ist zu beachten, dass die Realisierungsfrist von 10 Jahren für Planfeststellungen auch für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne gilt. Auch vor diesem Hintergrund ergibt sich keine zeitlich undefinierte Bausperre.

III.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das zulässige Maß der Nutzung teilweise durch eine flächenbezogene Verhältniszahl, d.h. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), und teilweise

SenStadtUm

durch eine Baukörperausweisung (Baugrenzen/Baulinien), jeweils in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, bestimmt (vgl. auch III.3.2.4 ‚Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung' und III.3.3.2, Baukörperausweisungen').
Um das Nutzungsmaß der Baugebiete nicht durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (z.B. Staffelgeschossen) noch zu erhöhen, sind diese nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzurechnen.

III.3.2.1 Festsetzung einer Grundflächenzahl – flächenmäßige Ausweisung

Kerngebiet MK_1 und Mischgebiet nördlich der verlängerten Parochialstraße
Für das Kerngebiet mit der Bezeichnung MK_1 entlang der künftigen Grunerstraße und entlang des Straßenzuges Mühlendamm/Molkenmarkt/Spandauer Straße (nördlicher Abschnitt) sowie für den Mischgebietsteil nördlich der verlängerten Parochialstraße wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 bzw. 6 Vollgeschossen bestimmt.
Aufgrund der relativ geringen Flächenausdehnung des Kern- und des Mischgebietes mit maximal 20,0 m Tiefe kann vor allem in Ecksituationen und im Bereich des von der künftigen Grunerstraße zurückgesetzten Gebäudeabschnitts ohne Arkade und mit 15 m Bautiefe, auch eine vollständige Überbauung einzelner Baugebietsteile notwendig werden, um z.B. Blockecken zu schließen oder im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) entlang der Grunerstraße sinnvoll nutzbare Ladengeschosse anordnen zu können. Der Bebauungsplan ermöglicht deshalb mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 ausnahmsweise die Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 1,0. Die Gewährung einer Ausnahme ist vor allem dann vertretbar, wenn ein baugebietsübergreifendes Baugrundstück gebildet wird und bei vollständiger Überdeckung durch bauliche Anlagen auf Grundstücksflächen im Kern- bzw. Mischgebiet auf rückwärtigen Grundstücksflächen (desselben Baugrundstücks) im allgemeinen Wohngebiet der Nachweis der erforderlichen Grundstücksfreiflächen möglich ist. Entscheidend ist außerdem die angestrebte Nutzung des jeweiligen Gebäudeteils, da z.B. reine Büro- oder Verwaltungsgebäude deutlich weniger ihnen unmittelbar zugeordnete Grundstücksfreiflächen erfordern als Wohnungen. Es handelt sich bei der Festsetzung der GRZ jedoch nicht um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin.

Im Abschnitt zwischen Jüdenstraße und Klosterstraße (entlang der Grunerstraße) wird aufgrund der hier durchgängigen Arkade, die sich aufgrund der erforderlichen lichten Höhe von 6 m über die beiden unteren Geschosse erstreckt, eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Bei einer Bautiefe von 15 oder 16 m, gerechnet ab der straßenseitigen Baugrenze zur künftigen Grunerstraße, wäre ansonsten nur eine nutzbare Gebäudetiefe hinter der Arkade im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) und im 2. Vollgeschoss von 10 oder 11 m (Gebäudetiefe abzüglich 5 m Arkade) möglich. Damit wäre das Baugebiet für die angestrebte Unterbringung von Ladengeschäften, Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen nur bedingt geeignet. Deshalb soll hier in den unteren Geschossen eine ergänzende rückwärtige Bebauung zur Erweiterung der nutzbaren Geschossfläche und dazu die vollständige Überbauung der Grundfläche ermöglicht werden.

Um gleichzeitig eine zu hohe Grundstücksausnutzung, z.B. durch eine 20,0 m tiefe Bebauung über alle Geschosse zu verhindern, wird in diesem Teil des Kerngebietes zwischen Jüden- und Klosterstraße ergänzend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,8 festgesetzt.

Senatsbeschluss

Allgemeines Wohngebiet
Im Eingangsbereich des Großen Jüdenhofes ermöglicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im straßenseitigen Teil des allgemeinen Wohngebietes WA_1 die Errichtung einer geschlossenen Randbebauung sowohl zur Jüdenstraße hin als auch zum Jüdenhof selbst, um eine räumliche Fassung der Platzfläche nach historischem Vorbild zu erreichen. Bei Ausschöpfung der höchstzulässigen Zahl von fünf Vollgeschossen ergibt sich daraus eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0. Im östlich angrenzenden Baugebietsteil WA_1 wird dagegen eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Hier können die notwendigen Grundstücksfreiflächen nördlich und nordöstlich der platzbegleitenden Bebauung angeordnet werden.

In den übrigen Teilen des allgemeinen Wohngebietes wird teilbereichsübergreifend eine GRZ von 0,6 festgesetzt, d.h. die festgesetzte GRZ von 0,6 gilt hier unabhängig von der nutzungsstrukturell begründeten Gliederung in einen Wohngebietsteil WA_1 und einen Wohngebietsteil WA_2 in Abhängigkeit von den neu zu bildenden Baugrundstücken. Abhängig von der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich daraus rechnerisch eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 bei vier Vollgeschossen (im Blockinnenbereich westlich der Jüdenstraße sowie nördlich und östlich des Großen Jüdenhofes) und 3,6 bei sechs Vollgeschossen in den übrigen Baugebietsteilen mit einer festgesetzten GRZ von 0,6.
Für die genannten Baugebiete sind die Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung für Berlin zu beachten.

III.3.2.2 Bestimmung des Nutzungsmaßes über Baukörperfestsetzungen

Im Baublock vor dem Alten Stadthaus, in den Teilflächen des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK_2 und auf den Flächen für Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung zeichnerisch durch Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die überbaubare Grundfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bzw. der zulässigen Gebäudehöhe wird die Ausnutzung durch diese beiden Angaben eindeutig bestimmt (so genannte Baukörperfestsetzung). Dieses ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und Berechnungsgrundlage für § 19 (zulässige Grundfläche) und § 20 BauNVO (zulässige Geschossfläche). Zugleich legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 stellt dieses ergänzend klar.

Bezogen auf die hier zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin, durch die sich geringere Abstandsflächen als in § 6 Abs. 5 BauO Bln festgelegt ergeben, die – da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden – städtebaulich vertretbar sind (siehe unten).

Kerngebiet MK_1 im Bereich Molkenmarkt/Stralauer Straße
Die Kerngebietsfläche MK_1 im Bereich Molkenmarkt/Stralauer Straße (Baublock südlich der verlängerten Parochialstraße) ist mit Ausnahme der internen Platzfläche und ihrer Zugänge (Fläche f) vollständig überbaubar. Die sich daraus ergebende Grundflächenzahl von annähernd 1,0 entspricht der Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung für Kerngebiete. Rechnerisch ergibt sich daraus eine GFZ von 4,3.

Mischgebiet südlich der verlängerten Parochialstraße
Für den Teil des Baublocks südlich der verlängerten Parochialstraße, der einschließlich der Platzfläche im Blockinnenbereich als Mischgebiet festgesetzt ist, ergibt sich aus der durch Baugrenzen umfassten Fläche eine überbaubare Grundstücksfläche von rund 1.200 m². Dies entspricht rechnerisch einer Grundflächenzahl von knapp 0,4 und unter Berücksichtigung der

SenStadtUm

differenzierten Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse einer Geschossflächenzahl von 1,7.

Kerngebiet MK_2 östlich der Klosterstraße
Für das Kerngebiet mit der Bezeichnung MK_2 ergibt sich aus den bestandsorientierten Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche eine zulässige Grundfläche von insgesamt rund 3.000 m² und somit gebietsbezogen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,54. Die sich durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse rechnerisch ergebende Geschossflächenzahl liegt grundstücksübergreifend bei 2,4. Betrachtet man dagegen die einzelnen Grundstücke, ergibt sich für das in Privateigentum befindliche Grundstück Klosterstraße 71 eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 6,0. Da das Grundstück vollständig mit einem im Jahr 2000 neu errichteten Bürogebäude überbaut ist, muss von einem langfristigen Bestand ausgegangen werden. Für das angrenzende landeseigene Grundstück, das sich bis zur Parochialstraße erstreckt, ergibt sich aufgrund der Baukörperfestsetzungen eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von 1,5.
Über den Bestand hinausgehende Baupotentiale werden im MK_2 nicht eröffnet.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung und Museum“
Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung und Museum“ wird die überbaubare Grundstücksfläche und damit auch das Maß der baulichen Nutzung bestandsorientiert durch Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen festgesetzt. Zusammen mit dem zugelassenen – untergeordneten – Neubaupotential für einen Museumsbau an der nördlichen Grundstücksgrenze ermöglicht der Bebauungsplan eine sich rechnerisch ergebene GRZ von 0,77 und eine GFZ von 3,7.

Zusätzlich wird die Errichtung eines weiteren unterirdischen Geschosses über die Festsetzung von Baugrenzen, die unterhalb der Geländeoberfläche einzuhalten sind, ermöglicht. Das dafür zeichnerisch definierte Baufenster geht über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinaus. Auch hier ergibt sich durch die Tiefenlage des unterirdischen Baukörpers eine genügende Erdüberdeckung für Anpflanzungen.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“
Auch auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird das Maß der baulichen Nutzung zeichnerisch durch Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
Rechnerisch ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans eine GRZ von 0,74 und eine GFZ von rund 3,7, unabhängig davon, ob die wiederherzustellenden Eingangskolonnaden – mangels fehlender Umfassungswände – lediglich bei der Grundfläche berücksichtigt werden oder auf die Geschossfläche mit angerechnet werden.

III.3.2.3 Unterbaubarkeit der Baugrundstücke im MK, MI und WA

Um die stadtgestalterisch erwünschte Anordnung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche zu befördern, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 zugelassen, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Kerngebieten MK_1 mit der festgesetzten GRZ 0,8 und im Mischgebiet beiderseits der verlängerten Parochialstraße die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf. Auch die baugebietsinterne Platzfläche f ist somit vollständig unterbaubar.
Auch bei Ausnutzung dieser Möglichkeit besteht die Pflicht zur Begrünung von Flächen über Tiefgaragen, durch die eine ausreichende Freiraumqualität gesichert wird.

Im allgemeinen Wohngebiet wird keine weitergehende Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundfläche, d.h. auch nicht für bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen. Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO

SenStadtUm

benannte „Kappungsgrenze“ einer Grundflächenzahl von 0,8 wird dadurch sichergestellt, dass ein mindestens 20%iger Anteil des jeweiligen Baugrundstücks durch einen natürlichen Bodenanschluss auch für größere Baumpflanzungen und z.B. für die Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung steht.

III.3.2.4 Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung

III.3.2.4.1 Umfang der Überschreitungen

Der Bebauungsplan ermöglicht in den Kern- und Mischgebieten sowie in den allgemeinen Wohngebieten aufgrund der Festsetzungen folgende Maße der baulichen Nutzung. Für Flächen für den Gemeinbedarf sind in § 17 BauNVO keine Obergrenzen festgelegt:

Baublock südlich verlängerte Parochialstraße:	GRZ	GFZ	Obergrenzen § 17
Kerngebiet MK_1	1,0	4,3	1,0/3,0
Mischgebiet	0,37	1,7	0,6/1,2

Baublock nördlich verlängerte Parochialstraße:	GRZ	GFZ	Obergrenzen § 17
Kerngebiet MK_1	0,8	3,2/4,8*	1,0/3,0
Mischgebiet	0,8	3,7	0,6/1,2
Wohngebiet WA_1/WA_2	0,6	2,4/3,6*	0,4/1,2

Baublock zwischen Jüden- und Klosterstraße:	GRZ	GFZ	Obergrenzen § 17
Kerngebiet MK_1	1,0	4,8	1,0/3,0
Wohngebiet WA_1/GRZ 0,8 (Jüdenhof)	0,8	4,0	0,4/1,2
Übriges Wohngebiet WA_1/WA_2	0,6	2,4/3,6*	0,4/1,2

Baublock östlich der Klosterstraße:	GRZ	GFZ	Obergrenzen § 17
Kerngebiet MK_2	0,54	2,4	1,0/3,0

* bei 4 Vollgeschossen bzw. 6 zulässigen Vollgeschossen

Damit werden die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO im Kerngebiet hinsichtlich der höchstzulässigen GFZ und im Misch- und Wohngebiet überwiegend sowohl hinsichtlich der GRZ, als auch der GFZ zum Teil deutlich überschritten.
Im Kerngebiet MK_1 beträgt die Überschreitung bis zu 1,8 im Baugebietsteil zwischen Jüden- und Klosterstraße; eine Überschreitung der GRZ ist nicht möglich, da sie gemäß § 17 BauNVO im Kerngebiet bis 1,0 zulässig ist.
Die festgesetzten Arkaden gehen – mangels fehlender Umfassungswände – nicht in die Geschossfläche ein. Hier dominiert durch die Vorbereitung von Gehrechten für die Allgemeinheit zudem der öffentliche Charakter. Am Abwägungsergebnis würde sich aber auch durch eine Einbeziehung der Arkade in die Geschossfläche nichts ändern, die Erhöhung ist nur marginal und bliebe für den am stärksten von Überschreitungen betroffenen Teil des Kerngebietes MK_1 zwischen Jüden- und Klosterstraße aufgrund der dort ergänzend festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) ohne Belang.
Im Mischgebiet werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich der GRZ im nördlichen Baugebietsteil um 0,2 überschritten und hinsichtlich der GFZ um 0,5 bzw. 2,5.
Im allgemeinen Wohngebiet werden die Obergrenzen hinsichtlich der GRZ meist um 0,2 (auf einer begrenzten Teilfläche auch um 0,4) überschritten und hinsichtlich der GFZ um bis zu 2,4.

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Nutzungsmaße ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO dann zulässig, wenn städtebauliche Gründe dafür vorliegen und die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen

SenStadtUm

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

III.3.2.4.2 Vorliegen städtebaulicher Gründe

Für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO liegen die folgenden städtebaulichen Gründe vor:

Umsetzung gesamtstädtischer Planungsziele und abgestimmter Wettbewerbsergebnisse
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen qualifizierte stadtgestalterische und architektonische Lösungen in einer städtebaulich herausgehobenen Situation ermöglicht werden. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan 1-14 zugrunde liegt, ist Ergebnis eines umfangreichen kommunikativen Planungsverfahrens seit Beginn der 1990er Jahre.
Aufbauend auf dem Planwerk Innenstadt in der Fassung des Senatsbeschlusses vom Mai 1999 wurde 2004 ein Workshopverfahren mit sechs eingeladenen Architekturbüros durchgeführt und die Ergebnisse in einem „Masterplan Molkenmarkt/Klosterviertel“ zusammengefasst.
2008 wurden drei Architektenteams mit der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes beauftragt und in Kooperation mit dem Verein des Anti-Kriegs-Museums ein Workshopverfahren für ein neues Museum am historischen Standort (am Großen Jüdenhof) durchgeführt. Nach der anschließenden Weiterentwicklung des Blockes vor dem Alten Stadthaus wurde 2009 ein städtebauliches Leitbild durch die heutige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitet, das in modifizierter Form (u.a. Überarbeitung des geplanten Schulstandort nördlich der Klosterruine) dem aktuellen Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt.

Nach dem Flächennutzungsplan und dem Stadtentwicklungsplan Zentren zählt das Plangebiet zum Zentrumsbereich „Historische Mitte“. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan heißt es „Der Schwerpunkt der neu dargestellten Mischbauflächen mit hoher Nutzungsdichte und -intensität liegt in den Bereichen beiderseits der früheren innerstädtischen Grenze sowie zwischen Alexanderplatz und Hauptbahnhof.“ Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren gehört das Plangebiet zum „Zentrentragenden Stadtraum mit höchster/hoher Urbanität“. Der Bebauungsplan berücksichtigt auch die Inhalte des 2011 vom Senat beschlossenen „Planwerks Innere Stadt“, das die Ziele des Planwerks Innenstadt von 1999 unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Weiterentwicklungen, aber auch der neuen Ansätze für die „Historische Mitte“ fortschreibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).
Das Plangebiet ist Teil des im Planwerk Innere Stadt ausgewiesenen „städtebaulichen Handlungsraums Historische Mitte“. Entlang der Achse Spittelmarkt - Petriplatz - Klosterviertel soll die historische Altstadt Berlins auf bisherigen Verkehrsflächen nachgezeichnet werden. Angelehnt an den historischen Stadtgrundriss sollen neue Wohnquartiere in zeitgenössischer Architektur entstehen. Kleinmaßstäbliche Blöcke im Klosterviertel sollen dafür sorgen, dass die historische Mitte nicht nur großen Baustrukturen vorbehalten bleibt und die Monumente Rotes Rathaus, Altes und Neues Stadthaus sowie Parochial- und Nikolaikirche maßstäblich eingebunden werden.

Rekonstruktion bzw. Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss
Das Plangebiet ist – zusammen mit den Bereichen um den Petriplatz und nördlich des Werderschen Marktes (Falkoniergasse) einer der Schwerpunkträume des Projekts „Historische Mitte“ (s.o.), mit dem Ziel, die stark fragmentierten räumlichen Teilbereiche des historischen Zentrums als Einheit sowie den historischen Kontext wieder erlebbar werden zu lassen. In diesen Bereichen des Gründungskerns der Stadt soll eine Folge unverwechselbarer Orte mit hoher Aufenthalts-, Nutzungs- und Gestaltqualität geschaffen werden. Strategische Ziele sind dabei die Renaissance der Innenstadt voranzubringen, historische Spuren zu inszenieren und mit zeitgenössischer Architektur urbane Wohn- und Lebenswelten zu schaffen.

SenStadtUm

Mit dem Bebauungsplan wird somit das übergeordnete städtebauliche Ziel verfolgt, die über viele Jahrhunderte bis zu den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs bestehenden, noch auf die Gründungsphase Berlins zurückgehenden, Stadtstrukturen wieder aufzunehmen und damit einen wichtigen Baustein der stadtgeschichtlichen Identität Berlins wiederzugewinnen. Das Ziel, die historische Bedeutung dieses Kernbereichs von Alt-Berlin wieder nachvollziehbar zu machen, erfordert sowohl eine Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss als auch die Wiederherstellung einer urbanen Dichte und lebendigen Mischung von Wohn- und Arbeitsorten, wie sie prägend für mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtstrukturen waren und sich im großstädtischen Kontext der Reichshauptstadt des ausgehenden 19. Jahrhunderts weiterentwickelt hatten. Dabei sind aber auch die zukünftigen Funktionen des Bereichs im Zentrum der Hauptstadt und Metropole Berlin zu berücksichtigen.

Die Rekonstruktion der Blockstrukturen Alt-Berlins bzw. eine Annäherung an den historischen Stadtgrundriss macht eine spezifische Abgrenzung der Baugebiete erforderlich. So werden die Baufelder im Inneren des Plangebiets von den historischen Radialstraßen (Jüdenstraße, Klosterstraße, Littenstraße) sowie der Parochialstraße begrenzt, im Übrigen vom künftigen Hauptverkehrsstraßenzug Mühlendamm - Molkenmarkt - Spandauer Straße - künftige Grunerstraße. Hinzu kommen die geplante Verlängerung der Parochialstraße (vormals Reetzengasse), der Jüdenhof mit einer historisch eng determinierten Platzfläche sowie die frühere Grundfläche der französischen Kirche, deren Grundfläche als historisches Merkzeichen als öffentliche Grünfläche freigehalten werden soll. Dies ist das tragende städtebauliche Grundgerüst der Planung und kann ohne Aufgabe der bestimmenden Zielsetzungen des Bebauungsplans nur in sehr begrenztem Umfang modifiziert werden. Insofern liegt hier eine herausgehobene städtebauliche Situation am Gründungsort Berlins und eine besondere städtebauliche Grundkonzeption vor, die, bezogen auf die einzelnen Baugebiete, einer qualifizierten planerischen Lösung bedarf.

Das nur an diesem Ort und im benachbarten Bebauungsplan I-218 (Petriplatz/Breite Straße) umsetzbare städtebauliche Ziel, prägende Strukturen aus der Zeit der Stadtgründung unter Berücksichtigung der noch vorhandenen archäologischen Spuren zu reaktivieren und damit einen wichtigen Baustein in der stadtgeschichtlichen Identität Berlins wieder zu gewinnen, erfordert eine geschlossene und raumwirksame Randbebauung in einem der historischen Situation künftig so weit wie möglich angenäherten Stadtgrundriss. Dadurch ergeben sich teilweise Bauflächen-zuschnitte, in denen raumwirksame geschlossene Blockränder, wie sie vom hohen Mittelalter bis zum Zweiten Weltkrieg vorhanden waren, nur unter erheblicher Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO realisierbar sind.

Senstadtum

<u>Schaffung von innerstädtischem Wohnraum</u>
In Berlin sind seit geraumer Zeit erhebliche Engpässe auf dem Wohnungsmarkt festzustellen, die sich nach den aktuellen Bevölkerungsprognosen in den kommenden Jahren noch verschärfen werden. Auch durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und die Abnahme der Personenzahl je Haushalt wurde im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung ein weiterhin steigender Wohnraumbedarf im Stadtgebiet ermittelt. Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich. Die starke Nachfrage führt angesichts des begrenzten Angebots bereits zu Preiserhöhungen und damit Verdrängungsprozessen in vielen zentralen Stadtgebieten. Im Plangebiet bietet sich die Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen und somit umliegende Wohngebiete zu entlasten. Der Standort erfüllt außerdem die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtischen Standorten vorzunehmen, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren.

Um das Ziel zur Schaffung innerstädtischen Wohnraums auch planungsrechtlich abzusichern, wird anstelle einer grundsätzlich möglichen Kerngebietsfestsetzung auf großen

Teilflächen die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete mit entsprechend geringeren Dichtemaßen verfolgt.
Außerdem werden in den für eine Wohnnutzung besonders geeigneten Blockinnenbereichen auch dann zusätzliche Bebauungspotenziale eröffnet, wenn das nach § 17 der Baunutzungsverordnung ermöglichte Maß der baulichen Nutzung bereits durch die Blockrandbebauung weitgehend ausgeschöpft wird, da die Blockrandbebauung der Lärmabschirmung dient und Wohnnutzungen dort – wenn überhaupt – nur unter weitreichenden Lärmschutzauflagen realisierbar sind.
Ein Verzicht auf die zusätzlich ermöglichte Wohnbebauung in den Blockinnenbereichen wäre daher eine deutliche Einschränkung in Bezug auf die tragenden Ziele der Planung, im Klosterviertel einen nennenswerten Wohnanteil zu entwickeln und damit eine Wiederbelebung dieses Teils der historischen Altstadt Berlins vorzubereiten.

Ziel der Planung ist weiterhin die Schaffung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohnformen zu unterschiedlichen Miethöhen zugunsten einer sozialen Durchmischung. Entsprechende Steuerungsmöglichkeiten sind bei der Vergabe der überwiegend landeseigenen Grundstücke gegeben.

Vorrang der Innenentwicklung
Aufgrund der herausgehobenen Innenstadtlage und der besonderen Erschließungsgunst durch den öffentlichen Personennahverkehr ist hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 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 und dem Flächenrecycling eine hohe Bedeutung beimessen. Beim städtebaulichen Konzept für die neuen Baublöcke wurde deshalb besonderer Wert auf eine flächensparende Bebauungsstruktur gelegt, die die Inanspruchnahme von Boden in anderen Stadtbereichen verringert.
Die Verdichtung und Erschließung neuer Bauflächen im unmittelbaren Umfeld einer bestehenden Schnellbahnstation (U-Bahnhof Klosterstraße) und in sehr guter Entfernung zum Bahnhof Alexanderplatz mit einer Vielzahl unterschiedlicher Angebote des öffentlichen Nahverkehrs unterstützt außerdem die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Verkehrs.
Im Hinblick auf die verdichtete Bebauung im engeren Umfeld des Klosterviertels ist das angestrebte Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet dabei städtebaulich angemessen.

Immissionsschutzaspekte
Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen ist in den Kerngebieten städtebaulich auch deshalb erforderlich, um hier eine geschlossene Blockrandbebauung zu ermöglichen, die den Straßenraum überzeugend definiert, eine für eine breite innerstädtische Hauptverkehrsstraße angemessene Höhenentwicklung aufweist und eine lärmabschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Bauflächen entfaltet. Gleichzeitig sind im Kerngebiet Gebäudetiefen zu berücksichtigen, die die Einordnung gebietstypischer Nutzungen, insbesondere von Büros, ermöglichen.
Nur die Ausbildung geschlossener Baublöcke mit immissionsgeschützten Blockinnenbereichen lässt im Lärmeinwirkungsbereich der Hauptverkehrsstraßen die Errichtung von Wohnungen zu und ermöglicht damit die Realisierung eines Wohnanteils, der erforderlich ist, um die für die Berliner Innenstadt strukturbildende Mischung aus Wohn- und Nicht-Wohnnutzungen im Klosterviertel umsetzen zu können.

Stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme
Die stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme wäre bei Verzicht auf die im Plan vorgesehene Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO vor dem Hintergrund des erforderlichen Aufwandes für die städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung des Gebiets (Verlegung Grunerstraße, Umbau des vorhandenen Verkehrsknotens in zwei Teilknoten, Schaffung öffentlicher Durchwegungen, Grün- und Platzflächen …) in Frage gestellt. Dabei geht es nicht um die wirtschaftliche Verwertung

Senatsbum

einzelner Grundstücke, die im Übrigen städtebaulich nicht relevant wäre, sondern um die Umsetzbarkeit einer für die Gesamtstadt bedeutsamen Maßnahme der Stadtentwicklung sowie das übergeordnete städtebauliche Ziel einer Re-Urbanisierung des historischen Kerns von Alt-Berlin.
Auch insofern (Neustrukturierung infolge geänderter Verkehrsführung) liegt am Standort Molkenmarkt/Klosterviertel eine städtebauliche Ausnahmesituation bzw. eine durch den Bebauungsplan zu lösende besondere städtebauliche Problematik vor, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ist aus den besonderen Umständen des neu überplanten Gebietes objektiv begründbar und die Gründe besitzen ein entsprechendes Gewicht.

III.3.2.4.3 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die Freihaltung zusammenhängender Freiflächen (öffentliche Grün- und Platzflächen, sowie die halböffentliche nicht überbaubare Grundstücksfreifläche im südwestlichen Baublock vor dem Alten Stadthaus) innerhalb des Geltungsbereichs stellt eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO dar. Mit der Platzfläche des Großen Jüdenhofes und der angrenzenden Grünverbindung über den ehemaligen Standort der französischen Kirche sowie mit dem verkehrsberuhigten Bereich vor dem Alten Stadthaus werden insgesamt rund 3.700 m² öffentlich nutzbare Freiflächen mit Aufenthaltsqualität (z.B. zum Verweilen auf Parkbänken oder durch die Nutzung etwaiger Außengastronomie) im Plangebiet neu geschaffen.

Eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO ist des Weiteren die Schaffung ruhiger privater Freiflächen im Blockinnenbereich durch die abschirmende Blockrandbebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Blockinnenbereich sollen vorrangig den künftigen Bewohnern vorbehalten bleiben, der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen sichert ergänzend die nötige Wohnruhe.
Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen. Die Einbeziehung unterirdischer baulicher Anlagen (vor allem Tiefgaragen) in die Begrünungsverpflichtung und die geforderte Erdüberdeckung ermöglichen eine zusammenhängende und nachhaltige Bepflanzung. Eine extensive Dachbegrünung wird auf mindestens 60% der Dachflächen gesichert. Diese Maßnahmen bewirken durch Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts. Darüber hinaus wird – zusammen mit den Begrünungs- und Pflanzverpflichtungen – eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.
Regelungen zur Luftreinhaltung durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe trifft der Bebauungsplan auch mit Blick auf die angestrebte hohe Nutzungsdichte.

Nicht zuletzt wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen, dass eine im Rahmen der gesetzlichen Regelungen üblicherweise mögliche Erhöhung der baulichen Dichte durch Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (z.B. in Dach- oder Staffelgeschossen) erfolgt, da diese Räume bei der Ermittlung der Geschossfläche anzurechnen sind.

Ausgleichende Umstände für die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO sind weiterhin vorhandene Grün- und Freiflächen im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung. Mit der Grünfläche rund um die Ruine der Klosterkirche, die sich nach Süden entlang der ehemaligen Stadtmauer fortsetzt, sind weitere Aufenthaltsbereiche vorhanden, die vorrangig durch die künftigen Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 genutzt werden können. Der nahe gelegene Uferweg entlang der Spree bietet ebenfalls Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten.

Senatsentwurf

III.3.2.4.4. Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter wie Belichtung und Besonnung, den erforderlichen Sozialabstand und den Brandschutz gewährleistet sind. Bei Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln bedarf dieser Umstand einer besonderen Überprüfung in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts. Von besonderer Relevanz für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind darüber hinaus die Lärm- und Luftschadstoffbelastung.

Schutzgüter des Abstandsflächenrechts

Der Bebauungsplan ermöglicht durch ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 8 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) Abstandsflächenverkürzungen im Eingangsbereich des Großen Jüdenhofes, beiderseits der verlängerten Parochialstraße und im Bereich der geplanten Gebäudelücke der Blockrandbebauung am Molkenmarkt (zwischen den Punkten F1 und F2 im MK_1). Eine einzelfallbezogene Abwägung zu diesen ermöglichten Abstandsflächenverkürzungen und ihren Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts erfolgt im Abschnitt III.3.3.3 (Unterschreitung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen) der Begründung.

Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten in den von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Bereichen kann trotzdem gewährleistet werden. Dies wurde im Rahmen einer Besonnungsstudie überprüft. Um zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 23. September) eine mindestens zweistündige Besonnung in allen Wohnungen zu erreichen und gleichzeitig die Anforderungen an einen ausreichenden Sozialabstand zu gewährleisten, sind aber teilweise besondere Vorkehrungen (standortangepasste Grundrissausrichtung und ggf. Wohnungen über mehrere Etagen) erforderlich. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgt im Abschnitt III.3.3.3 (Unterschreitung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen) dieser Begründung.
Belange des Brandschutzes sind aufgrund der reduzierten Abstandsflächen nicht tangiert. Der aus Gründen des Brandschutzes erforderliche Abstand von 5,0 m wird nur an einer Stelle unterschritten.

Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen

Festsetzungen zur erforderlichen Bauschalldämmung, zu schallschutzorientierten Grundrissen und zum Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sowie die Maßgabe, dass lärmexponierte Außenwohnbereiche nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig sind, gewährleisten einen ausreichenden Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrsimmissionen (siehe hierzu III.3.7 Immissionsschutz').
Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffen werden für einen sehr begrenzten Fassadenabschnitt der Neubebauung am künftigen Molkenmarkt getroffen (Festverglasung und Belüftungsmöglichkeit über andere Gebäudeseiten im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss). Weitergehender Festsetzungen für die Bestandsgebäude und die Neubebauung bedarf es nicht, weil Grenzwertüberschreitungen nicht zu erwarten sind.

Freiflächensituation

Auch im Hinblick auf die Freiflächensituation im Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Im allgemeinen Wohngebiet wird ein Freiflächenanteil von 40% des jeweiligen Baugrundstücks planungsrechtlich gesichert und seine Nutzbarkeit für die Anlage von wohnungsbezogenen Spiel- und Aufenthaltsflächen durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und

SenStadtUm

Garagen sowie die Beschränkung von Nebenanlagen gewährleistet. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, soll dabei die Anordnung von überdachten Müllsammelplätzen und Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen oder Kellerersatzräumen begrenzt werden, die vorzugsweise im Gebäude selbst untergebracht werden sollen.
Zusammen mit der Pflicht zur Erdüberdeckung und zur gärtnerischen Anlage und Bepflanzung von Tiefgaragen tragen die benannten Festsetzungen dazu bei, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als wohnungsbezogene Freiflächen gut nutzbar sind.

Nicht zuletzt tragen auch die im Bebauungsplan gesicherten Freiflächen, darunter die öffentliche Parkanlage um die Klosterkirchenruine, die öffentliche Grünverbindung mit Spielflächen am ehemaligen Standort der französischen Kirche und die Platzfläche des Großen Jüdenhofes sowie vor dem Alten Stadthaus, zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Als differenziertes Freiraumsystem ermöglichen sie straßenunabhängige Wegeverbindungen und eignen sich für den erholungsorientierten Aufenthalt im Freien.

III.3.2.4.5 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorstehend aufgeführten Maßnahmen (Begrünung der Baugrundstücke, Baumpflanzungen, Beschränkungen oberirdischer Stellplätze, Dachbegrünung, Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe) sowie der Grundsatz, im allgemeinen Wohngebiet mindestens 20% unversiegelte Flächen mit natürlichem Bodenanschluss zu sichern (maximale Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) dienen auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des hohen Nutzungsmaßes auf die Umwelt.
Die Flächenversiegelung wird im Plangebiet gegenüber der Bestandsituation insgesamt geringfügig reduziert, der Anteil potenzieller Vegetationsflächen aber vergrößert. Relevante Umweltauswirkungen ergeben sich bei einer Realisierung der Planung nicht (siehe Umweltbericht – Abschnitt II der Begründung).

Satzung

III.3.2.4.6 Gebietsbezogene Abwägung der Nutzungsmaß-Überschreitungen

Das Vorliegen der Erfordernisse für eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen wird im folgenden Abschnitt für die einzelnen Baugebiete blockspezifisch gesondert begründet, soweit sie sich - über die oben dargelegten für den Neuordnungsbereich insgesamt in die Abwägung einzubeziehenden Überlegungen hinausgehend - aus den jeweils besonderen Rahmenbedingungen in den Gebieten ergeben.

<u>Baublock südlich der verlängerten Parochialstraße</u>
Der Flächenzuschnitt des Baublocks orientiert sich – der geplanten städtebaulichen Figur entsprechend – am Straßennetz in Anlehnung an die historische Situation unter Berücksichtigung des Bestandes und trägt der daraus folgenden Lärmbelastung Rechnung.
Die weitgehende Beschränkung der Kerngebietsflächen auf die geplanten Baukörper selbst, erfolgt vor allem unter nutzungsstrukturellen Aspekten. Die sich rechnerisch dadurch ergebende mögliche Geschossflächenzahl von 4,3 überschreitet die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Kerngebiete von 3,0 erheblich. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass eine mögliche Wohnnutzung in diesem Teil des Kerngebietes auf maximal 1.500 m² Geschossfläche (fünftes und sechstes Vollgeschoss im Eckbereich Stralauer Straße – Jüdenstraße) beschränkt ist und die Gebietsabgrenzung nicht zwangsläufig einer späteren Grundstücksgrenze entspricht. Vielmehr wird eine gebietsübergreifende gemeinsame Entwicklung des Baublocks angestrebt, so dass notwendige Freiflächenbedarfe des Kerngebiets auch im angrenzenden Mischgebiet mit abgedeckt werden können. In diesem Teil des Mischgebietes stehen mit einer GRZ von rechnerisch knapp 0,4 dafür grundsätzlich Flächen zur Verfügung. Im Mischgebiet ergeben sich nur vergleichsweise geringe Nutzungsmaßüberschreitungen hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ von 1,7 statt 1,2). Die Berücksichtigung der gebietsintern festgesetzten „Gehrechtsflächen“ führt zu keinen nennenswerten zusätzlichen Überschreitungen. Werden von der Fläche des

Mischgebiets südlich der verlängerten Parochialstraße die insgesamt rund 500 m² großen Flächen abgezogen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,44 und eine Geschossflächenzahl von 2,0. Im Kerngebiet erhöht sich das Nutzungsmaß unter diesen Berechnungsannahmen auf eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 4,5.

Die benannten Überschreitungen sind städtebaulich erforderlich, um eine standortangepasste Blockrandbebauung realisieren zu können, die die unterschiedlichen Belange von historischer Stadtstruktur, zeitgemäßer Nutzbarkeit, Immissionsschutz, Sichtbarkeit des Alten Stadthauses sowie qualitätsvoller Wohn- und Arbeitsumgebung angemessen vereint. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich dabei am gegenüber liegenden Nikolaiviertel, bleiben aber mit überwiegend vier Geschossen unter üblichen innerstädtischen Gebäudehöhen. Lediglich zur Jüdenstraße orientiert werden sechs Vollgeschosse mit bis zu 21,5 m zugelassen.
Auch die historisch vorgezeichnete Blockgeometrie mit der Wiederherstellung der überwiegend 5 bis 6 m schmalen ehemaligen Reetzengasse (westliche Verlängerung der Parochialstraße) spielt dabei eine Rolle.
Die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO wird durch die bauliche Freihaltung einer rund 2.100 m² großen nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Blockinnenbereich (MI) ausgeglichen, die gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Randbebauung sicherstellen kann.

Senatsvorlage

<u>Baublock nördlich der verlängerten Parochialstraße</u>
Auch im Baublock nördlich der verlängerten Parochialstraße ist eine geschlossene Blockrandbebauung nach historischem Vorbild nicht nur städtebaulich und nutzungsstrukturell sinnvoll, sondern vor allem auch unabdingbar, um eine Abschirmung der rückwärtigen Baugebietsflächen gegenüber den Verkehrsimmissionen der künftigen Grunerstraße und des neuen Straßenabschnitts Molkenmarkt zu erreichen. Gegenüber dem Roten Rathaus hat sich dabei die bisher (Stand öffentliche Auslegung 2009) viergeschossige Bebauung als nicht ausreichend für die notwendige Schallabschirmung erwiesen. Die zulässige und mindestens erforderliche Höhe wurde daher auf sechs Vollgeschosse angehoben (21,5 m bis 23,0 m über Gehweg). Gleichzeitig wurde die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Blockinnenbereich (Allgemeines Wohngebiet) von sechs auf vier reduziert.
Die zulässige vier- bis sechsgeschossige Bebauung im Kerngebiet führt rechnerisch zu einer GFZ von 3,8. In Teilen des Kerngebietes kann – abhängig vom künftigen Grundstückszuschnitt – eine GFZ von bis zu 4,8 erreicht werden. Die weitgehende Beschränkung der Kerngebietsflächen auf die geplanten Baukörper selbst, erfolgt wiederum vor allem unter nutzungsstrukturellen Aspekten.
Die Nutzungsmaßüberschreitungen im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind einerseits dadurch begründet, dass eine durchgehende Blockrandschließung in angemessener Bauhöhe auch entlang der Jüdenstraße im dort straßenbegleitenden allgemeinen Wohngebiet WA_1 aus städtebaulichen und Immissionsschutz-Gründen erforderlich ist, gleichzeitig aber auch die Lagegunst für Wohngebäude im Blockinnenbereich nicht ungenutzt bleiben soll.
Die Umsetzung des Planungsziels, im Plangebiet einen nennenswerten Wohnanteil zu entwickeln und damit eine urbane Nutzungsmischung zu erreichen, erfordert die ermöglichten Geschossflächenzahlen von bis zu 3,6 im allgemeinen Wohngebiet (vorrangig am Blockrand) und bis zu 3,7 im Mischgebiet.
Ein Flächenzuschnitt, der nominal die Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO gewährleisten würde, hätte nicht nur in diesem Baublock wesentlich geringere Geschossflächen für Wohn- und Mischgebiete nach sich gezogen und damit das Ziel, der Schaffung eines innerstädtischen Standorts mit prägendem Wohnanteil zu entwickeln, wesentlich beeinträchtigt. In der Abwägung des Flächenbedarfs des Kerngebiets MK_1 und der Entwicklung weiterer Wohn- und Mischgebiete wurde der Schaffung von Wohnnutzungen im Blockinnenbereich ein höheres Gewicht eingeräumt als der pauschalen Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die daraus resultierenden Gebäudehöhen orientieren sich wiederum an der umliegenden Bebauung. Die vier Vollgeschosse entlang des künftigen Molkenmarktes berücksichtigen das gegenüberliegende Nikolaiviertel. Die sechsgeschossige Bebauung mit einer Höhe von maximal 23 m an der Grunerstraße ordnet sich höhenmäßig dem denkmalgeschützten Roten Rathaus (Gebäudehöhe von 26,5 m) unter.

Baublock zwischen Jüden- und Klosterstraße

Im Kerngebiet zwischen Jüden- und Klosterstraße gelten zur notwendigen Blockrandschließung und zur nutzungsstrukturell bedingten Kerngebietsabgrenzung die vorher getroffenen Aussagen. Die benannten Gründe treffen auch auf die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl von 4,8 zu. Sofern die in den beiden oberen Vollgeschossen allgemein zulässigen Wohnnutzungen im Kerngebiet realisiert werden, müssen im Einzelfall konkrete Regelungen für die erforderlichen Freiflächen erfolgen, beispielsweise in Grundstückskaufverträgen.
Eine durchgehende Blockrandschließung in angemessener Bauhöhe ist aus städtebaulichen und Immissionsschutz-Gründen wiederum auch entlang der Jüdenstraße und der Klosterstraße im dort straßenbegleitenden allgemeinen Wohngebiet WA_1 unabdingbar.

Im Bereich des Großen Jüdenhofes sind die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung vor allem erforderlich, um das städtebauliche Ziel, prägende Strukturen aus der Zeit der Stadtgründung zu reaktivieren und damit einen wichtigen Baustein in der stadtgeschichtlichen Identität Berlins wieder zu gewinnen, umsetzen zu können.
Hier soll eine räumliche Fassung der eng determinierten Platzfläche nach historischem Vorbild mit zeitgemäßen Bauformen nachgezeichnet werden, um die Bedeutung des Ortes im Bereich Alt-Berlins wieder nachvollziehbar zu machen.
Daraus ergeben sich insbesondere im Eingangsbereich des Großen Jüdenhofes hochgradig überbaubare Grundstücksflächen (GRZ von 0,8) und z.T. deutlich höhere Geschossflächenzahlen (GFZ bis 4,0), als nach § 17 Abs. 1 BauNVO für „Standardsituationen“. Eine städtebauliche Rekonstruktion ist aber in dieser besonderen stadträumlichen Situation unter strikter Einhaltung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht möglich und entspricht nicht den Zielen des Planwerks Innere Stadt für diesen Raum. Gerade hier ist es erklärtes Ziel des Plangebers, mit besonderen Baukörpern, Wohnformen, aber auch verträglichen Nicht-Wohnnutzungen im Rahmen der Zweckbestimmung eine Anmutung des historischen Berlins zu entwickeln. Dazu ist die Berücksichtigung historischer Fluchten und Bauhöhen unabdingbar, aber auch eine gewisse urbane Dichte, die prägend für mittelalterliche Stadtstrukturen war, bei gleichzeitiger Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Wollte man schließlich dem übrigen Blockinnenbereich (WA_2) nur die verbleibenden überbaubaren Grundstücks- und Geschossflächen zuordnen, die sich ergeben, wenn für die Blockkanten (MK_1 und WA_1) die entsprechenden Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten würden, ergäbe sich eine gegenüber der getroffenen Festsetzung weitaus geringere Ausnutzung. Der Verzicht auf Wohnungen oder eine deutlich geringere Zahl in diesem Bereich widerspräche aber fundamental dem Ziel, im Plangebiet einen nennenswerten Wohnanteil zu entwickeln und damit eine Wiederbelebung dieses Teils der historischen Altstadt Berlins vorzubereiten. Gerade hier in den geschützten Blockinnenbereichen können künftig selbstständige Baukörper oder Seitenflügel von Gebäuden im Blockrand gute Wohnbedingungen, teilweise mit direktem Freiraumbezug, bieten. Gerade solche Gebäude oder Wohnungen bieten die Chance, Bewohner für die Innenstadt zu gewinnen. Ein Verzicht auf die zusätzlich ermöglichte Wohnbebauung im Blockinnenbereich wäre daher eine deutliche Einschränkung in Bezug auf die tragenden Ziele der Planung.

SenStadtUm

Zu berücksichtigen ist ferner, dass für einen zeitgemäßen Wohnstandard heute übliche Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen zwar auf die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO anzurechnen sind, bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO aber außer Betracht bleiben. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die sich rechnerisch aus den Bebauungsplanfestsetzungen ergebende Geschossflächenzahl von 3,6 (GRZ x höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse) bei der Errichtung von Wohngebäuden nicht ausgeschöpft wird.
Außerdem führen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Tiefe der Abstandsflächen voraussichtlich dazu, dass die Umsetzung einer sechsgeschossigen Bebauung im Blockinnenbereich abschnittsweise eine Rückstaffelung im obersten Geschoss, ggf. sogar in zwei Geschossen erfordert und sich die realisierbare Geschossfläche entsprechend verringert.

Das hohe Maß der baulichen Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung und Museum) wird zur Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses und zur städtebaulich wirksamen räumlichen Fassung der wiederherzustellenden Platzfläche des Großen Jüdenhofes in Kauf genommen.

III.3.2.5 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (Oberkanten baulicher Anlagen) geregelt.

Die zentrale Lage des Plangebietes und die Orientierung an der berlintypischen Traufhöhe von 20,0 bis 22,0 m, die Berücksichtigung der Höhen angrenzender Bestandsgebäude (z.B. im Nikolaiviertel), die Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und nicht zuletzt die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, machen dabei differenzierte Festsetzungen zur Höhenentwicklung der künftigen Neubebauung erforderlich.

SenStadtUm

<u>Zahl der Vollgeschosse</u>
Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine höchstzulässige Zahl von 6 Vollgeschossen festgesetzt und damit der zentralen Lage und der berlintypischen Traufhöhe im Innenstadtbereich entsprochen.

Davon abweichend werden folgende besondere Situationen durch die Festsetzung einer geringeren Zahl höchstzulässiger Vollgeschosse berücksichtigt:

- Gegenüber dem Nikolaiviertel mit seiner kleinteiligen und niedrigeren Bebauung wird für die Blockrandbebauung entlang des neuen Straßenzuges Molkenmarkt eine viergeschossige Bebauung ermöglicht.
- Unter Immissionsschutzaspekten muss deshalb auch eine Bebauung im Innenbereich des Baublocks nördlich der verlängerten Parochialstraße auf höchstens vier Vollgeschosse begrenzt werden.
- Im Bereich des Großen Jüdenhofes nimmt die Festsetzung von vier bis fünf Vollgeschossen Bezug auf die historische kleinteilige Bebauung und trägt den relativ beengten Raumverhältnissen Rechnung. Die zulässige Neubebauung (Museumsnutzung), die künftig die südliche Platzbegrenzung bildet, wird auf 2 Vollgeschosse beschränkt, um Beeinträchtigungen für das angrenzende Verwaltungsgebäude zu vermeiden.
- Im Baugebiet östlich der Klosterstraße resultieren die Festsetzungen zur Vollgeschosszahl aus dem – teilweise denkmalgeschützten – Gebäudebestand und der angestrebten Rekonstruktion der straßenbegleitenden historischen Bebauung mit einem eingeschossigen Säulengang vor der Ruine der Klosterkirche und einem angrenzenden viergeschossigen Baukörper (ehemaliges Lehrerwohnhaus).

- Im Bereich der verlängerten Parochialstraße reflektiert die zurückgestaffelte Bebauung im westlichen Abschnitt (Begrenzung auf höchstens 2 Vollgeschosse beiderseits der schmalen Gasse, weiter zurückgesetzt vier Vollgeschosse) die Problematik der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen und gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. III.3.3.3 ‚Unterschreitung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen').

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans generell als Höchstmaß festgesetzt. Eine aus Gründen des Immissionsschutzes und der Stadtgestaltung erforderliche Mindesthöhe der Gebäude im Nahbereich der Hauptverkehrsstraßen wird über Festsetzungen zu den zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen gesichert (s.u.).

Oberkanten baulicher Anlagen

Um das städtebauliche Konzept mit seiner angestrebten Höhenentwicklung umzusetzen und ein abgestimmtes städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen, werden zusätzlich zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, die Höhen baulicher Anlagen begrenzt. Die Festsetzung der Oberkanten baulicher Anlagen als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß erfolgt auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO.

Damit sollen einerseits stark überhöhte Geschosse und die Anordnung von Bauteilen oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses verhindert werden, die die angestrebte Höhenabwicklung des Straßenbildes stören oder die Belichtung angrenzender - vorhandener und neuer - Gebäude beeinträchtigen können. Auch wird damit eine maßstäbliche Einbindung der im Plangebiet vorhandenen und für seine Identität bedeutsamen denkmalgeschützten Bausubstanz gewährleistet.
Andererseits soll entlang der öffentlichen Straßen verhindert werden, dass die räumliche Fassung des Straßenraums durch niedriggeschossige Funktionsbauten (z.B. von typischen Einzelhandelsmärkten) beeinträchtigt oder die schallschützende Wirkung einer geschlossenen Randbebauung für die Blockinnenbereiche in Frage gestellt wird.
Die Höhen baulicher Anlagen (Oberkanten) sind als relative Höhen über Gehwegniveau festgesetzt. Denkmalgeschütze Gebäude werden von den Höhenbeschränkungen ausgenommen, ebenso das künftige Schulgebäude, um hier Widersprüche mit funktionalen Anforderungen an einzelne Raumarten (z.B. Aula und Turnhalle) zu vermeiden.

Für die maximal sechsgeschossige Blockrandbebauung im Kerngebiet MK_1 entlang der Grunerstraße wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 21,5 bis 23,0 m eingegrenzt. Diese Festsetzung der höchstzulässigen Oberkanten berücksichtigt die angestrebte und erwünschte Errichtung eines großzügig dimensionierten 1. Vollgeschosses (Erdgeschosses) entlang der Hauptverkehrsstraßen mit mindestens 4,0 m Höhe und legt für die darüber liegenden Geschosse rechnerisch eine heute für Bürogebäude übliche Höhe von 3,7 m zugrunde; für den oberen Gebäudeabschluss (Attika) werden weitere 0,5 m berücksichtigt. Die Höhen der einzelnen Geschosse sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.
Für die Bestimmung der mindestens erforderlichen Oberkanten wurden die Anforderungen des Schallschutzes und die Aspekte der privaten Baufreiheit gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis wird eine Mindesthöhe festgesetzt, die auch die Realisierung von Gebäuden mit niedrigeren Geschosshöhen zulässt, die Lärmimmissionen in den Blockinnenbereichen aber soweit wie möglich beschränkt.
Für die maximal viergeschossige Blockrandbebauung im Kerngebiet MK_1 entlang des neuen Straßenabschnittes Molkenmarkt und im Kreuzungsbereich mit der Stralauer Straße wird – nach dem gleichen Berechnungsprinzip – die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 14,5 bis 15,6 m eingegrenzt.
Für die sechsgeschossige Blockrandbebauung im Eckbereich Stralauer Straße/Jüdenstraße (ebenfalls im Kerngebiet MK_1) wird unter Berücksichtigung der Traufhöhe des angrenzenden Alten Stadthauses abweichend eine Höhe von 21,5 m festgesetzt, um die städtebauliche

Senatsfassung

Wirkung dieses und angrenzender Baudenkmale in der Stralauer Straße nicht zu beeinträchtigen.
Damit einher gehende Einschränkungen bei der Realisierbarkeit der heute für Bürogebäude üblichen Geschosshöhe (s.o.), werden in Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes hingenommen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird in Abhängigkeit von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt: höchstens 14,5 m bei vier Vollgeschossen, höchstens 18,0 m bei fünf Vollgeschossen und höchstens 21,5 m bei sechs Vollgeschossen.
Dabei wurde für das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) wiederum eine Höhe von 4,0 m, für alle weiteren Geschosse eine Höhe von 3,2 - 3,3 m und weitere 0,5 m für den oberen Gebäudeabschluss zugrunde gelegt, aber auch ein möglicher Gebäudesockel von bis zu 1,2 m (bauordnungsrechtliche Obergrenze) vor allem bei reinen Wohngebäuden berücksichtigt.
Aus städtebaulichen Gründen und aus Schallschutzgründen werden auch in den Quartierstraßen Festsetzungen zu mindestens erforderlichen Oberkanten der baulichen Anlagen getroffen. Bei der Festlegung der Mindesthöhe wurden die Anforderungen des Schallschutzes, des Städtebaus und die Aspekte der privaten Baufreiheit gegen- und untereinander abgewogen. Eine ausreichende Schallschutzwirkung der festgesetzten Mindesthöhen wurde fachgutachterlich bestätigt.

<u>Überschreitungen der festgesetzten Oberkanten</u>
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann im Mischgebiet, im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise um bis zu 2,0 m durch Dachaufbauten überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 2.5). Die Überschreitung wird zum einen für technische Einrichtungen wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsbetriebsräume und Austrittsbauwerke für Dachterrassen, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten ermöglicht, die für die Funktionsfähigkeit heutiger Gebäude erforderlich sind, zum anderen zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
Um die optische Wirkung von Dachaufbauten auf den Straßenraum und von weiter entfernten Blickpunkten aus möglichst gering zu halten, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 ferner bestimmt, dass solche Aufbauten und auch Solaranlagen nur zulässig sind, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baulinie bzw. Baugrenze zurücktreten. Durch den Bezug auf die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen werden alle öffentlichkeitswirksamen Blockkanten erfasst, in den übrigen nicht öffentlich zugänglichen Blockinnenbereichen besteht kein Regelungsbedarf.
Im Rahmen der Einzelfallprüfung von beantragten Ausnahmen sollen weitere Aspekte der Stadtbildverträglichkeit geprüft werden und nötigenfalls eine Einhausung der Dachaufbauten als Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit gefordert werden.

Senatorium

III.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

III.3.3.1 Baulinien und Baugrenzen im Bereich flächenhafter Festsetzungen

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche trifft der Bebauungsplan für die Baugebiete zwischen dem künftigen Straßenabschnitt Molkenmarkt, der künftigen Grunerstraße, der Klosterstraße und der Parochialstraße mit ihrer geplanten Verlängerung bis zum Molkenmarkt Festsetzungen zur äußeren Begrenzung gegenüber den Verkehrsflächen. Davon ausgenommen ist das Grundstück des Neuen Stadthauses (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung und Museum“). Für dieses Grundstück und die Baugebiete südlich der verlängerten Parochialstraße sowie östlich der Klosterstraße werden Baukörperausweisungen (siehe unten) vorgenommen.

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie werden durchgängig Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bzw. in den Eckbereichen der Hauptverkehrsstraßen Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass unmittelbar bis an die öffentliche Verkehrsfläche herangebaut werden kann bzw. muss.
Die Festsetzung von Baulinien im Eckbereich mit einer Länge von beidseitig 5,0 m, dient der Sicherstellung einheitlicher, aufeinander bezogener Baufluchten in den Einmündungsbereichen, während entlang der Hauptverkehrsstraßen in den Abschnitten dazwischen, die Festsetzung von Baugrenzen auch gestalterisch erwünschte Rücksprünge in der Fassade ermöglicht. Zusammen mit der vorgegebenen geschlossenen Bauweise wird eine an der historischen Bebauung orientierte klare Raumbildung erreicht. Entlang der Jüden- und Klosterstraße wird über die Festsetzung von Baulinien der historische Verlauf der beiden Radialstraßen mit ihrer darauf bezogenen einheitlichen Bauflucht festgeschrieben.

Die Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen wird nicht durch Baulinien/Baugrenzen geregelt, um dem Zuschnitt einzelner Baugrundstücke und der Realisierbarkeit verschiedener Bebauungskonzepte nicht vorzugreifen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 wird klargestellt, dass die Baugrundstücke hinter den Baugrenzen und Baulinien in voller Tiefe überbaubar sind. Dabei sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Der Bebauungsplan verzichtet weitgehend auf Regelungen, die eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ermöglicht. Ein Heranbauen an die festgesetzten Baugrenzen bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. bis zur festgesetzten Oberkante ist demnach nicht überall möglich.

Im Zuge der geplanten Verlängerung der Parochialstraße (ehemalige Reetzengasse, die in ihrem historischen Profil mit nur 5-6 m Breite im westlichen Abschnitt wieder hergestellt werden soll), wird auf die Abstandsflächenproblematik und die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse reagiert.
Die festgesetzte Baulinie im 5 m Eckbereich zum Mühlendamm/Molkenmarkt stellt sicher, dass die Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße der historischen Gebäudeanordnung entspricht und die ehemalige Eingangssituation zur schmalen Gasse widerspiegelt.

SenStadtUm

<u>Arkaden</u>
Entlang der künftigen Grunerstraße verläuft der südliche Gehweg teilweise auf öffentlichem Straßenland und teilweise in Arkaden, um die stadträumlich wirksame Straßenbreite zwischen dem Klosterviertel und den nördlich angrenzenden Baublöcken mit dem Roten Rathaus und den Rathauspassagen möglichst gering zu halten. Für Teile der angrenzenden Baugebiete werden daher die Flächen der Arkaden mit einer Breite von 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie für die Belastung mit Gehrechten für die Allgemeinheit und Leitungsrechten der zuständigen Unternehmensträger vorbereitet.
Mit dieser Festsetzung werden ausschließlich bislang öffentliche Straßenverkehrsflächen des Landes Berlin belastet. Künftigen Erwerbern wird diese Regelung bereits bekannt sein. Sie ist daher zwar eine Belastung künftiger privater Flächen, erlaubt jedoch nicht nur die städtebaulich erwünschte geringere Straßenbreite, sondern auch einen Zugewinn an bebaubarer Fläche, da Teile der künftigen Gehwegflächen an der künftigen Grunerstraße gegenüber der traditionellen Regelung mit Gehwegen als Teil der öffentlichen Straße zusätzlich mit mehreren Geschossen überbaut werden können. Die Regelung nimmt zudem eine Lösung auf, die in einem großen Abschnitt nördlich der Grunerstraße (Rathauspassagen und angrenzendes Parkhaus) in den letzten Jahren bereits realisiert wurde.

Die durchgängigen Arkadenflächen im Abschnitt zwischen Jüden- und Littenstraße und die Arkaden im Bereich der in den Straßenraum vorspringenden Gebäudeteile gegenüber dem Roten Rathaus sind in der Planzeichnung durch eine Signatur gekennzeichnet. Die mögliche

Einordnung des Gehwegs in die Arkadenzone und die Gewährleistung hinreichender Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsbedingungen (Höhe, lichte Breite und Begrenzung des Stützenanteils) wird über die textliche Festsetzung Nr. 8.3 geregelt (siehe auch III.3.4 ‚Straßenverkehrsflächen').

III.3.3.2 Baukörperausweisungen

Für den Baublock zwischen Molkenmarkt und Altem Stadthaus, für das Kerngebiet MK_2 östlich der Klosterstraße sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baukörperfestsetzungen.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird demzufolge durch Baugrenzen oder Baulinien als Baukörperausweisung festgesetzt, d.h. die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen. Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe bzw. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse werden die überbaubare Grundstücksfläche und ihre zulässige Ausnutzung durch das Volumen der Baukörper rechtlich eindeutig bestimmt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO (Maß der baulichen Nutzung) und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO (zulässige Grundfläche). Sie legt zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. (s. a. textliche Festsetzung 2.2) Bezogen auf die hier zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin. Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefe ist nur bei „ausdrücklicher" planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Baukörperausweisung.

Senatsbeschluss

<u>Baublock vor dem Alten Stadthaus am Molkenmarkt</u>
Im Baublock vor der Hauptfassade des Alten Stadthauses trifft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine blockinterne Platzfläche, die allseitig durch eine geplante Bebauung auf bisherigen Verkehrsflächen baulich gefasst ist. Ausgehend von einer rechteckigen Platzform im Blockinnenbereich und den historisch vorgezeichneten äußeren Blockkanten ergeben sich für die Neubebauung unterschiedliche Gebäudetiefen von bis zu 25,0 m im Eckbereich Stralauer Straße/Jüdenstraße. Diese Figur vereint die Vorteile der Abschirmung des Verkehrslärms nach außen und die Schaffung von Aufenthaltsqualität im Inneren des Quartiers. Damit kann auch die Jüdenstraße im gesamten Abschnitt zwischen Grunerstraße und Stralauer Straße ihre historische bauliche Fassung auf der Westseite zurückerhalten. Gleichzeitig wird aber eine wichtige Blickachse zwischen Nikolaiviertel, Molkenmarkt und Portal des Alten Stadthauses durch die Festsetzungen freigehalten.
Für die Platzfläche werden eine repräsentative Gestaltung und zumindest teilweise auch eine Nutzbarkeit für die Allgemeinheit angestrebt. Sie bietet den angrenzenden Kern- und Mischgebietsnutzungen die Möglichkeit, in zentraler Innenstadtlage attraktive Aufenthaltsbereiche etwa für die Gastronomie zu realisieren und so die schwierige Lage an den hoch belasteten Hauptverkehrsstraßen auf der rückwärtigen Gebäudeseite zu kompensieren. Gleichwohl sollen nicht ausschließlich kommerzielle Freiraumnutzungen vorgesehen werden, da die Flächen auch die Anforderungen an private Freiflächen, z.B. für planungsrechtlich zulässige Wohnungen, erfüllen müssen. Die Größe der insgesamt rund 2.100 m² großen nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ausreichend, um die unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen in Einklang zu bringen, erfordert aber entwurfliche Sonderlösungen.
Die Begrünung der Platzfläche wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 6.4) sichergestellt. Eine einheitliche Gestaltung kann bei der Grundstücksvergabe durch das Land Berlin über vertragliche Bindungen gesichert werden. Die öffentliche Zugänglichkeit des Blockinnenbereichs wird durch ein entsprechendes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet (siehe auch III.3.4 ‚Straßenverkehrsflächen').

Kerngebiet mit der Bezeichnung MK_2 östlich der Klosterstraße

Der südliche Teil des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK_2 ist als Denkmalbereich in der Denkmalliste Berlin eingetragen, das ehemalige Palais Podewils an der Ecke Klosterstraße/ Parochialstraße ist darüber hinaus Einzeldenkmal. Der angegliederte Erweiterungsbau ist funktional mit dem Baudenkmal verbunden, so dass ebenso wie bei dem vor einigen Jahren umgebauten und erweiterten nördlich anschließenden Verwaltungsgebäude von einem langfristigen Bestand auszugehen ist. Neubaupotentiale sollen in diesem Teil des Kerngebiets nicht eröffnet werden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist daher eng am Bestand orientiert.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung und Museum“

Beim Neuen Stadthaus an der Parochialstraße, das entsprechend seiner bestehenden Nutzung und der geplanten Nutzungserweiterung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung und Museum“ festgesetzt ist, handelt es sich ebenfalls um ein Baudenkmal, so dass auch dieses Gebäude durch eine Baukörperfestsetzung seinem Bestand entsprechend festgesetzt wird.

Im rückwärtigen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine zusätzliche Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen ermöglicht, um im Zusammenhang mit einer Museumsnutzung auch eine südliche Raumbegrenzung der nach historischem Vorbild wiederherzustellenden Platzfläche (Großer Jüdenhof) zu erreichen.

Aufgrund der beengten Raumverhältnisse wird über den oberirdischen Baukörper hinaus durch Baugrenzen eine zusätzliche Fläche definiert, innerhalb derer das Baugrundstück auch unterbaut werden kann (vgl. Nebenzeichnung 3). Damit werden zusätzliche Nutzflächen vorrangig für die geplanten Museumsnutzungen ermöglicht, ohne den knappen oberirdischen Raum weiter in Anspruch zu nehmen und die Abstandsflächenproblematik zu verschärfen.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ östlich der Klosterstraße erfolgen differenzierte Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Form einer Baukörperausweisung.

Entlang der künftigen Grunerstraße wird in einer Tiefe von 28,0 m ein Baufeld, das auch die Eckbereiche mit der Kloster- und der Littenstraße umfasst, festgesetzt. Die Tiefe des Baufeldes trägt dabei den besonderen Anforderungen an ein Schulgebäude (Unterrichtsräume, Sporthalle) an einem insgesamt räumlich begrenzten Standort Rechnung. Ein durchgehendes Gebäude ist erforderlich, um den Innenbereich gegenüber dem Straßenverkehrslärm abzuschirmen. Entlang der Littenstraße wird zusätzlich ein rund 20 m tiefer Baukörper für Funktionsräume der Schule zugelassen.
An der Klosterstraße werden in Anlehnung an die Kubatur früherer Schulgebäude zwei kleinere viergeschossige Gebäude mit 10 m Gebäudetiefe ermöglicht, die etwa symmetrisch zu beiden Seiten des Kirchenschiffs liegen. Die beiden Baukörper werden mit einem eingeschossigen Bauwerk verbunden. Dabei handelt es sich um die ehemaligen Eingangskolonnaden (einen eingeschossigen Säulengang vor dem Kirchenschiff), der auch eine Verbindung zwischen den Schulgebäuden und dem südlich gelegenen ehemaligen Lehrerwohnhaus herstellte. Entsprechend setzt der Bebauungsplan vor der denkmalgeschützten Klosterkirchenruine einen schmalen eingeschossigen Baukörper als Arkade mit nur 6 m Breite fest. Das Kirchenschiff bleibt hinter der Kolonnade sichtbar.

Die südlichen Baugrenzen der Baukörper an der Kloster- und der Littenstraße sind parallel zur Kirchenruine orientiert, halten einen angemessenen Abstand von je mindestens 16,0 m zu dieser ein und sichern somit die Freistellung des Denkmals. Die Errichtung neuer Gebäude im Umfeld des Denkmals sowie innerhalb des Denkmalbereichs unterliegt der

SenStadtUm

denkmalfachlichen Abstimmung und der gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis; insofern können sich auf den nachgeordneten Planungsebenen im Einzelnen noch zusätzliche Anforderungen an die Baukörper ergeben. Weitergehende Regelungen zur angestrebten Bebauung und Gestaltung, z.B. um eine massive Bebauung auszuschließen, die das Baudenkmal gegenüber dem Straßenraum abriegelt, sind entbehrlich, da die Regelungen des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz) greifen.

Auch für die Unterbauung des Grundstücks, für die der Bebauungsplan keine speziellen Regelungen trifft, können sich Einschränkungen durch den Denkmalschutz ergeben. Im gesamten Bereich der ehemaligen Klosteranlage bzw. des festgesetzten Schulstandortes besteht ein Bodendenkmalverdacht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung. Für die bei archäologischen Grabungen aufgefundenen Überreste der Klosteranlage (Fundamente des Kapitelsaals, Teile des Kreuzgangs) ist eine Unterschutzstellung zu erwarten.
Weitere Restriktionen für die Unterbaubarkeit bestehen infolge das Grundstück unterquerender Gleisanlagen der U-Bahn, die als planfestgestellte Bahnanlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Es handelt sich dabei um den sog. "Klostertunnel" von 1952, in dem kein regulärer Fahrgastbetrieb stattfindet, aber unregelmäßig Überführungs- und Sonderfahrten durchgeführt werden. Die Unterbaubarkeit der Grundstücke ist nur soweit zulässig, wie die Belange der in Betrieb befindlichen U-Bahnanlagen nicht betroffen sind. Außerdem verläuft südwestlich der Littenstraße eine Fernwärmetrasse über das Grundstück (Hauptversorgungstrasse der Nennweite 2 x DN 400), die grundbuchlich gesichert ist. Sofern ihre Verlegung in öffentliches Straßenland nicht möglich ist, muss in Abstimmung mit dem Unternehmensträger eine Integration in die künftige Bebauung (Kellergeschoss) erfolgen.

Für den südlichen 10 m tiefen Baukörper an der Klosterstraße mit bis zu vier Vollgeschossen wird ein unmittelbares Anbaurecht an ein Bestandsgebäude geschaffen, obwohl sich im betreffenden Fassadenabschnitt des Bürogebäudes derzeit Fenster befinden. Grundlage hierfür ist eine vertraglich gesicherte Anbauberechtigung aus dem Jahr 2001. Im Zusammenhang mit der damals erteilten Baugenehmigung zu Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen des Bürogebäudes unmittelbar an der Grundstücksgrenze wurde zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks ein späteres Anbaurecht in einer Tiefe von 10 m und einer Höhe von 16 m vertraglich vereinbart und nachfolgend grundbuchlich gesichert.

SenStadtUm

III.3.3.3 Unterschreitung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen

Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich grundsätzlich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Demnach beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden das 0,4-fache der Wandhöhe (H), gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen, bzw. dürfen öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte überdecken (§ 6 Abs. 2 BauO Bln).
Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung eines sicherheitsrechtlichen Minimums. Sie gewährleisten auch – unter Berücksichtigung weiterer bauordnungsrechtlicher Anforderungen eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen. Ziel der Regelung der Abstandsflächentiefe ist die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,5 m Tiefe), die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestattet. Das OVG Berlin-Brandenburg geht auch nach der gesetzlichen Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H darüber hinaus davon aus, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse darauf abzielen, jedenfalls eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen, wenn auch mit vermindertem Anforderungsniveau. Sie konkretisieren damit den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Umkehrschluss indiziert ihre

Unterschreitung eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO.
Sofern die nach der Bauordnung für Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann diesbezüglich von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, so dass im Regelfall kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht. Eine Sondersituation, die nahe legt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz Einhaltung von Abstandsflächen nicht gewahrt sein könnten, ist nicht erkennbar.
Mit den Bebauungsplanfestsetzungen werden in einzelnen Teilbereichen geringere Abstandsflächen ermöglicht, als nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) erforderlich wären.
Der Bebauungsplan trifft durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baukörperausweisungen/ erweiterte Baukörperausweisungen ausdrückliche Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 BauO Bln. Die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter sind in diesen Fällen im Bebauungsplan vom Plangeber in die Abwägung einzustellen.

Die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen ist gerechtfertigt, wenn städtebaulich begründete besondere planerische oder bauliche Situationen vorliegen und die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter in der Abwägung berücksichtigt werden. Sie müssen mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die planerische Abwägung eingestellt werden. Vor allem ist eine Prüfung der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich, insbesondere, da zugleich die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden.

III.3.3.3.1 Umfang der Unterschreitungen und städtebauliches Erfordernis

Der Bebauungsplan ermöglicht Abstandsflächenunterschreitungen durch ausdrückliche Festsetzungen im Bereich des großen Jüdenhofes, beiderseits der verlängerten Parochialstraße und im Durchgangsbereich der Blockrandbebauung am Molkenmarkt (Baulücke zwischen den Punkten F_1 und F_2). In diesen Bereichen überschreiten die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen die Mitte der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche (außer bei der Baulücke am Molkenmarkt) und es kommt zu Überlagerungen mit den Abstandsflächen der gegenüberliegenden Gebäude.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kommt es infolge der ermöglichten Neubebauung weder zu Überschreitungen der Mitte angrenzender Verkehrs- bzw. Grünflächen noch zu Abstandsflächenüberlagerungen mit angrenzenden Gebäuden.
Im Bereich des Denkmalensembles im Kerngebiet MK_2 ergeben sich durch die Festsetzungen, die den Bestand festschreiben, Abstandsflächenunterschreitungen lediglich in einem kurzen Teilabschnitt gegenüber der Parochialkirche. Sie resultieren aus der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur.

Bereich Großer Jüdenhof
Im Zugangsbereich des Großen Jüdenhofes ermöglicht die Festsetzung einer bis zu fünf Vollgeschosse hohen Blockrandbebauung ein Heranrücken an das bestehende denkmalgeschützte Neue Stadthaus bis auf abschnittsweise 6,8 m und liegt damit – bei einer angenommenen Höhe von 22 m dieses Gebäudeteils des Neuen Stadthauses – auf einer Fläche von rund 26 m² innerhalb der Abstandsflächen des Bestandsgebäudes.
Ausgehend von einer bis zu 18 m hohen Neubebauung überlagern sich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen beider Gebäude auf der gesamten Tiefe der hier festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.
Durch die Festsetzung einer Baulinie für die Neubebauung ergibt sich eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 8 der Berliner Bauordnung, nach der es gegenüber den Abstandsflächen in § 6 Abs. 5 BauO Bln sein Bewenden hat. Durch die festgesetzte geschlossene Bauweise ist ein Heranbauen an die seitliche Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche ohnehin zulässig.

Senatsdrucksache

Der Eingriff in die Abstandsfläche des Neuen Stadthauses ist für die angestrebte Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses an einem stadtgeschichtlich besonderen Ort, der Eingangsituation zum Großen Jüdenhof, erforderlich.

Der neue Baukörper für das Museum hinter dem Neuen Stadthaus kann bis auf 3,8 m an das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude und bis auf rund 5 m an die Baulinie im allgemeinen Wohngebiet an der Ostseite des Jüdenhofes heranrücken und liegt damit auf einer Fläche von rd. 28 m² innerhalb der Abstandsflächen des Bestandsgebäudes und des künftigen Gebäudes. Die getroffene Baukörperfestsetzung stellt eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 der Berliner Bauordnung dar, die die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln außer Kraft setzt. Das betrifft auch die Abstandsflächen, die die Grundstückgrenze überschreiten.
Für die Neubebauung östlich der Platzfläche wird mit der Festsetzung einer Baulinie und einer geschlossenen Bauweise ein Heranbauen an die bestehende Grundstücksgrenze des Neuen Stadthauses ermöglicht. Auch hierbei handelt es sich um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 BauO Bln. Die seitliche Abstandsfläche der bis zu 14,5 m hohen Bebauung überlagert sich in einer Tiefe von 2,5 m mit der Abstandsfläche des Baudenkmals.
Der Eingriff in die Abstandsfläche des Neuen Stadthauses und die Abstandsflächenüberlagerungen mit der geplanten Neubebauung resultieren aus der angestrebten Rekonstruktion der historischen Platzsituation an diesem geschichtsträchtigen Ort.

Ein Abstandsflächenplan zeigt im Bereich des Großen Jüdenhofes weitere mögliche Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auf, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans voll ausgeschöpft, d.h. bis an die jeweilige Baugrenze in der maximal zulässigen Höhe herangebaut würde. Weil der Bebauungsplan im Übergangsbereich zum Standort der ehemaligen Französischen Kirche und an der Baugebietsgrenze zwischen der Fläche für Gemeinbedarf und dem allgemeinen Wohngebiet (betrifft vorrangig WA_2) mit der gewählten Bauflächenausweisung keine ausdrücklichen Festsetzungen trifft, sind in diesen Bereichen jedoch die Abstandsflächenvorschriften der BauO Bln einzuhalten.

Bebauung beiderseits der verlängerten Parochialstraße
Beiderseits der verlängerten Parochialstraße führt die Wiederherstellung der ehemaligen Reetzengasse in ihrem historischen Profil, mit nur 5 - 6 m Breite im westlichen Abschnitt und rund 8 m Breite im östlichen Abschnitt, zu einer Überschreitung der Verkehrsflächenmitte und damit gleichzeitig zu einer Überschneidung der Abstandsflächen mit der gegenüberliegenden Bebauung. Dies ist auch dann der Fall, wenn im westlichen Abschnitt eine nur niedrige zweigeschossige Bebauung (z.B. mit 6 m Höhe) realisiert wird, da gemäß § 6 der Berliner Bauordnung unabhängig von der Gebäudehöhe eine Abstandsflächentiefe von mindestens 3 m (also hier insgesamt 6 m) erforderlich ist.

In den zurückgesetzten Obergeschossen beträgt der Abstand zwischen den Gebäuden 11-12 m. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen – aber zumindest südlich der verlängerten Parochialstraße durch ausdrückliche Bebauungsplanfestsetzungen verkürzten – Abstandsflächen der im Kerngebiet bis zu 15,6 m hohen Bebauung müssten eine Tiefe von jeweils 6,24 m, insgesamt also 12,48 m aufweisen. Die entsprechenden Baugrenzen stehen in einem Abstand von 11,0 m bis 11,8 m zueinander. Insofern greifen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Kerngebiet um jeweils bis zu 0,74 m über die Mitte der Verkehrsfläche (Fußgängerbereich) hinaus und überlagern sich gegenseitig.
Im Mischgebiet erfordert die planermöglichte bis zu 14,5 m hohe zurückgesetzte Bebauung im Bereich mit beidseitig vorgelagerten zweigeschossigen Gebäudeteilen eine Abstandsflächentiefe von insgesamt 11,6 m. Abstandsflächenüberschreitungen der

Censebatum

Verkehrsflächenmitte und gegenseitige Überlagerungen können somit vermieden werden bzw. beschränken sich auf wenige Zentimeter (Abstand der Baugrenzen 11,4 bis 11,8 m).

Im östlichen Abschnitt der verlängerten Parochialstraße beträgt der Abstand zwischen den Gebäuden rund 8 m. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen – aber zumindest südlich der verlängerten Parochialstraße durch ausdrückliche Bebauungsplanfestsetzungen verkürzten – Abstandsflächen der sechsgeschossigen bis zu 21,5 m hohen Bebauung müssten eine Tiefe von jeweils 8,6 m, insgesamt also 17,2 m aufweisen. Abstandsflächenüberschreitungen der Verkehrsflächenmitte und gegenseitige Überlagerungen ergeben sich somit in einer Tiefe von bis zu 9,2 m. Außerdem können die Abstandsflächen wechselseitig in einer Tiefe von bis zu 0,6 m auf das jeweils gegenüberliegende Gebäude fallen. Da für die Bauflächen nördlich der verlängerten Parochialstraße eine flächenmäßige Ausweisung erfolgt, muss hier die Bebauung – mit Ausnahme entlang der festgesetzten Baulinie – zur Einhaltung der Abstandsflächen zurückbleiben.

Die Notwendigkeit zur Unterschreitung von Abstandsflächen ergibt sich auch im Bereich der verlängerten Parochialstraße aus den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet, das ehemalige Altstadtquartier mit seinen geschlossenen Blockrändern und den schmalen Straßenquerschnitten und Gassen in Anlehnung an das historische Vorbild zu rekonstruieren. In Abwägung mit Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden vor allem im westlichen Abschnitt der ehemaligen Reetzengasse bereits Änderungen der historisch noch engeren Raumsituation vorgenommen. Eine weitere Rücknahme der Baufluchten oder der Gebäudehöhen wäre dagegen mit der Zielsetzung einer historischen Rekonstruktion nicht vereinbar.

Gebäudelücke in der Blockrandbebauung am Molkenmarkt
Um die Sichtbeziehung zum Alten Stadthaus aus Richtung Molkenmarkt/Nikolaiviertel möglichst wenig einzuschränken, sieht der Bebauungsplan etwa auf Höhe der Eiergasse bzw. der Nikolaikirche eine Unterbrechung der künftigen Blockrandbebauung im MK_1 vor. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sehen eine mindestens 6 m breite Gebäudelücke vor.
Die bauordnungsrechtlich erforderlichen – aber durch ausdrückliche Bebauungsplanfestsetzungen (Baukörperausweisung) verkürzten – Abstandsflächen der beiden viergeschossigen Baukörper müssten bei vollständiger Ausnutzung der ermöglichten Gebäudehöhe von 15,6 m eine Tiefe von jeweils 6,24 m, zusammen knapp 12,5 m aufweisen. Demzufolge kommt es zu gegenseitigen Abstandsflächenüberlagerungen über die gesamte Tiefe der Gebäudelücke und ggf. auch zur geringfügigen Erstreckung auf das jeweils gegenüberliegende Gebäude (bis zu 0,24 m).

SenStadtUm

III.3.3.3.2 Berücksichtigung der durch § 6 BauO Bln geschützten Rechtsgüter

Die ermöglichte Unterschreitung der Abstandsflächen wurde im Hinblick auf die durch § 6 BauO Bln geschützten Rechtsgüter (Brandschutz, Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens sowie Belichtung, Besonnung und Belüftung) wie folgt geprüft und in die Abwägung mit den oben genannten städtebaulichen Zielen der Planung eingestellt:

<u>Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens</u>
Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargebäude herüber dringen und störend wirken können sowie die Möglichkeit zur Einsicht in gegenüberliegende Gebäude. Dabei handelt es sich um einen Schutzbelang, der nicht in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe eines Vorhabens und seiner Nachbargebäude steht, sondern allein von der absoluten Entfernung zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt, so dass bei höheren Gebäuden regelmäßig nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich ist, um den entsprechenden Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens zu gewährleisten. Wie sich § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO Bln entnehmen lässt, beträgt der Mindestgrenzabstand bei niedrigen

Gebäuden mindestens 3 m. Zwischen zwei gegenüberliegenden Gebäuden ergibt sich damit ein Mindestabstand von 6 m, der nach Auffassung des Gesetzgebers als absoluter Abstand zwischen zwei Gebäuden grundsätzlich ausreicht, den erforderlichen Sozialabstand zu gewährleisten.

Bereich Großer Jüdenhof
Im Zugangsbereich des Großen Jüdenhofes ist eine Beeinträchtigung des Sozialabstandes für die mit ihren Fenstern zur heranrückenden Neubebauung hin ausgerichteten Räume des Neuen Stadthauses nicht zu befürchten. Die Räume im Eckbereich zur Jüdenstraße weisen zusätzliche Fenster an der straßenseitigen Westfassade auf und die übrigen Fenster gehören zu einem Treppenhaus, so dass hier Aufenthaltsräume nicht betroffen sind.
Für die bis auf 6,8 m an das Bestandsgebäude heranrückende Neubebauung wird der vom Gesetzgeber zur Gewährleistung des Sozialabstands ausreichende Mindestabstand von 6 m zwischen zwei Gebäuden eingehalten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den vorhandenen Fenstern in der gegenüberliegenden Fassade des Neuen Stadthauses teilweise um Fenster eines Treppenhauses handelt und der obere Teil der Fassade keine Fenster aufweist.
Nicht zuletzt können Aspekte des Sozialabstands auch bei der Bauausführung z.B. durch die Verwendung von lichtdurchlässigen aber nicht durchsichtigen Materialien oder Sichtschutzelementen berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen sind mangels Rechtsgrundlage jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Im künftigen Museumsneubau entstehen ausschließlich Räume, die nach der Berliner Bauordnung auch ganz ohne Fenster zulässig wären (Eingangsbereich des Museums mit Garderobe, ggf. Café und Küchenbereich, Lager- und Toilettenräume und ggf. einzelne Veranstaltungs-/Ausstellungsräume, die jedoch vorrangig im Untergeschoss angedacht sind). Dementsprechend soll bei der Neubebauung weitgehend auf Fenster in den nicht der Platzfläche des Großen Jüdenhofes zugewandten Fassaden verzichtet werden. Dies wird den künftigen Vorhabenträgern vertraglich vorgegeben. Da sich die Fläche im Landeseigentum befindet ist eine entsprechende Regelung auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Zudem handelt es sich bei den betroffenen Fenstern in den beiden unteren Geschossen des Stadthauses nicht um Fenster von Aufenthaltsräumen, sondern um Fenster von Erschließungsgängen.
Durch den Verzicht auf Fenster des Museums auch gegenüber der nordöstlich angrenzenden Bebauung im allgemeinen Wohngebiet kann Problemen eines unzureichenden Sozialabstandes im Sinne des Wohnfriedens und einer unerwünschten Einsichtnahme in das Wohngebäude trotz des Gebäudeabstandes von weniger als 6 m vorgebeugt werden. Hierbei ist aber auch zu berücksichtigen, dass sich die Gebäude nur auf einem etwa 4 m langen Fassadenabschnitt gegenüberstehen und insofern auch mit einer geeigneten Grundrissanordnung (z.B. Anordnung eines Nebenraums) seitens des Wohngebäudes reagiert werden kann. Nördlich angrenzend ist die betroffene Fassade zur offenen Platzfläche hin ausgerichtet, so dass ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung von Aufenthaltsräumen mit ihren Fenstern bestehen.

Bebauung beiderseits der verlängerten Parochialstraße
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans führen zwischen den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit potenzieller Wohnnutzung zu Mindestabständen von 8 m im östlichen Abschnitt und mehr als 11 m im westlichen Abschnitt der verlängerten Parochialstraße. Der nach Ansicht des Gesetzgebers zur Gewährleistung des Sozialabstands ausreichende Mindestabstand von 6 m zwischen zwei Gebäuden wird somit eingehalten bzw. deutlich überschritten.
Der Gewährleistung eines ausreichenden Sozialabstands kommt außerdem zugute, dass aufgrund der Immissionsbelastung ohnehin keine einseitig zur verlängerten Parochialstraße hin ausgerichteten Wohnungen zulässig sind, sondern nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 ausschließlich „durchgesteckte“ Wohnungen oder Eckwohnungen mit

Senatorium

zusätzlicher Ausrichtung zur Jüdenstraße zulässig sind. Damit verfügt jede Wohnung auch über Aufenthaltsräume, die nicht von Abstandsflächenunterschreitungen betroffen sind.

Gebäudelücke in der Blockrandbebauung am Molkenmarkt
Weil es sich bei den von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Außenwänden lediglich um die Schmalseiten der Gebäude handelt, werden Aufenthaltsräume mit alleiniger Ausrichtung zur Gebäudelücke eher die Ausnahme bilden. Wohnungen sind hier ohnehin nur ausnahmsweise auf Grundlage von § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Im Rahmen der Einzelfallprüfung könnten Auflagen zur Anordnung von Fenstern (auch im Sinne des Sozialabstandes) erfolgen, einer Genehmigungsfähigkeit von Wohnungen stehen vorrangig jedoch die hohen Lärmimmissionen entgegen.
Insofern ist auf der Ebene des Bebauungsplans nur zu gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse trotz der Abstandsflächenverkürzungen gewahrt werden können. Für Büroräume u.ä., die sich über Eck erstrecken, kann ein ausreichender Sozialabstand (Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen) über Fenster zur West- oder Ostseite gesichert werden. Darüber hinaus eröffnet die Festsetzung als Kerngebiet ein breites Nutzungsspektrum auch an Räumen, die gemäß Bauordnung ganz ohne Fenster zulässig sind.
Nicht zuletzt ist zu berücksichtigen, dass es sich um landeseigene Flächen handelt und für den Plangeber weitere Steuerungsmöglichkeiten im Zuge der Grundstücksvergabe (z.B. über Nutzungsvorgaben, Auflagen zur Anordnung bzw. zum Verzicht auf Fenster) bestehen.

Beeinträchtigungen des notwendigen Sozialabstands im Sinne des Wohnfriedens sind somit durch die Bebauungsplanfestsetzungen in keinem der von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Bereiche zu erwarten.

SenStadtUm

<u>Belichtung, Besonnung und Belüftung</u>
Um die Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen auf die Belichtung und Besonnung insbesondere von Wohnungen beurteilen zu können, wurde eine Besonnungsstudie erarbeitet (Spath+Nagel, Juli 2015). Basis dieser Studie war die Generierung eines 3D-Modells auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen (Baulinien/Baugrenzen, zulässige Zahl der Vollgeschosse, ermöglichte Bauhöhe). Die Simulation des Schattenwurfes erfolgte in halbstündlichen Abständen für die Beurteilungstage 17. Januar und 21. März, da diese Tage nach der Rechtsprechung und der DIN 5034-1 in der Fassung von Juni 2011 die relevanten Beurteilungstage darstellen.
Nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ vom Juli 2011 besteht die Mindestanforderung an die Besonnung von Wohnungen darin, dass ein Fenster eines Wohnraumes jeder Wohnung am 17. Januar in Brüstungshöhe in seiner Mitte wenigstens eine Stunde und zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche mindestens vier Stunden besonnt sein soll. Für Arbeitsräume formuliert die DIN keine diesbezüglichen Anforderungen.
In der Entscheidung des OVG Berlin zum Bauvorhaben „Am Zirkus“ (Beschluss vom 27. Oktober 2004) wird eine direkte Besonnung von Innenräumen zu den Daten der Tag- und Nachtgleiche (20. März und 22. September) für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden (1h 50 min in einem gewerblich genutzten Erdgeschossbereich) als für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem zentralen Innenstadtbereich jedenfalls ausreichend erachtet.
Die Besonnungssituation stellt sich in den untersuchten, von Abstandsflächen-unterschreitungen betroffenen Teilbereichen wie folgt dar:

Bereich Großer Jüdenhof
Der Schattenwurf des Neuen Stadthauses führt im Bereich des Großen Jüdenhofes zu einer eingeschränkten Besonnung der künftigen Bebauung im Winterhalbjahr. Für die Neubebauung im Zugangsbereich von der Jüdenstraße kann bei wechselndem Schattenwurf zumindest für die meisten Wohnungen eine zweistündige Besonnung zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche erreicht werden. Besonnungsdefizite ergeben sich im ersten und zweiten Vollgeschoss, wo nur abschnittsweise eine maximal 1,5 stündige Besonnung zu

erwarten ist. Am Stichtag 17. Januar wird nur der unmittelbare Eckbereich zur Jüdenstraße besonnt (1 Stunde im 2. – 5. Vollgeschoss). Da eine ausreichende Tagesbelichtung und Belüftung gewährleistet sind, werden Besonnungsdefizite in den Wintermonaten in der Abwägung mit den städtebaulichen Zielen hingenommen.
Gesunde Wohnverhältnisse können auch unter den beschriebenen Rahmenbedingungen gewährleistet werden, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, Wohnungen zu errichten, die sich über mehrere Geschosse erstrecken und ein ausreichend besonnter Aufenthaltsraum ausreicht, um einen städtebaulichen Missstand ausschließen zu können. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass zumindest im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) ohnehin öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Restaurants, Cafés, Galerien usw. erklärtes städtebauliches Ziel sind.

Eine Beeinträchtigung der Belichtungs- und Besonnungssituation für die mit ihren Fenstern zur heranrückenden Neubebauung hin ausgerichteten Räume des Neuen Stadthauses ist nicht zu befürchten, da es sich um die ohnehin kaum besonnte Nordseite des Gebäudes handelt.

An den Museumsneubau sind keine Anforderungen an die Besonnung zu stellen, da ausschließlich Räume errichtet werden, die nach der Berliner Bauordnung auch ganz ohne Fenster zulässig wären.

Für die Neubebauung östlich der Platzfläche kann z.B. über eine Hybridnutzung (d.h. eine Nutzungseinheit, die unten über Büroräume und oben über Wohnräume verfügt) eine zweistündige Besonnung im obersten Geschoss zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche erreicht werden. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Besonnungsdefizite hier nicht den im Bebauungsplan ermöglichten Abstandsflächenunterschreitungen geschuldet sind, die sich im Übrigen nur auf die äußeren 4 m des Gebäudes erstrecken, und sich die erreichbare Besonnung (vor allem in den Sommermonaten) immer noch deutlich besser darstellt als bei einer reinen Nordfassade, die ganzjährig keine direkte Besonnung erfahren kann.
Im Rahmen der Besonnungsstudie wurde nachgewiesen, dass der Baukörper des Museums an den untersuchten Stichtagen 17. Januar und Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche keinen Einfluss auf die Besonnung der geplanten Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet hat, sondern diese ausschließlich durch den Schattenwurf des Neuen Stadthauses bestimmt wird.

Sensiautum

Bebauung beiderseits der verlängerten Parochialstraße
Die Unterschreitungen der Abstandsflächentiefen bleiben ohne Auswirkungen auf die Besonnungssituation für die Bebauung südlich der verlängerten Parochialstraße, da die dort betroffenen Fassaden aufgrund ihrer Nordausrichtung unabhängig vom Schattenwurf angrenzender Gebäude kaum besonnt werden. Die Gebäude verfügen aber über gute Belichtungs- und Besonnungsvoraussetzungen aus Richtung Süden. Ausschließlich zur Parochialstraße ausgerichtete Wohnungen werden über Bebauungsplanfestsetzungen zum Immissionsschutz ausgeschlossen.
Weiterhin ist im Rahmen der Abwägung der Ausschluss von Wohnungen in den vorgelagerten zweigeschossigen Gebäudeteilen (textliche Festsetzung Nr. 1.6) zu berücksichtigen. Hier werden voraussichtlich Läden, Galerien oder Gastronomiebetriebe errichtet, aber auch Büronutzungen sind denkbar. Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten sowie ärztliche Behandlungsräume u.ä. sind gemäß § 48 BauO Bln auch ohne Fenster zulässig, so dass diesbezüglich keine Anforderungen an die Belichtung und Besonnung bestehen. Aufgrund der Möglichkeit, große Glasflächen anzuordnen und der nur geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen, ist aber auch für Büroräume von einer ausreichenden Belichtung auszugehen, so dass nicht mit ungesunden Arbeitsverhältnissen zu rechnen ist. Für Büroräume bestehen ebenfalls keine Anforderungen hinsichtlich einer Besonnung.

Für planungsrechtlich zulässige Wohnungen nördlich der verlängerten Parochialstraße ergeben sich im westlichen Abschnitt mit einer im dritten und vierten Vollgeschoss zurück gestaffelten Bebauung gute Besonnungsverhältnisse. Zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche wird in beiden Geschossen eine mindestens vierstündige Besonnung erreicht, wodurch auch eine fehlende Besonnung im dritten Vollgeschoss am Stichtag 17. Januar ausgeglichen werden kann. Im vierten Vollgeschoss wird auch die in der DIN 5034-1 empfohlene einstündige Mindestbesonnungsdauer am Stichtag 17. Januar erreicht.
Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass Wohnungen nahe des künftigen Molkenmarktes aufgrund ihrer Lage im Kerngebiet MK_1 nur ausnahmsweise auf Grundlage von § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig sind.

Im östlichen Abschnitt der verlängerten Parochialstraße, stellt sich die Besonnungssituation dagegen deutlich ungünstiger dar. Grund hierfür ist die ohne Rückstaffelung ermöglichte sechsgeschossige Bebauung beiderseits der Verkehrsfläche. Zumindest in den oberen Geschossen wird aber eine ausreichende Besonnung erreicht.
Für die Bebauung nördlich der verlängerten Parochialstraße ist zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche sowohl im fünften als auch im sechsten Vollgeschoss eine sehr gute Besonnung (6 Stunden) gewährleistet, im dritten und vierten Vollgeschoss ist bei entsprechender Grundrissgestaltung eine zweistündige Besonnung in allen Wohnungen erreichbar, wenn zusätzliche Besonnungsmöglichkeiten der zur Jüdenstraße hin ausgerichteten Fassade in die Betrachtung einbezogen werden. Am Stichtag 17. Januar wird eine einstündige Besonnung abschnittsweise im vierten und fünften Vollgeschoss und durchgängig im sechsten Vollgeschoss erreicht. Eine zusätzliche Besonnung aus der Jüdenstraße findet im Winter aufgrund der Ausrichtung dieser Fassaden nach Osten nicht statt.

Besonnungsdefizite ergeben sich im ersten und zweiten Vollgeschoss, wo sowohl zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche als auch am Stichtag 17. Januar nur eine kurzfristige Besonnung einzelner Fassadenabschnitte erfolgt.
Gesunde Wohnverhältnisse können auch unter den beschriebenen Rahmenbedingungen gewährleistet werden, da grundsätzlich ein ausreichend besonnter Aufenthaltsraum ausreicht, um einen städtebaulichen Missstand ausschließen zu können, dies setzt aber eine geeignete Grundrissgestaltung voraus. In Frage kommen Wohnungen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken oder ggf. solche, die auch über Aufenthaltsräume zur Jüdenstraße hin verfügen. Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.6 (die nur eine kleine Teilfläche des Mischgebietes insgesamt einschränkt und insofern die Zweckbestimmung wahrt) steht diesbezüglich ein geeignetes Steuerungsinstrument zur Verfügung.

Darüber hinaus bestehen aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet ausreichende andere Nutzungsperspektiven, sowohl für Räume, die nach der Bauordnung für Berlin auch ganz ohne Fenster zulässig wären, als auch für Räume an die keine Anforderungen an die Besonnung zu stellen sind. Eine ausreichende Tagesbelichtung und Belüftung werden durch den Gebäudeabstand von 11 m gewährleistet.

Gebäudelücke in der Blockrandbebauung am Molkenmarkt
Im Kerngebiet MK_1, zu dem auch die von Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Gebäude gehören, sind Wohnungen (bis zum vierten Vollgeschoss) nur ausnahmsweise auf Grundlage von § 7 Abs. 3 Nr. 2 zulässig. Trotz günstiger Voraussetzungen im Hinblick auf die Besonnung, sind Wohnungen hier aufgrund der hohen Lärmimmissionen nur im Einzelfall genehmigungsfähig. Für Büroräume und andere im Kerngebiet übliche Nutzungen ergeben sich keine Anforderungen an die Besonnung.

Brandschutz
Die Belange des Brandschutzes werden durch die Unterschreitung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Der erforderliche Brandschutzabstand von 5 m, der ausreicht, um einen

SenStadtUm

Brandüberschlag auf ein angrenzendes Gebäude auszuschließen, wird mit einer Ausnahme im Bereich des Großen Jüdenhofes überall eingehalten.

Durch den Museumsneubau nördlich des Neuen Stadthauses wird der Brandschutzabstand (5 m) gegenüber dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude auf einer Länge von rund 7,3 m unterschritten. Hier ist unter Berücksichtigung vorhandener Fenster im Verwaltungsgebäude, die Fassade des Museums – entsprechend bauordnungsrechtlicher Regelungen – als Brandwand auszubilden. Unzumutbare Einschränkungen bei der Errichtung des Neubaus ergeben sich daraus nicht, da ausschließlich Räume entstehen werden, die nach der Berliner Bauordnung auch ganz ohne Fenster zulässig wären (Eingangsbereich des Museums mit Garderobe, ggf. Cafe und Küchenbereich, Lager- und Toilettenräume und ggf. einzelne Veranstaltungs-/Ausstellungsräume, die jedoch vorrangig im Untergeschoss angedacht sind).

Fazit
Die Verkürzungen der Abstandsflächen werden in Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände als vertretbar hingenommen, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotzdem gewährleistet sind. Durch die Anwendung des § 6 Abs. 8 BauO Bln ist kein städtebaulicher Missstand zu befürchten. Wie in den obigen Ausführungen dargelegt, können die Schutzziele des Abstandsflächenrechts (Brandschutz, Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens sowie Belichtung, Besonnung und Belüftung) überall gewahrt werden. Dies setzt abschnittsweise jedoch besondere Grundrissanordnungen und ggf. eine Wohnnutzung über mehrere Etagen voraus.

III.3.3.4 Beschränkung der Überbaubarkeit durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Mischgebiet, im Kerngebiet MK_1 und im allgemeinen Wohngebiet wird die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 4.1). Damit wird unnötiger Fahrverkehr im Blockinnenbereich vermieden, die nötige Wohnruhe gewährleistet und die Bereitstellung ausreichender Flächen für Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche ermöglicht.
Auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird beschränkt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.1 sollen Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise, d.h. auf Grundlage einer Einzelfallprüfung zugelassen werden, wenn sie mit dem Ziel der Freihaltung angemessen großer wohnungsbezogener Freiflächen vereinbar sind. Damit kann vor allem die Anordnung von überdachten Müllsammelplätzen und Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen oder Kellerersatzräumen begrenzt werden. Die dafür benötigten Flächen sollen vorzugsweise im Gebäude selbst, d.h. im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) und/oder ggf. je nach Nutzung bzw. Anforderungen auch im Untergeschoss untergebracht werden.
Im Gegenzug zur Beschränkung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sowie unter stadtgestalterischen Aspekten wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 die Anlage von Tiefgaragen im Misch- und Kerngebiet privilegiert (vgl. III.3.2.2 ‚Unterbaubarkeit der Baugrundstücke im MK, MI und WA'). In den allgemeinen Wohngebieten ist die Anlage von Tiefgaragen im Rahmen von § 19 Abs. 4 BauNVO möglich.

Im bestandsorientiert festgesetzten Kerngebiet MK_2 östlich der Klosterstraße sind oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise zulässig. Die weniger restriktiven Festsetzungen in diesem Teil des Plangebietes sind durch die bisher nicht vorhandene und planungsrechtlich auch nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen gerechtfertigt.

SenStadtUm

III.3.3.5 Bauweise

Zur eindeutigen Fassung der Blockkanten wird für die straßenbegleitende Bebauung die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gleiches gilt für die platzbegleitende Bebauung am großen Jüdenhof. Damit wird die Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss mit traditioneller Berliner Blockrandbebauung gesichert.

Für die unmittelbar an den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Grunerstraße, Mühlendamm/Molkenmarkt und Stralauer Straße gelegenen Baugrundstücke übernimmt die geschlossene Bauweise gleichzeitig wichtige Immissionsschutzwirkungen. Sie ist erforderlich, damit die an den Außenkanten der Blöcke auftretenden Lärmbelastungen nicht in die Blockinnenbereiche gelangen können und hier somit nicht nur in den Gebäuden, sondern auch auf den blockinternen Freiflächen eine angemessene Wohnruhe gewährleistet werden kann.

Durch die geschlossene Bauweise wird bestimmt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise betrifft grundsätzlich alle Geschosse. Zwar schließt der Wortlaut von § 22 Abs. 3 BauNVO nicht aus, dass trotz Festsetzung der geschlossenen Bauweise bei einem besonders breiten Baugrundstück an die beiden seitlichen Grundstücksgrenzen je ein Gebäude gebaut wird, zwischen diesen beiden Gebäuden aber eine Baulücke verbleibt („innerer Abstand“). Dies wäre aber gleichwohl unzulässig, weil es dem Sinn und Zweck der Vorschrift nicht entspricht, eine lückenlose Bebauung zu erreichen und hier auch städtebaulich dem Konzept entgegensteht eine abschirmende Bebauung entlang der Straße zu errichten.
Für die Bebauung der Blockinnenbereiche – abseits öffentlicher Verkehrsflächen – besteht hingegen kein städtebauliches Erfordernis zur Regelung der Bauweise.

III.3.4 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung der Grunerstraße und den Umbau des bisherigen Verkehrsknotens Grunerstraße – Stralauer Straße – Mühlendamm – Spandauer Straße in zwei Teilknoten (siehe III.1.3 ‚Verkehrskonzept’). Er setzt die künftigen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest und grenzt sie durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber Bauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ab.

Durch die Neuabgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen für die Grunerstraße, die Spandauer Straße und den Mühlendamm im Bereich Molkenmarkt sowie für die Einmündung der Stralauer Straße können neue Bauflächen in vier urbanen Quartieren gewonnen und die historische Stadtstruktur zwischen Rotem Rathaus, Altem Stadthaus und Nikolaiviertel wieder kenntlich gemacht werden.

Für den Umbau der Grunerstraße, der Spandauer Straße und den Mühlendamm/ Molkenmarkt ersetzt der Bebauungsplan dabei eine Planfeststellung, die gemäß § 17 Bundesfernstraßengesetz für die wesentliche Änderung einer Bundesfernstraße, hier für die im Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße verlaufende Bundesstraße 1, erforderlich ist. Die die Planfeststellung ersetzenden Inhalte sind im Blatt 2 des Bebauungsplans verbindlich geregelt.

Außerdem werden die Stralauer Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße und die Quartiersstraßen des Klosterviertels bzw. Abschnitte dieser Straßen, denen auch künftig eine überwiegende Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr zukommen soll, als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dies betrifft die vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Abschnitte der Stralauer Straße und der Klosterstraße, die Jüdenstraße im Abschnitt zwischen künftiger Grunerstraße

SenStadtUm

und Parochialstraße sowie die Parochialstraße, die bis zu ihrer Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen wurde.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen, für die der Bebauungsplan keine planfeststellungsersetzende Funktion übernimmt, ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Dies stellt die textliche Festsetzung Nr. 9.4 klar.

Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber Baugebieten, Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt überwiegend durch Straßenbegrenzungslinien. Entlang der Littenstraße und entlang der Waisenstraße ist die Grenze des Geltungsbereichs abschnittsweise zugleich Straßenbegrenzungslinie (s.u.).

Im Einzelnen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen für die jeweiligen Straßen:

Künftige Grunerstraße
Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verlegung und des Rückbaus der Grunerstraße wird die Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt. Dabei werden die Gustav-Böß-Straße und der Parkplatz vor dem Roten Rathaus, das Straßenbegleitgrün im Vorfeld des Parkhauses der Rathauspassagen und Teilflächen der jetzigen Jüdenstraße nördlich der heutigen Grunerstraße in den künftigen Straßenraum der Grunerstraße einbezogen. Gleichzeitig werden heutige Verkehrsflächen südlich der künftigen Grunerstraße nunmehr als Bauflächen festgesetzt. Die Jüden- und die Klosterstraße werden bis zur neuen Grunerstraße verlängert, die Einmündungen der Jüden-, Kloster- und Littenstraße werden an die veränderte Abgrenzung der neuen Grunerstraße angepasst.

Der Verlauf der künftigen Grunerstraße orientiert sich an der vorhandenen nordwestlichen Bebauung durch das Rote Rathaus und das Parkhaus der Rathauspassagen. Der Bebauungsplan setzt die südliche Begrenzung der Straßenverkehrsfläche parallel zu diesen Baufluchten fest.
Die Führung der Gehwege wird abschnittsweise in Arkaden vorgesehen. Deshalb werden Teile der Gehwegflächen auf der südöstlichen Straßenseite als Teil der angrenzenden Baugebiete festgesetzt. Die Ausbildung einer Arkade und die öffentliche Begehbarkeit werden durch die Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, planungsrechtlich gesichert (vgl. III.3.6.2 ‚Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind'). Diese Festsetzung folgt dem Ziel, die Gesamtbreite und die damit verbundene städtebauliche Zäsur durch die neue Hauptverkehrsstraße möglichst gering zu halten. Da es sich bei den künftigen Arkadenbereichen vollständig um heutige Straßenverkehrsflächen handelt, werden gegenwärtig private Grundstücke nicht belastet.

Im Abschnitt zwischen Spandauer Straße und Jüdenstraße wird eine 36,1 m breite Straßenverkehrsfläche in jenen Abschnitten festgesetzt, wo der südöstliche Gehweg innerhalb einer Arkade geführt wird; im Bereich der zurückgesetzten Bebauung beträgt die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche 41,1 m. Im Abschnitt zwischen Jüdenstraße und Littenstraße beträgt die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche gleich bleibend 30,6 m.
Damit wird insgesamt ein stadtbildverträgliches Straßenraumprofil erreicht, das dazu beiträgt, die städtebauliche Zäsur der Hauptverkehrsstraße zu entschärfen und das derzeit isoliert liegende Klosterviertel wieder in einen städtebaulichen Zusammenhang zu integrieren.

Die Gesamtbreite der neuen Grunerstraße ermöglicht die Anlage von jeweils drei Fahrspuren je Richtung, einem begrünten Mittelstreifen sowie beidseitigen Baumreihen, Rad- und Gehwegen (teilweise unter Einbeziehung von Arkaden auf den angrenzenden Baugrundstücken). Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, soweit die aufgrund der planfeststellungsersetzenden Funktion des Bebauungsplans im Bereich der künftigen

SenStadtUm

Grunerstraße verbindlich festgesetzt wird, wird im Abschnitt III.3.5 (Ergänzende planfeststellungsersetzende Regelungen für den Straßenumbau Mühlendamm/Molkenmarkt/ Spandauer Straße/Grunerstraße) begründet.

Straßenzug Mühlendamm/Molkenmarkt - Spandauer Straße
Im Zusammenhang mit der Änderung des Doppelknotens Molkenmarkt in zwei Teilkreuzungen und der direkten Verbindung des Mühlendamms mit der Spandauer Straße, wird auch die Straßenverkehrsfläche dieses Straßenzuges verändert und neu abgegrenzt. Nur südlich der Stralauer Straße wird das bisherige durch die angrenzende Bebauung sowie angrenzende Straßenflächen bestimmte Straßenraumprofil des Mühlendamms bis zum Ansatz der Mühlendammbrücke beibehalten.

Im Abschnitt zwischen Stralauer Straße und Grunerstraße wird das festgesetzte Raumprofil des neuen Straßenabschnittes Molkenmarkt, im Westen durch die angrenzende Bebauung des Nikolaiviertels vorgegeben, während sich die künftige bauliche Fassung auf der östlichen Straßenseite am historischen Stadtgrundriss orientiert und zur Grunerstraße hin die seitliche Bauflucht des Roten Rathauses aufgreift. Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche beträgt hier rund 48 m und weitet sich nach Süden zur Kreuzung mit der Stralauer Straße auf mehr als 60 m auf. Diese Aufweitung bei der Neufassung des Straßenraums nimmt Bezug auf die historische Platzfläche des Molkenmarktes und soll die Erkennbarkeit dieses Ortes als Teil Alt-Berlins wieder möglich machen.

Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ermöglicht neben der Anordnung von durchgängig jeweils 3 Richtungsfahrstreifen auch die Einordnung einer Straßenbahntrasse auf eigenem Gleiskörper in der Straßenmitte, deren rechtliche Sicherung im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens erfolgt.

Stralauer Straße
Die Straßenverkehrsfläche der Stralauer Straße wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans erheblich gegenüber der bestehenden trichterförmigen Aufweitung zum Mühlendamm hin zurückgenommen. Die neue nordöstliche Straßenbegrenzung nimmt die seitliche Bauflucht des Alten Stadthauses auf und verlängert sie bis zum neuen Kreuzungsbereich Mühlendamm/Molkenmarkt. Kurz vor der Einmündung in den Kreuzungsbereich knickt die künftige Bauflucht und damit die Straßenbegrenzung geringfügig nach Süden ab, um einerseits Bezug auf die südliche Bauflucht zu nehmen und die Ausbildung einer rechtwinkligen Gebäudeecke zu ermöglichen.

Die Breite der Stralauer Straße variiert aufgrund der unregelmäßigen Fluchten der Randbebauungen auf der Südseite der Straße zwischen 22,0 m und 32,0 m. Der Straßenraum ermöglicht jeweils zwei Richtungsfahrstreifen und seitliche Radfahrstreifen, eingefasst von beidseitigen Straßenbaumreihen und mindestens 3,80 m breiten Gehwegbereichen.

Vor dem Grundstück Stralauer Straße 32 auf der Südseite der Stralauer Straße ist eine Teilfläche der angrenzenden Straßenverkehrsfläche in den anschließenden Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans I-45 einbezogen und dort als öffentliche Straßenverkehrsfläche bereits planungsrechtlich gesichert. Die Fortsetzung der Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-14 wird durch die in diesem Abschnitt fehlende Straßenbegrenzungslinie deutlich. Ebenso sind in diesem Plan die Straßenbegrenzungen der Stralauer Straße für das angrenzende Grundstück Nr. 33 (Grenze des Geltungsbereichs) und die Eckbereiche der Einmündung der Neuen Jüdenstraße geregelt.

Jüdenstraße
Infolge der Verlegung der Grunerstraße wird die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Jüdenstraße bis zur Einmündung in die neue Grunerstraße um ca. 60 m verlängert. Der

SenStadtUm

betreffende Straßenabschnitt ist heute Teil der Grunerstraße. Es handelt sich somit bereits um öffentliche Straßenverkehrsfläche.
Die Breite der Straßenverkehrsfläche der Jüdenstraße beträgt im Bereich zwischen Grunerstraße und Parochialstraße in Anlehnung an den historischen Straßenraum zwischen 19 m und 21 m. Sie soll eine 6,50 m breite Fahrbahn und beidseitige Parkstreifen erhalten; dies ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

Klosterstraße
Die Straßenverkehrsfläche der Klosterstraße wird bis zu ihrer künftigen Einmündung in die neue Grunerstraße auf bereits bestehenden Verkehrsflächen um etwa 20 m verlängert.
Die Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche variiert den historischen Fluchten entsprechend zwischen 26 m und 28 m. Auf der Westseite der Klosterstraße wird die künftige Bauflucht gegenüber dem historischen Zustand etwas abweichend festgesetzt, um einen größeren bestehenden Mischwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe zu berücksichtigen.
Entgegen der vorhandenen Aufteilung des Straßenraums ist für die Klosterstraße künftig ebenfalls eine symmetrische Straßenraumgestaltung mit 6,50 m breiter Fahrbahn und seitlichen Parkstreifen beabsichtigt; dies ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

Parochialstraße
Die im Geltungsbereich gelegene nördliche Straßenseite der bestehenden Parochialstraße wird dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss soll die Parochialstraße nach Westen in Form einer schmalen Gasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – bis zum neuen Straßenabschnitt Molkenmarkt verlängert werden (siehe III.3.6 ‚Sonstige Verkehrsflächen und Wegerechte').

Littenstraße
Die Littenstraße grenzt nordwestlich an den Geltungsbereich an. Ihre Straßenverkehrsfläche ist in wesentlichen Teilen nicht Gegenstand der Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan. Lediglich eine kleinere Teilfläche im Bereich der Fahrbahn der heutigen Grunerstraße wird in den Geltungsbereich einbezogen, um die Grundlage für eine Festsetzung zum notwendigen Anschluss des vorhandenen südlichen Gehwegs der Littenstraße an die neue Grunerstraße zu schaffen.

Waisenstraße
Der Bebauungsplan setzt kleinere Teilflächen der Waisenstraße östlich der Einmündung der Parochialstraße dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsflächen fest. Dies sind die Teilflächen, die nördlich der verlängerten Mitte der Parochialstraße den Anschluss an entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans I -56 bilden.

Funktionsplan zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen
Im Anhang der Begründung wird das künftige Straßennetz (künftige Bundesstraße und übrige Straßen) einschließlich Gestaltungsvorstellungen auch für die nicht planfestgestellten Teile der Straßenverkehrsflächen dargestellt, um die Funktionsfähigkeit und gestalterische Qualität der künftigen Straßenräume insgesamt zu erläutern.

Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien durch textliche Festsetzungen
Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Osten die angrenzenden Straßenverkehrsflächen überwiegend nicht mit einbezieht, d.h. die Littenstraße mit Ausnahme eines kurzen Teilabschnitts im Einmündungsbereich zur künftigen Grunerstraße und die Waisenstraße selbst nicht Teil des Geltungsbereichs sind, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9.3 klargestellt, dass die Geltungsbereichsgrenze entlang der Littenstraße und der Waisenstraße abschnittsweise zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Die entsprechenden Abschnitte sind in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung mit den Punkten P_1 und P_2 sowie P_3 und P_4 eindeutig verortet. Gleiches gilt für einen kurzen

SenStadtUm

Abschnitt an der Nordseite der Stralauer Straße, wo die Grenze des Geltungsbereichs zwischen den Punkten P_5 und P_6 zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

III.3.5 Ergänzende planfeststellungsersetzende Regelungen für den Straßenumbau Mühlendamm/Molkenmarkt/Spandauer Straße/Grunerstraße

III.3.5.1 Festsetzungen

Bei der Straßenumbaumaßnahme Mühlendamm/Molkenmarkt/Spandauer Straße/ Grunerstraße handelt es sich um den Neubau bzw. die Verlegung einer vorhandenen Bundesstraße. Der Umfang der planfeststellungsersetzenden Inhalte im Blatt 2 erstreckt sich neben der Festlegung der flächenmäßigen Ausdehnung der Planfeststellungsersetzung auf die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und ihre bauliche Ausgestaltung.

Verbindlich festgesetzt werden

- die Führung und Breite der Fahrbahnflächen,
- die Abgrenzung der Mittelstreifen und Querungsbereiche für Fuß- und Radverkehr,
- die Führung der Radwege (sofern auf Gehwegniveau),
- die Abgrenzung der Gehwegflächen und die Lage und Abgrenzung von Gehwegüberfahrten,
- die Anlage von Grünflächen,
- die Erhaltung, Fällung und Pflanzung von Bäumen,
- die Abgrenzung von Flächen ohne Veränderung
- der Neu- und Umbau erforderlicher Lichtsignalanlagen.

SenStadtUm

<u>Geltungsbereich der planfeststellungsersetzenden Regelungen</u>
Der Geltungsbereich der planfeststellungsersetzenden Regelungen umfasst alle Flächen der künftigen Bundesstraße, die für die verkehrliche Funktion der Straße erforderlich sind. Dabei wurden die erforderlichen Anbindepunkte in den Geltungsbereich der ersetzenden Planfeststellung einbezogen. Der Abschnitt des Straßenzuges zwischen Mühlendammbrücke und Littenstraße bildet damit eine verkehrliche Einheit.

Durch die planfeststellungsersetzenden Regelungen wird die Fläche der bestehenden Bundesstraße wie folgt verändert:

- rd. 17.300 m² bisher bereits durch Planfeststellung oder eine Planfeststellungsfiktion festgesetzte Flächen der Bundesstraße werden weiterhin als solche festgesetzt (insbesondere im Bereich Mühlendamm, Molkenmarkt, bisherige Grunerstraße zwischen Jüden- und Littenstraße im Bereich südlich des Parkhauses);
- rd. 8.000 m² bisherige, im Eigentum des Landes Berlin befindliche Straßenflächen werden erstmalig als Bundesstraße festgesetzt (insbesondere im Bereich Spandauer Straße, Gustav-Böß-Straße und Parkplatz südlich des Roten Rathauses sowie Teilflächen des Molkenmarktes);
- rd. 12.800 m² bisheriger Bundesstraßenflächen werden nicht mehr als Teilflächen der Bundesstraße festgesetzt (insbesondere im Bereich bisherige Grunerstraße zwischen den Einmündungen Stralauer Straße und Littenstraße). Rd. 10.900 m² davon werden im Bebauungsplan nunmehr als künftige Bauflächen und rd. 1.900 m² als künftige Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) festgesetzt.

Insgesamt wird die Inanspruchnahme von Flächen durch die Bundessstraße geringfügig reduziert, die Versiegelung nimmt gegenüber dem Bestand leicht ab.

Nach Festsetzung des Bebauungsplans sind die neuen Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße in einem gesonderten Verwaltungsverfahren zu widmen und die nicht mehr für den Verkehr benötigten Flächen sind einzuziehen. Bei der Bundesstraße kann dies erst dann durchgeführt werden, wenn die neue Straße für den Verkehr freigegeben wird. Dies

bedeutet, dass die baulichen und sonstigen Nutzungen auf den bestehenden Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße 1 erst dann zulässig sind (bedingte Festsetzung).

Zu beachten ist ferner, dass das Bundesverwaltungsgericht die zeitliche Grenze von maximal zehn Jahren für den Beginn der Verwirklichung des Vorhabens nach Inkrafttreten einer Planfeststellung auch auf planfeststellungsersetzende Bebauungspläne übertragen hat.

Fahrbahnen und Knotenpunkte

Durch Festsetzung der Bordlinien werden die Flächen der Fahrbahnen, Einmündungen und Kreuzungen festgesetzt. Je Fahrstreifen wird eine Breite von mindestens 3,0 m angesetzt, so dass dreistreifige Regelfahrbahnen insgesamt 9,0 m breit sind. Dies ermöglicht die Einordnung von durchgängig 2x3 Fahrstreifen für den fließenden Kfz- Verkehr im gesamten künftigen Straßenzug Mühlendamm/Molkenmarkt/Spandauer Straße sowie für die künftige Grunerstraße. Diese Zahl der Fahrstreifen ist nach den vorliegenden Verkehrsprognosen für eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit auch bei Umsetzung der für den Innenstadtbereich vorgesehenen übrigen verkehrsplanerischen Ziele und Maßnahmen erforderlich.
Einzelne Abschnitte von Fahrstreifen in Kurvenbereichen insbesondere im Übergang vom Mühlendamm in die Spandauer Straße sind breiter, um ein problemloses Befahren auch durch längere Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Anordnung der Fahrbahnmarkierungen, Richtungspfeile etc. bleibt späteren straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten. Dies gilt auch für Verkehrszeichen und Wegweisungen.
Die Dimensionierung ist Ergebnis der Abwägung zwischen der verkehrlichen Funktionsfähigkeit der Straßen auf der einen und einem flächenmäßig möglichst begrenzten und damit städtebaulich integrierbaren Straßenraum auf der anderen Seite.
Die Anlage zusätzlicher Mittelstreifen ist aus Verkehrssicherheitsgründen zur Trennung der Richtungsfahrbahnen sowie als Aufstellraum für querende Fußgänger und Radfahrer erforderlich.

Senatsvorlage

Die künftige Grunerstraße schließt in Höhe der Littenstraße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an den Bereich mit dem Tunnel Alexanderplatz an. Da im Tunnel und neben dem Tunnel jeweils zwei Fahrstreifen je Richtung vorhanden sind, ist im Bereich vor der Tunneleinfahrt nordwestlich des Geltungsbereichs eine Verschwenkung der Fahrbahnen zum Anschluss der künftigen Grunerstraße an die Anbindepunkte der Bestandsstraßen erforderlich. Dabei ergibt sich für die nordwestliche niveaugleiche Fahrbahn vom Alexanderplatz kommend in Fahrtrichtung Molkenmarkt eine Verengung auf eine Fahrspur. Veränderungen im Bereich des Tunnels Alexanderplatz sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans 1-14. Die erforderlichen Änderungen innerhalb der schon bestehenden Straßenflächen bleiben späteren straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten. Lediglich der Anschluss der Littenstraße an die künftige Grunerstraße in Form der Verlängerung des Gehwegs und des Bordes nach Norden bis zur künftigen Grunerstraße zwecks Sicherung der Fußgängerführung zwischen künftiger Grunerstraße und Grunerstraße im Bestand (vgl. Funktionsplan zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen im Anhang dieser Begründung) ist Gegenstand der Regelungen in diesem Bereich.

Für die Neuanlage der Einmündung der Stralauer Straße wird eine Fahrbahnfläche ohne Mittelstreifen mit 15,7 m Breite festgesetzt, die jeweils zwei Fahrspuren je Richtung sowie beidseitig Radfahrstreifen zulässt. Für den Anschluss der bestehenden Spandauer Straße werden Flächen festgesetzt, die drei Fahrspuren in Richtung Süd und zwei Fahrspuren in Richtung Nord zulassen.

Mit der bestehenden Jüdenstraße im Norden und der verlängerten Jüdenstraße im Süden wird im Zuge der künftigen Grunerstraße ein Vollknoten vorgesehen, der sämtliche Fahrbeziehungen zulässt. An der Klosterstraße wird nur eine Einmündung in die Grunerstraße und kein Vollknoten vorgesehen, da hier Abbiegevorgänge und eine

entsprechende Lichtsignalschaltung zu erheblichen Einbußen der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der künftigen Grunerstraße führen würden.
Ferner wird zwischen Jüden- und Klosterstraße im Bereich des Mittelstreifens eine Abbiegespur von der südlichen Fahrbahn in Richtung Einfahrt des Parkhauses an der nördlichen Straßenseite vorgesehen, um dieses Parkraumpotential dem Kfz-Verkehr aus Richtung Süd künftig ohne Umwegfahrten zu erschließen.
In der südlichen Fahrbahn des Mühlendamms wird zum Abbiegen in die Stralauer Straße eine weitere Abbiegespur vorgesehen und die entsprechende Fläche berücksichtigt.
Die Anordnung der Fahrbahnmarkierungen, Richtungspfeile, Fußgängerüberwege etc. bleibt späteren straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten. Dies gilt auch für Verkehrszeichen und Wegweisungen.

Neu- und Umbau erforderlicher Lichtsignalanlagen
Die Knotenpunkte Mühlendamm/Stralauer Straße, Spandauer Straße/künftige Grunerstraße sowie künftige Grunerstraße/Jüdenstraße müssen jeweils lichtsignalgeregelt sein, da aufgrund der prognostizierten Mengen des motorisierten Verkehrs nur so eine funktionsgerechte Abwicklung und Optimierung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte für diese Verkehre sowie die sichere Einbindung von Fußgänger- und Radverkehren gewährleistet werden kann. Dies wird entsprechend festgesetzt. Die Lichtsignalregelungen selbst sind nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie werden gesondert straßenverkehrsbehördlich angeordnet.
An der Einmündung der verlängerten Klosterstraße in die Grunerstraße werden für eine spätere Nachrüstung eines lichtsignalgeregelten Übergangs für Fuß- und Radverkehr über die Grunerstraße die tiefbaulichen Vorleistungen erbracht.

Mittelstreifen
Im Zuge des neuen Straßenverlaufs Mühlendamm-Molkenmarkt-Spandauer Straße wird ein überbreiter Mittelstreifen (7,0 bis 12,0 m, im Mittel 9,0 m Breite) festgesetzt, der so dimensioniert ist, dass hier künftig ein durchgängig zweigleisiger Straßenbahnkörper angelegt sowie in Höhe der Einmündung der Poststraße eine Haltestelle (Breite 12,0 m) errichtet werden kann. Der Kurvenradius zwischen der neuen Einmündung der Stralauer Straße und der neuen Einmündung der Grunerstraße beträgt etwa 40,0 m und entspricht somit den Anforderungen an einen zügigen, sicheren und verschleißarmen Straßenbahnbetrieb. Der Mittelstreifen dient ferner der Richtungstrennung des fließenden Verkehrs sowie als Aufstellfläche für querende Fußgänger und Radfahrer und damit insgesamt der Verkehrssicherheit.

Der Mittelstreifen der künftigen Grunerstraße ist durchgängig 3,0 m breit, um die Richtungstrennung des fließenden Verkehrs sowie sichere Aufstellflächen für querende Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.
Innerhalb der Mittelstreifen werden Grünflächen, Übergänge für Fußgänger mit einer Breite von in der Regel jeweils 5,0 m, eine zusätzliche Querungsfurt für Radfahrer sowie sonstige zu befestigende Flächen festgesetzt.

Radwege auf Gehwegniveau
Für sämtliche neuen Straßenabschnitte werden Radverkehrsanlagen (Radwege, Radfahrstreifen, Schutzstreifen für Fahrräder) vorgesehen. Ausgenommen sind lediglich Abschnitte nördlich der künftigen Grunerstraße, wo Radwege bereits vorhanden sind, sowie ein Abschnitt nordwestlich des Mühlendamms, wo der Radfahrstreifen endet und der Radverkehr in den Fahrspuren weiter geführt wird.

Aufgrund der zu erwartenden Belastung der Straßenzüge Mühlendamm-Molkenmarkt-Spandauer Straße und künftige Grunerstraße mit Kraftfahrzeugverkehr werden beidseitig jeweils Radwege auf dem Niveau der Gehwege geführt und der Radverkehr somit baulich vom motorisierten Verkehr getrennt.

SenStadtUm

Im Straßenabschnitt künftiger Molkenmarkt werden die Radwege (neben einem Sicherheitsstreifen) unmittelbar neben der äußeren Fahrspur geführt, so dass Radfahrer auch für abbiegende Fahrzeuge an den Knotenpunkten gut sichtbar sind. Im Bereich der künftigen Grunerstraße verlaufen die Radwege etwas von der Fahrbahn abgerückt hinter den vorhandenen und geplanten Baumreihen, werden an den Einmündungen der Jüden- und der Klosterstraße aber an den jeweils äußeren Fahrstreifen herangeführt, so dass auch hier eine gute Sichtbarkeit der Radfahrer gegeben ist. Die Anlage der Radwege mit einer Breite von 2,0 m wird in Blatt 2 des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt.
Auch auf der südöstlichen Straßenseite des Mühlendamms wird vor der Lichtsignalanlage für rechtsabbiegende Radfahrer ein Radweg auf Gehwegniveau festgesetzt.

Gehwegflächen mit Begleitgrün
Zwischen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien, die die Baufluchten vorhandener Gebäude sowie festgesetzte Baugrenzen für neue Gebäude aufnehmen, und den Bordlinien, die die künftigen Fahrbahnen begrenzen, sind Gehwege als reine Fußgängerbewegungsflächen bzw. mit ergänzenden Radwegen, sowie Pflanzstreifen für Bäume und Sicherheitsstreifen gegenüber den Fahrbahnen angeordnet. Durch die variierenden bestehenden und künftigen Baufluchten ergeben sich im Geltungsbereich sehr unterschiedlich breite Gehwegflächen. Aufgrund der funktionalen Anforderungen des Fußgängerverkehrs an einen sicheren, bequemen und störungsfreien Bewegungsraum werden Breiten von 5,0 m in der Regel nicht unterschritten. Eine Ausnahme bilden Bereiche mit vorhandenen oder geplanten Arkaden, in denen die Bewegungsflächen in den Arkaden als nutzbare Flächen für Fußgänger hinzukommen und für diese Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

An den Knotenpunkten Mühlendamm/Stralauer Straße, Spandauer Straße/künftige Grunerstraße sowie künftige Grunerstraße/Jüdenstraße werden jeweils lichtsignalgeregelte Übergänge für Fußgänger vorgesehen, da aufgrund der prognostizierten Mengen des motorisierten Verkehrs nur so eine gesicherte Abwicklung des Fußgängerverkehrs gewährleistet werden kann. An der Einmündung der verlängerten Klosterstraße in die Grunerstraße ist ein lichtsignalgeregelter Übergang über die Grunerstraße vorgesehen, die Querung der Klosterstraße erfolgt als ungeregelte Gehwegüberfahrt.
Grünflächen werden für die Anlage der Mittelstreifen und für einen Pflanzstreifen am Gehwegrand nordwestlich des neuen Straßenabschnitts künftiger Molkenmarkt festgesetzt. Für den Bereich des überbreiten Mittelstreifens Mühlendamm/künftiger Molkenmarkt werden die Grünflächen voraussichtlich später durch Gleisanlagen ersetzt. Regelungen hierzu erfolgen in einem späteren Planfeststellungsverfahren. Einzelregelungen zur Bepflanzung dieser Flächen sind weder aus ökologischen noch aus gestalterischen Gründen erforderlich.

Erhaltung, Fällung und Pflanzung von Bäumen
Durch die planfeststellungsersetzenden Inhalte des Bebauungsplans zum Straßenumbau kommt es zu nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft, die nach Naturschutzrecht ausgeglichen werden müssen. Der Plan trifft deshalb Festsetzungen zur Erhaltung, Fällung und Pflanzung von Bäumen.
Im planfeststellungsersetzenden Bereich des Bebauungsplans können die fahrbahnbegleitenden Bäume im nördlichen Bereich der Grunerstraße (mit einer Ausnahme) und 8 weitere Bäume im nordwestlichen Seitenbereich des Mühlendamms kurz vor der Spreebrücke erhalten werden.
Die restlichen 55 Bäume im planfeststellungsersetzenden Bereich des Bebauungsplans werden im Zuge der Baumaßnahmen gefällt, da sich die Baumstandorte nicht mit der geplanten Trassenführung des neuen Straßenzugs in Einklang bringen ließen.

Als Ausgleich für erforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft infolge des Straßenumbaus wird innerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs die Neupflanzung von insgesamt 43 Bäumen verbindlich festgesetzt. Neben der Festlegung der jeweiligen Standorte regelt

SenStadtUm

der Bebauungsplan mit seinen planfeststellungsersetzenden Inhalten (Blatt 2) auch die erforderlichen Pflanzqualitäten.
Neue Straßenbaumreihen werden auf der nordwestlichen Seite des Mühlendamms/Molkenmarkts und auf der westlichen Seite der Spandauer Straße angelegt sowie auf der Südseite der künftigen Grunerstraße. Auf der Nordseite der neuen Grunerstraße ergänzen zusätzliche Baumstandorte im Abschnitt vor dem Roten Rathaus die schon vorhandene Baumreihe vor den Rathauspassagen. Die Pflanzabstände betragen zwischen 9-12 m. Die Pflanzung erfolgt der Planzeichnung entsprechend entlang des Straßenzuges Mühlendamm – Spandauer Straße in einem durchgehenden Grünstreifen und in der künftigen Grunerstraße in einzelnen Baumscheiben.

Die Bewertung der Eingriffe in den Baumbestand und die Ermittlung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht (siehe Abschnitt II ‚Umweltbericht') behandelt.

Flächen ohne Veränderung
Der planfeststellungsersetzende Bereich umfasst auch Flächen ohne baulichen Veränderungsbedarf, die für die Funktion des geplanten Teilabschnitts der Bundesstraße erforderlich sind und deshalb der Planfeststellung oder gemäß § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ersatzweise der Festsetzung in einem Bebauungsplan bedürfen.
Bei den Flächen ohne Veränderung handelt sich um zwei Gehwegabschnitte nördlich der Grunerstraße vor dem Parkhaus der Rathauspassagen sowie Teilflächen des Mühlendamms am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs.

Der Geh- und Radweg nördlich der Grunerstraße vor dem Parkhaus der Rathauspassagen wurde bereits mit der Errichtung des Parkhauses in der auch künftig geplanten Form angelegt. Hierzu gehören auch Straßenbäume. Dieser Bereich muss lediglich in Höhe der Klosterstraße baulich angepasst werden, um die geplante Fußgänger- und Radfahrerquerungsstelle über die künftige Grunerstraße fachgerecht an die Gehwege und den Radweg im nördlichen Bestandsbereich der Straße anzubinden.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird der umzubauende Bereich des Mühlendamms an die Bestandsanlagen mit Fahrbahnen und Gehwegen angeschlossen.

SenStadtUm

III.3.5.2 Empfehlungen

Ergänzend zu den vorgenannten planfeststellungsersetzenden Festsetzungen werden die in Aussicht genommenen Markierungen sowie Radverkehrsanlagen im Fahrbahnbereich als Empfehlung in der Planzeichnung, Blatt 2, dargestellt. Diese Darstellungen dienen dem besseren Planverständnis.

Als Empfehlungen werden in Blatt 2 insbesondere dargestellt:

- die Fahr- und Abbiegespuren, ihre Breiten, die Anordnung von Richtungspfeilen sowie die Anlage von Sperrflächen,
- der Verlauf der Fahrspuren einschließlich der Kurvenradien im Bereich der Knotenpunkte,
- die Führung von Fahrbahnquerungen,
- die Führung der Radfahrstreifen und Sicherheitsstreifen,

d.h. diejenigen Elemente des künftigen Straßenraums, die funktional prinzipiell erforderlich sind, aber einer späteren straßenverkehrsrechtlichen Anordnung vorbehalten bleiben. Hinzu kommen voraussichtlich weitere Anordnungen wie etwa Bushaltestellen, Beschilderungen und Wegweisungen.
Ferner wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Hinweis in Blatt 2 gekennzeichnet.

Markierungen

In den Zufahrtsbereichen zu den Knotenpunkten werden als Empfehlung in den Fahrstreifen durch Richtungspfeile die jeweiligen Funktionen für den Verkehrsfluss (Linksabbieger, Geradeaus, Rechtsabbieger) dargestellt, die der Belastung und Bedeutung der Verkehrsbeziehungen entsprechen. Die Darstellung von jeweils zwei Fahrspuren an der Einmündung künftiger Molkenmarkt/künftige Grunerstraße berücksichtigt die Bedeutung dieser Verkehrsbeziehung. Um langen Fahrzeugen vom Mühlendamm/Molkenmarkt kommend das Rechtsabbiegen in die Grunerstraße zu erleichtern, soll in der Grunerstraße auf einer Länge von 35 m eine Sperrfläche markiert werden. Auf diese Weise wird der zu fahrende Radius für die abbiegenden Fahrzeuge vergrößert und sie können entsprechend den Vorschriften der Straßenverkehrsordnung in die rechte Fahrspur einbiegen.
Ferner wird im Bereich Molkenmarkt ein Einbiegen in die Stralauer Straße von Norden kommend künftig aufgrund der Richtungszuweisungen der Fahrbahnen voraussichtlich nicht mehr möglich sein, um die Leistungsfähigkeit des Knotens für den durchgehenden Verkehr in Richtung Mühlendamm nicht zu beeinträchtigen.

Inwieweit Teile der jeweils äußeren Spuren im Straßenzug Mühlendamm, künftiger Molkenmarkt, künftige Grunerstraße räumlich und zeitlich begrenzt für Park- und Liefervorgänge zur Verfügung gestellt werden, bleibt künftigen straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten. Dies gilt auch für Regelungen zu Abbiegemöglichkeiten aus und in die Jüden- und die Klosterstraße, die Durchgangsverkehr mindern sollen und so der Immissionsbegrenzung im Inneren des Viertels dienen.

Radverkehrsanlagen im Fahrbahnbereich

Ergänzend zu den in Blatt 2 verbindlich festgesetzten bzw. bereits vorhandenen Radwegen auf Gehwegniveau werden in den übrigen Straßenabschnitten im Plangebiet Radverkehrsanlagen im Fahrbahnbereich (Radfahrstreifen, Schutzstreifen für den Radverkehr) vorgesehen.

Im Einmündungsbereich Mühlendamm – Stralauer Straße und im Kreuzungsbereich Mühlendamm-Spandauer Straße – künftige Grunerstraße werden Sicherheitsstreifen für Radfahrfuhrten für alle Querungen dargestellt, ferner im Zuge der künftigen Grunerstraße zur Querung der einmündenden Jüdenstraße. Im Bereich der Klosterstraße kann der Radverkehr die künftige Grunerstraße über eine Aufstellfläche im Mittelstreifen mit Zweirichtungsverkehr queren.

Zwischen Einmündung Stralauer Straße und Poststraße ist im nordwestlichen Fahrbahnbereich des Mühlendamms ein Radfahrstreifen auf Fahrbahnniveau vorgesehen, um zwischen dem neuen Radweg im Kurvenbereich und dem bestehenden Straßenquerschnitt im Mühlendamm zu vermitteln.
Auch auf der südöstlichen Straßenseite des Mühlendamms ist ein Radfahrstreifen auf Fahrbahnniveau geplant; er wird vor der Lichtsignalanlage für den geradeaus führenden Radverkehr zwischen Geradeaus-Fahrstreifen und Rechtsabbieger-Fahrstreifen angeordnet. Für rechtsabbiegende Radfahrer wird im Einmündungsbereich ergänzend ein Radweg auf Gehwegniveau festgesetzt (s.o).
Im festgesetzten Teil der Stralauer Straße soll die Führung des Radverkehrs ebenfalls über fahrbahngleiche Radfahrstreifen erfolgen.

An den Knotenpunkten Mühlendamm/Stralauer Straße, Spandauer Straße/künftige Grunerstraße sowie künftige Grunerstraße/Jüdenstraße werden jeweils lichtsignalgeregelte Übergänge für den Radverkehr vorgesehen, da aufgrund der prognostizierten Mengen des motorisierten Verkehrs so eine gesicherte Abwicklung der Querungen gewährleistet werden kann. An der Einmündung der verlängerten Klosterstraße in die Grunerstraße wird ein lichtsignalgeregelter Überweg für den Fußgängerverkehr über die Grunerstraße vorgesehen, in dessen Schutz auch eine Querung der Grunerstraße durch Radverkehr ermöglicht wird.

SenStadtUm

III.3.5.3 Anspruchsberechtigung auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß 16. BImSchV

Da es sich bei den geplanten Umbaumaßnahmen der Bundesstraße (Umgestaltung des Verkehrsknotens im Bereich Molkenmarkt, verbunden mit der Verlegung der Grunerstraße) um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16.BImSchV handelt, besteht ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach, wenn die nutzungsspezifischen Grenzwerte an bestehenden oder bereits genehmigten Gebäuden überschritten werden und sich die Lärmbelastung durch den baulichen Eingriff erhöht.

Für die folgenden Gebäude, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind daher Lärmschutzansprüche zu prüfen und nach den Vorschriften des BImSchG §§ 41 – 43 zu befriedigen:

- Ephraim-Palais, Poststraße 16 - Seite zum Mühlendamm
- Poststraße 18/Mühlendamm 5 - Seite zum Mühlendamm
- Spandauer Straße 25-29
- Propststraße 1 - Seite zur Spandauer Straße
- Rathausstraße 17 - Seite zur Spandauer Straße
- Rotes Rathaus, Rathausstraße 15 - Seiten zur Spandauer Straße, Jüdenstraße, Grunerstraße
- Jüdenstraße 50 (zwischen Parkhaus und Rotem Rathaus) - Seite zur Grunerstraße
- Grunerstraße 5-7, Rathauspassagen
- Grunerstraße 11 - östl. Grunerstraße 5-7, im Bau
- Landgericht, Littenstraße 12-17, Seite zur Grunerstraße
- Stralauer Straße 32 und 33
- Molkenmarkt 1-2/Mühlendamm 3.

Für die Feststellung des Umfangs und die Durchführung der Schallschutzmaßnahmen ist das Land Berlin als Baulastträger des Straßenumbaus verantwortlich. Die Anspruchsberechtigung dem Grunde nach wurde den betroffenen Eigentümern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schriftlich zugesichert. Mit dieser Selbstbindung des Landes Berlin wird eine angemessene Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan mit seinen planfeststellungsersetzenden Inhalten ausgelösten Schutzanforderungen gewährleistet.
Die rechtliche Absicherung von Einzelmaßnahmen erfolgt im Zuge des Straßenumbaus über den Abschluss von Verträgen bzw. entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen mit den betroffenen Eigentümern.

SenStadtUm

Weitere Aussagen zur Anspruchsberechtigung gemäß 16. BImSchV und zu Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden finden sich im Abschnitt „Lärmschutz“ (III.3.7.1.4 ‚Bebauungsplanbegleitende Lärmschutzmaßnahmen’). Auf diese Aussagen wird insofern verwiesen.

III.3.5.4 Abwägung der verkehrlichen und immissionsbezogenen Auswirkungen des Straßenumbaus

<u>Abwägung der verkehrlichen Auswirkungen des Straßenumbaus</u>
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde 2006 eine umfassende Verkehrsuntersuchung erarbeitet (Planungsgruppe Nord, „Erarbeitung der verkehrsplanerischen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren 1-14B Molkenmarkt/ Klosterviertel, Oktober 2006, Anlagenteil August 2006), in der unter anderem eine vertiefende Untersuchung der verkehrlichen Anbindung des umgestalteten Doppelknotens an das übergeordnete Straßennetz erfolgte. Dabei wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Umgestaltung der Straßenzüge Grunerstraße – Mühlendamm und Spandauer Straße – Stralauer Straße detailliert in Varianten untersucht. Betrachtet und bewertet wurde dabei sowohl die verkehrliche Leistungsfähigkeit der neuen Teilknoten Spandauer Straße/ Grunerstraße/Molkenmarkt und Molkenmarkt/Stralauer Straße/Mühlendamm, als auch infolge der Umgestaltung des Knotenpunktes am Molkenmarkt mögliche

Verkehrsverlagerungen auf umliegende Straßen (siehe III.1.3 ‚Verkehrskonzept' und IV.2 ‚Verkehrliche Auswirkungen').

Wesentliche Grundlage der Verkehrsuntersuchung 2006 war ein Verkehrsprognosemodell für das Jahr 2015. Im Jahr 2011 und erneut im Jahr 2015 erfolgte eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung auf der Basis des Prognosemodels 2025. Dabei wurde der jeweils aktuelle Stand des städtebaulichen Konzeptes im Plangebiet und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Bei der Aktualisierung 2015 wurde das Grundmodell der Verkehrsprognose 2025 in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt verfeinert und vor allem im Hinblick auf absehbare Neuverkehre geplanter Projekte im Umfeld des Plangebietes modifiziert.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung 2006 sind in die weitere gesamtstädtische Planung eingeflossen. Dies betrifft insbesondere die Trassenentscheidung auf der Grundlage der Variantenuntersuchung. Die in der Verkehrsuntersuchung 2006 entwickelte und abgestimmte Vorzugsvariante (Variante 1b) zur Verkehrserschließung im Plangebiet, bei der Schleichverkehr durch das Klosterviertel durch eine entsprechende Beschilderung (Zeichen 250 „Durchfahrt verboten" mit Zusatz „Anlieger frei") und ggf. ergänzende bauliche Maßnahmen im Straßenraum unterbunden wird, ist gleichfalls Grundlage der vorliegenden Planung. Die diesbezüglichen Aussagen der Verkehrsuntersuchung 2006 gelten somit unverändert fort. In den nachfolgenden Aktualisierungen der Verkehrsuntersuchung wurde daher jeweils die optimierte Vorzugsvariante 1b betrachtet.

Im Ergebnis der Untersuchungen kann festgestellt werden, dass:

- das prognostizierte Verkehrsaufkommen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen abgewickelt werden kann (siehe IV.2.1 ‚Auswirkungen auf den fließenden motorisierten Verkehr im Geltungsbereich'). In der Abwägung zwischen den städtebaulichen Zielen und der erforderlichen Leistungsfähigkeit des übergeordneten Straßennetzes durch die Planung wird damit ein angemessener Ausgleich hergestellt;
- alle bestehenden Fahrbeziehungen des motorisierten Verkehrs innerhalb des Geltungsbereichs auch künftig durch den geplanten Straßenumbau sichergestellt werden, mit Ausnahme der Fahrbeziehung Spandauer Straße - Stralauer Straße. Die Aufgabe der Linksabbiegemöglichkeit aus der künftigen Spandauer Straße am Molkenmarkt in die Stralauer Straße und damit verbundene Umwegfahrten werden in Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des geplanten Doppelknotens und die übrigen städtebaulichen Ziele für den Bereich in der Abwägung geringer gewichtet;
- die infolge der Umgestaltung des Knotens am Molkenmarkt zu erwartenden verlagerten Verkehrsmengen durch die betroffenen Straßen (vor allem Lichtenberger Straße, Alexanderstraße und Fischerinsel) aufgenommen werden können (siehe IV.2.2 ‚Auswirkungen auf den fließenden motorisierten Verkehr außerhalb des Geltungsbereichs').

SenStadtUm

<u>Abwägung der immissionsbezogenen Auswirkungen des Straßenumbaus</u>
Bei der Beurteilung der Umbauplanungen und der planungsbedingten Verkehrsverlagerungen sind neben den Aspekten der Erhaltung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Straßen und Knoten auch die umweltbezogenen Auswirkungen, insbesondere der Zunahme der Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe für die Anwohner, zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Lärm
Für die im Plangebiet neu entstehenden (lärm-)schutzbedürftigen Nutzungen ergibt sich durch Festsetzungen zur Anordnung der Gebäude, zum baulichen Schallschutz, zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung, zum Einbau schallgedämmter

Lüftungseinrichtungen und Schutzauflagen für Außenwohnbereiche vorbeugend ein ausreichender Immissionsschutz (siehe III.3.7.1 ‚Lärmschutz').

Die für angrenzende Bestandsgebäude zu erwartende Zunahme der Lärmbelastung wird in Abwägung der privaten Belange mit den öffentlichen Belangen, d.h. den Zielen der städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes und der Entwicklung neuer Wohnstandorte im Klosterviertel geringer gewichtet. Dies ist auch deshalb vertretbar, da für die betroffenen Gebäudeeigentümer und -nutzer adäquate Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt werden, die vertraglich geregelt werden (siehe III.3.5.3 ‚Anspruchsberechtigung auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß 16. BImSchV' und III.3.7.1.4 ‚Bebauungsplanbegleitende Lärmschutzmaßnahmen'). Die dem Grunde nach bestehende Anspruchsberechtigung auf Lärmschutzmaßnahmen wurde den betroffenen Eigentümern, deren Grundstücke alle außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, in einem Schreiben vom Dezember 2008 mitgeteilt. Aufgrund der aktuellen Untersuchungen haben sich Modifikationen ergeben. Daher wurde den betroffenen Eigentümern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die dem Grunde nach bestehende Anspruchsberechtigung im November 2015 erneut mitgeteilt.
Außerdem soll über den gesetzlichen Anspruch hinaus bei den Straßenumbaumaßnahmen zusätzlich ein lärmmindernder Fahrbahnbelag verwendet werden.

Die gegenüber dem Prognosenullfall mit heutiger Verkehrsführung ermittelte Zunahme der Lärmbelastung in den von Verkehrsverlagerungen betroffenen Straßen wird in Abwägung mit den verfolgten städtebaulichen Zielen und den erreichbaren Vorteilen der städtebaulichen Neuordnung für das Plangebiet (siehe IV.2.2 ‚Auswirkungen auf den fließenden motorisierten Verkehr außerhalb des Plangebietes') aufgrund des vertretbaren Umfangs hingenommen.

Luftschadstoffe
Neben der Zunahme der Lärmbelastung sind auch die planungsbedingten Veränderungen der Belastung mit Luftschadstoffen im Plangebiet sowie in den von Verkehrsverlagerungen betroffenen Straßen zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Auswirkungen ist eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt worden („Luftschadstoffuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1-14 Molkenmarkt/Klosterviertel im Bezirk Mitte von Berlin", ALB Akustik-Labor Berlin, April 2015).

Senatsdrucksache

Zusammenfassend kommt die Untersuchung für das Prognosejahr 2025 zu nachfolgenden Ergebnissen:
Im Plangebiet selbst werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV hinsichtlich der Jahresmittelwerte für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2), Feinstaub PM_{10} und Feinstaub $PM_{2,5}$ im Aufenthaltsbereich der Menschen in 1-2 m Höhe über Grund (Gehweg, in der Nähe schutzwürdiger Bebauung) im Prognoseplanfall, d.h. bei Umsetzung des geplanten Verkehrskonzeptes und der Neubebauung fast überall (s.u.) sicher eingehalten. Auch der Tagesgrenzwert für PM_{10} – 35 zulässige Tage der Überschreitung eines Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ pro Jahr, der durch das sogenannte Tagesgrenzwertäquivalent (PM_{10}-Jahresmittelwert von 30 µg/m³) repräsentiert ist – wird, mit einer Ausnahme, auf dem Gehweg und in schutzwürdigen Bereichen sicher eingehalten.
Lediglich an einem Untersuchungspunkt im Eckbereich künftiger Molkenmarkt/Grunerstraße wird im Nahbereich der Lichtsignalanlage eine mögliche Überschreitung des Tagesgrenzwert-Äquivalents für PM_{10} von 30 µg/m³ um bis zu 3 µg/m³ prognostiziert. Der betroffene Aufenthaltsbereich dient jedoch üblicherweise dem Fußgängerverkehr zum Überqueren der Straße und ist nicht zum längeren Aufenthalt bestimmt.
Auf Höhe des zweiten Vollgeschosses (4-6 m Höhe) und darüber, werden auch an diesem Untersuchungspunkt – wie im gesamten Plangebiet – die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.
Für die Untersuchungspunkte vor Bestandsgebäuden, die das Plangebiet begrenzen (Gebäude im Nikolaiviertel, Rotes Rathaus, Rathauspassagen mit Parkhaus), wird trotz des künftig verengten Straßenraums und der Verlagerung der Straßenachse vor diese Gebäude,

keine erhebliche Verschlechterung der Luftschadstoffbelastung gegenüber der Bestandsituation prognostiziert. Im Kreuzungsbereich Mühlendamm – Molkenmarkt/Stralauer Straße geht die Belastung sogar geringfügig zurück. Die Immissionsgrenzwerte werden vor den Bestandsgebäuden überall sicher eingehalten.

In der Abwägung zu berücksichtigen ist ferner, dass den Erhöhungen der Luftschadstoffkonzentrationen innerhalb der Straßenräume, die vor allem aus dem Heranrücken der Bebauung an die Fahrbahnen resultieren, Entlastungen in den neu geschaffenen Baugebieten abseits der Hauptverkehrsstraßen gegenüber stehen.
Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass bei festgestellten Grenzwertüberschreitungen Maßnahmen auf Grundlage des Luftreinhaltplans 2011-2017 auf gesamtstädtischer Ebene (z.B. Verstetigung des Verkehrsabflusses, Reduktion des Verkehrsaufkommens) getroffen werden.
In den Quartiersstraßen des Plangebietes, den öffentlichen Grünflächen und den Innenhöfen der geplanten Baublöcke werden die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte der Luftschadstoffe deutlich unterschritten.

Auf den von Verkehrsverlagerungen betroffen Straßenabschnitten des Umfelds – exemplarisch untersucht wurden die Knotenpunkte Karl-Liebknecht-Straße/Spandauer Straße; Grunerstraße/Alexanderstraße, Stralauer Straße/Alexanderstraße – ist hinsichtlich der Luftschadstoffimmissionen gegenüber der Bestandsituation von einem Rückgang der Belastungen auszugehen. Der Jahresgrenzwert der 39. BImSchV für NO_2 wird an allen betrachteten Straßen sicher eingehalten. Auch hinsichtlich der Jahres- und Tagesgrenzwerte für Feinstäube sind bei Umsetzung der Planungen keine Überschreitungen zu erwarten.
Die Zunahme der Schadstoffbelastung gegenüber dem Prognosenullfall mit alter Verkehrsführung wird in Abwägung mit den städtebaulichen Zielen, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, geringer gewichtet.

Senstadtum

III.3.6 Sonstige Verkehrsflächen und Wegerechte

III.3.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Unterschied zu den Straßenverkehrsflächen werden diejenigen Verkehrsflächen, für die eine aufenthaltsbezogene Gestaltung und Nutzung des jeweiligen Straßen- bzw. Platzraumes angestrebt wird, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei wird im Hinblick auf die überwiegende künftige Nutzung zwischen verkehrsberuhigten Bereichen mit straßenverkehrsbehördlich bzw. aufgrund straßenrechtlicher Maßnahmen eingeschränktem möglichen Fahrverkehr und Fußgängerbereichen unterschieden.

<u>Abschnitt der Jüdenstraße vor dem Alten Stadthaus</u>
Der Abschnitt der Jüdenstraße südlich der Parochialstraße soll neben seiner Erschließungsfunktion für das Alte Stadthaus auch ein angemessenes Vorfeld des Baudenkmals mit repräsentativer Funktion bieten und eine wichtige Verbindungsfunktion für den Fußgänger- und Fahrradverkehr übernehmen. Im Bebauungsplan wird dieser Teilabschnitt der Jüdenstraße deshalb als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Zudem wird mit dieser Festsetzung die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gebietes berücksichtigt und die Absicht verfolgt, “Schleichverkehr“ zu unterbinden. Dazu bedarf es jedoch ergänzender verkehrsorganisatorischer Maßnahmen, um dieses Ziel optimal umsetzen zu können.

<u>Verlängerung der Parochialstraße</u>
Die in Verlängerung der Parochialstraße neu entstehenden Verkehrsflächen (ehemalige Reetzengasse) sollen aufgrund ihrer vorrangig fußgängerbezogenen Verkehrs- und Aufenthaltsfunktion als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung

„Fußgängerbereich“ festgesetzt werden. Die nordwestliche Abgrenzung der Verkehrsfläche berücksichtigt die unregelmäßigen Fluchten der historischen Flurstücksgrenzen.

Großer Jüdenhof
Im Baublock zwischen der Jüdenstraße und der Klosterstraße wird eine ca. 760 m² große Platzfläche ebenfalls als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Hier soll im Zusammenhang mit der Errichtung eines neuen Gebäudeensembles eine städtische Platzsituation nach historischem Vorbild entstehen. Neben einer Aufenthaltsfunktion für Bewohner und Besucher dieses geschichtsträchtigen Ortes soll die Platzfläche aber auch Erschließungsfunktion für die angrenzenden Gebäude übernehmen, so dass hier eine Festsetzung als Fußgängerbereich nicht den Anforderungen entspricht.

Die unregelmäßig abgegrenzte Platzfläche greift die historische Ausdehnung des ehemaligen Jüdenhofes auf, um einen stadträumlichen Eindruck dieses stadtgeschichtlich bedeutsamen Ortes zu vermitteln. Ebenfalls historisch begründet ist die schräge südliche Platzbegrenzung durch ein neu geschaffenes Baufeld im rückwärtigen Bereich des Neuen Stadthauses.

III.3.6.2 Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind

Flächen für Geh- und Leitungsrechte unter Arkaden entlang der Grunerstraße
Zur Einordnung des Gehwegs in die festgesetzten Arkadenzonen entlang der Grunerstraße (siehe III.3.3 ‚Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise’) ist die Belastung dieser Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erforderlich. Die Eintragung der Gehrechte wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8.3 im Bebauungsplan vorbereitet.
Dabei werden im Sinne der räumlichen Ausgestaltung des Gehrechts auch eine Mindesthöhe der Arkaden von 6,0 m und eine lichte Durchgangsbreite von 4,2 m festgelegt, um eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung der Arkaden sowie für den Fußgänger angenehme Raumproportionen zu gewährleisten. Zur Vermeidung überdimensionierter Stützpfeiler auf den Wegerechtsflächen wird deren Grundfläche außerdem auf ein üblicherweise ausreichendes Maß von 8 Prozent der Grundfläche der Arkaden begrenzt. Diese Regelungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den erforderlichen Ansprüchen des Fußgängerverkehrs und den künftigen privaten Bebauungsmöglichkeiten dar (siehe III.3.3 ‚Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise’ - Abschnitt Arkaden).

Um ausreichende Aufstellflächen für Fußgänger vor der Lichtsignalanlage an der Ecke Mühlendamm/Spandauer Straße zu gewährleisten, wird außerdem die Errichtung von Stützen im Eckbereich auf einer Fläche von 5,0 x 5,0 m durch die textliche Festsetzung Nr. 8.3 ausgeschlossen. Auch dies dient der erforderlichen Freihaltung der Flächen für Fußgänger auf künftigen privaten Bauflächen, da dort der Überweg zur nördlichen Straßenseite angelegt werden muss.

Da bestimmte Versorgungsleitungen vorzugsweise im Gehwegbereich verlegt werden, sieht der Bebauungsplan für die Arkadenzonen entlang der Grunerstraße zusätzlich die Belastung dieser Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger vor.

Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Bei einem Verkauf werden die mit der Belastung verbundenen Verpflichtungen an den Käufer weitergegeben.

Senatsdruck

Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule zu belasten sind

Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene, künftig aber abschnittsweise über die Fläche für den Gemeinbedarf verlaufende Wegeverbindung zwischen Kloster-, Waisen- und Littenstraße langfristig gesichert werden.
Dafür wird innerhalb einer Teilfläche der Fläche für den Gemeinbedarf (Fläche d1) mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 3,0 m Breite vorbereitet. Für die genaue Verortung des grundbuchlich zu sichernden Rechtes wird dabei ein 10 m breiter Korridor eingeräumt.

Außerdem soll damit die öffentliche Zugänglichkeit der Klosterkirchenruine unmittelbar von der Klosterstraße aus aufrechterhalten werden, da ein seitlicher Zugang aus der Grünfläche aufgrund des bestehenden Niveauversprungs zum Baudenkmal nur mit Eingriffen in die denkmalgeschütze Bausubstanz möglich wäre. Deshalb wird im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf unmittelbar angrenzend an die bestehenden Treppenanlage ein weiteres Gehrecht (Fläche d2) zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 3,0 m Breite vorbereitet. Der eingeräumte 15 m breite Korridor für die genaue Verortung des grundbuchlich zu sichernden Rechtes entspricht der Breite der Treppenanlage.
Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um die wiederherzustellenden Eingangskolonnaden entlang der Klosterstraße, die früher das südlich gelegene Direktorenwohnhaus mit den Schulgebäuden im Norden verband. Insofern ist die Realisierung der eingeschossigen offenen Kolonnaden auch im Zuge der mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastenden Flächen ohne weiteres umsetzbar. Es ist darüber hinaus voraussichtlich davon auszugehen, dass die Kolonnaden über die gesamte Länge öffentlich zugänglich sein werden.

Neben der Zugänglichkeit der Klosterkirchenruine und der öffentlichen Parkanlage wird mit der Vorbereitung des südlichen Gehrechts (d1) eine durchgängige straßenunabhängige Blockdurchwegung geschaffen, die am nördlichen Ende der Waisenstraße sowie an der Littenstraße anbindet und über die geplante Grünverbindung am Standort der ehemaligen Französischen Kirche westlich der Klosterstraße bis zum Großen Jüdenhof bzw. zur Jüdenstraße reicht. Auch der direkte Zugang zum U-Bahnhof Klosterstraße von der Litten- und Waisenstraße kann so aufrechterhalten werden.

Eine ergänzende Belastung der Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger ermöglicht die Einordnung von Leitungstrassen zugunsten der unmittelbar anschließenden Klosterkirchenruine und ggf. auch der Parkanlage (z.B. für Beleuchtung).

Flächen, die mit Gehrechten im Blockinnenbereich vor dem Alten Stadthaus zu belasten sind

Um die öffentliche Zugänglichkeit der Platzfläche im Innenbereich des Baugebietes vor dem Alten Stadthaus zu gewährleisten und zusätzliche Fußwegebeziehungen im Klosterviertel abseits hoch belasteter Hauptverkehrsstraßen zu sichern, bereitet der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 für diesen Baublock für die Fläche f die Belastung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit vor. Der auf der Ebene des Bebauungsplans noch eingeräumte große Spielraum hinsichtlich der künftigen Wegeführung innerhalb der blockinternen Freifläche berücksichtigt die mit dem Bebauungsplan festgesetzte überwiegend grüne Platzgestaltung (mindestens 600 m² gärtnerisch angelegte Flächen und mindestens acht Bäume). Der gleichzeitig verbleibende große Entwurfsspielraum für die künftige Freiflächengestaltung stellt außerdem einen angemessenen Kompromiss zwischen der künftigen privaten Nutzung und dem öffentlichen Anspruch auf Durchwegung dar.
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich die Flächen bislang im Eigentum des Landes Berlin befinden, so dass künftige Erwerber die Belastungen der Flächen mit Gehrechten und Pflanzbindungen bereits in ihre Erwerbsentscheidungen einstellen können.

SenStadtUm

Leitungsrecht im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule

Über die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule verläuft im nordöstlichen Teil eine übergeordnete Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x DN 400. Es handelt sich um eine Hauptversorgungstrasse, die derzeit aus der südlichen Littenstraße kommend in die öffentliche Parkanlage verschwenkt und die Grunerstraße quert.

Innerhalb der vorhandenen öffentlichen Grünfläche besteht für die Fernwärmetrasse ein grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers.

Da in der Littenstraße ein U-Bahntunnel in einfacher Tieflage verläuft, ist die grundsätzlich für alle Leitungen angestrebte Verlegung in öffentliches Straßenland hier nicht ohne weiteres möglich. Daher ist es erforderlich, die Leitung im vorhandenen Verlauf zu sichern. Dabei ist es planungsrechtlich nicht ausgeschlossen, sie in die Kellergeschosse der künftigen Bebauung zu integrieren. Ob und unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist, oder ggf. besondere technische Lösungen zur Integration in das Straßenland möglich sind, kann erst im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans abschließend geklärt werden.

Im Sinne des Vorsorgeprinzips wird für den über bisheriges Straßenland verlaufenden (und insofern nicht grundbuchlich gesicherten) Abschnitt der Fernwärmetrasse ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers vorbereitet. Die dafür festgesetzte Fläche „e“ umfasst – den Anforderungen des Versorgungsträgers entsprechend – den eigentlichen Trassenstreifen von 2,0 m Breite und beidseitige Schutzstreifen von jeweils 1,0 m.

III.3.7 Immissionsschutz

III.3.7.1 Lärmschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung der künftigen Bebauung (siehe hierzu auch Kapitel II.2.1.5.1 ‚Verkehrslärm', II.2.2.5.1 ‚Verkehrslärm ' und II.2.4.4.5 ‚Lärmschutz'). Die Lösung planerisch zu bewältigender Lärmschutzkonflikte muss dabei grundsätzlich auf der Planungsebene erfolgen und kann nicht auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) verlagert werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 sind dabei vor allem Lärmemissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf den Hauptverkehrsstraßen aber auch auf den gebietsinternen Erschließungsstraßen sowie - vor allem im östlichen Plangebiet - zusätzliche Emissionen durch den Schienenverkehr auf der östlich des Plangebietes verlaufenden Stadtbahntrasse maßgeblich.

Zur Bewertung der Lärmbelastung für die Neubebauung im Plangebiet wird die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen, die Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen gibt und im Beiblatt 1 Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete angibt, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Im Plangebiet sind die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts), für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) und für Kerngebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) relevant.

III.3.7.1.1 Grundlagen

In einer ersten Untersuchung 2006 wurde das künftige Verkehrsaufkommen im Plangebiet, das aus der geänderten Verkehrsführung und der Gebietsentwicklung resultiert, für das Jahr 2015 prognostiziert. Dabei wurden drei unterschiedliche Varianten der Verkehrsführung untersucht (vgl. III.1.3.1 ‚Trassenwahl').

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich mit der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung am Molkenmarkt die Lärmbelastungen durch die städtebaulich veranlasste Veränderung an den Hauptverkehrsstraßen (künftige Grunerstraße) um bis zu 11 dB(A) und an den Quartiersstraßen (Parochialstraße) um bis zu 6 dB(A) erhöhen. Auch im umliegenden Straßennetz waren teilweise Erhöhungen der Lärmbelastungen durch Verkehrsverlagerungen festzustellen. Im Klosterviertel selbst ist mit der Planumsetzung ein Gewinn von ruhigen Bereichen verbunden. Bereits im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung 2006 wurden dort Lärmpegel ermittelt, die an keiner Fassade den

Senatsarchiv

gesundheitsrelevanten Schwellenwert überschreiten und alle potenziellen Wohngebäude wiesen mindestens eine ruhige Fassade zum Blockinnenbereich auf.
Um eine Verlärmung des Quartiers Molkenmarkt/Klosterviertel soweit wie möglich zu minimieren, wurde die Bebauungsplanvariante dahingehend optimiert, dass die Schleichverkehre durch das Quartier unterbunden werden. Unter Abwägung der auftretenden zusätzlichen Lärmbelastungen an anderen Stellen, wurde auch aus Lärmgesichtspunkten empfohlen, die Variante 1b (Durchfahrt verboten – Anlieger frei) dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen.

Aufgrund der Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der (erstmaligen) Berücksichtigung des 2025 zu erwartenden Zugverkehrs auf der weiter östlich gelegenen Stadtbahntrasse wurde 2015 eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Basis sind die Ergebnisse der ebenfalls aktualisierten Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan.
Die aktualisierte schalltechnische Untersuchung war Grundlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und wurde danach ergänzt. Die vorgenommenen Ergänzungen hatten vor allem eine Überprüfung der angestrebten Mindesthöhen von Gebäuden in den Quartiersstraßen und der zeitlich gestaffelten baulichen Realisierung zum Gegenstand. Außerdem wurde die Lärmsituation an den seitlich zum künftigen Molkenmarkt hin aufragenden Fassaden höherer Gebäudeteile durch Berechnungen für vier zusätzliche Immissionspunkte überprüft.
Der Abwägung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans liegen die Ergebnisse dieser Untersuchung (LK Argus Kassel GmbH/Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren 1-14 Molkenmarkt/Klosterviertel – Aktualisierung 2015, Kassel/Hamburg, September 2015) zugrunde. Die Untersuchungsergebnisse haben die geplanten Schallschutzfestsetzungen im Wesentlichen bestätigt, führten aber auch zur Modifizierung aufgrund von Empfehlungen der Gutachter.

Berücksichtigt werden ein Prognose-Nullfall mit alter Verkehrsführung und ein Prognose-Planfall mit neuer Verkehrsführung und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet. In beiden Fällen gehen die Ergebnisse der Variantenuntersuchung aus 2006 ein, die zur Vorzugsvariante 1b (Unterbindung von Schleichverkehr durch das Klosterviertel durch Beschilderung „Einfahrt verboten – Anlieger frei“) geführt haben.
Ausgehend von den aus der aktuellen Verkehrsuntersuchung vorliegenden Daten zur Kfz-Verkehrsbelastung DTV werktags und dem Lkw-Anteil (> 3,5 t) erfolgte für die schalltechnische Untersuchung eine Umrechnung, da aufgrund der Berechnungsvorschrift RLS-90 Angaben zu durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) sowie zu Lkw-Anteilen ab 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht erforderlich sind. Darüber hinaus wurden Tag- und Nachtanteile der Verkehrsstärken und der Lkw-Anteile ermittelt.

Die Berechnung des Schienenverkehrslärms auf der östlich des Plangebietes verlaufenden Stadtbahntrasse erfolgt auf Basis der zum 1. Januar 2015 eingeführten Schall 03-2012 für das Prognosejahr 2025 mit den von der Deutschen Bahn prognostizierten Streckenbelegungen. Relevant sind die Strecken 6024 (S-Bahn) und 6109 (Fernbahn) im Bereich Alexanderplatz Süd.

Die geplante Straßenbahn über Spandauer Straße - Molkenmarkt - Mühlendamm geht nicht in die schalltechnischen Berechnungen ein, da sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist und noch kein Planfeststellungsverfahren eingeleitet wurde.

Die schalltechnischen Berechnungen im Plangebiet und an der unmittelbar angrenzenden Bebauung erfolgen anhand eines Schallausbreitungsmodells, das die bestehenden bzw. im Bau befindlichen Gebäude sowie die im städtebaulichen Konzept exemplarisch dargestellte geplante Neubebauung im Klosterviertel berücksichtigt.
Die Beurteilungspegel, die durch die Verkehrsgeräusche (Straße und Stadtbahntrasse) unter Berücksichtigung zukünftig zu erwartender Verkehrsmengen (Prognosejahr 2025) verursacht

SenStadtUm

werden, wurden an insgesamt rund 180 Immissionsorten an den Bestandsgebäuden (56 Immissionspunkte) und den geplanten Neubauten (rd. 120 Immissionspunkte) geschossweise für den Tageszeitraum (6 - 22 Uhr) und für den Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) ermittelt.
Zur Beurteilung der Lärmbelastung außerhalb der Gebäude (Grün- und Verkehrsflächen sowie sonstige Freiflächen z.B. auf den Baugrundstücken) wurden ergänzend flächenhafte Schallimmissionspläne erstellt, die die Lärmbelastung in 2 m Höhe abbilden.
Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Berliner „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung - Aspekt Lärmminderung“ (Gesamtbetrachtung), der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für die Bestandsgebäude und der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau“ – vor allem für die Neubebauung.

Berechnungsergebnisse
Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte wurde die Immissionssituation im Prognosejahr 2025 auch für den so genannten Prognosenullfall (mit alter Verkehrsführung), d.h. mit unveränderter Verkehrsführung und ohne Neubebauung im Plangebiet berechnet.
Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass es an den den Hauptverkehrsstraßen zugewandten Gebäudefassaden trotz der prognostizierten Verkehrsabnahmen weiterhin zu sehr hohen Lärmbelastungen kommt. In der Nacht werden 60 dB(A) entlang der Spandauer Straße, dem Mühlendamm, der Stralauer Straße und im nördlichen Bereich der Grunerstraße überschritten. An einigen dieser Gebäude erreichen die Immissionspegel in der Nacht über 65 dB(A). Insbesondere an diesen Gebäuden wird auch ein Tagespegel von 70 dB(A) überschritten.

Im Prognoseplanfall, d.h. mit geänderter Straßenführung und Realisierung der Neubebauung im Plangebiet kommt es im Prognosejahr 2025 ebenfalls zu sehr hohen Lärmbelastungen an den den Hauptverkehrsstraßen zugewandten Gebäudefassaden. 60 dB(A) nachts werden entlang der Spandauer Straße, dem Mühlendamm, der Stralauer Straße sowie verstärkt auch entlang der Grunerstraße überschritten.
Der Vergleich des Prognose-Nullfalls mit dem Prognose-Planfall zeigt, dass teilweise eine Verschlechterung der schalltechnischen Situation (Pegelzunahmen) zu erwarten ist. Die Ursachen für abschnittsweise deutliche Pegelzunahmen liegen in der Kombination aus heranrückender Straße, entstehender Mehrfachreflexion zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden sowie durch Immissionszuschläge durch neue Lichtsignalanlagen gemäß RLS-90.
Durch die heranrückenden Verkehrsflächen und die Neubebauung kommt es zum Teil an Bestandsgebäuden, die bereits im Prognose-Nullfall Werten über 60 dB(A) in der Nacht und ggf. auch über 70 dB(A) am Tag ausgesetzt sind, zu einem weiteren Anstieg des Beurteilungspegels.

Auch für die geplante Neubebauung sind an den den Straßen zugewandten Gebäudefassaden sehr hohe Lärmbelastungen zu erwarten. Die höchsten Beurteilungspegel werden dabei an den Gebäudefassaden entlang der künftigen Grunerstraße mit am Tag bis zu 78 dB(A) und in der Nacht bis zu 72 dB(A) erreicht. Das entspricht Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005-1 für Kerngebiete um 13 dB(A) am Tag und 17 dB(A) in der Nacht. Auch die Gebäude entlang des künftigen Molkenmarktes und entlang der Stralauer Straße werden mit Werten bis zu 76 dB(A) tags und 71 dB(A) nachts ähnlich hohen, die Orientierungswerte überschreitenden, Lärmbelastungen ausgesetzt sein.
Damit werden entlang der Hauptverkehrsstraßen (und in den Quartiersstraßen in deren Nahbereich) sowohl die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts der 2. Stufe des Lärmaktionsplans Berlin, als auch die aus der Rechtsprechung hervorgegangenen Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten.

SenStadtUm

Auch in den Erschließungsstraßen sind die Lärmbelastungen zum Teil hoch. In der Jüdenstraße liegen im direkten Einwirkungsbereich der Grunerstraße die Tagespegel über 70 B(A), südlich davon in weiten Teilen über 60 dB(A). Die Nachtpegel erreichen an der Ecke zur Grunerstraße über 65 dB(A), südlich davon gehen sie nach etwa einem Drittel des Baublocks auf unter 60 dB(A) zurück. Ausschließlich an der südöstlichen Ecke des Baublocks werden nachts 55 dB(A) unterschritten.
An den straßenzugewandten Fassaden in der Klosterstraße liegen die Werte etwas unter denen in der Jüdenstraße. In der Littenstraße wirkt neben dem Straßenverkehrslärm auch der Stadtbahnlärm ein. Die Belastungswerte sind mit denen in der Jüdenstraße vergleichbar.

In den Blockinnenbereichen der Neubebauung sind die Immissionsbelastungen dagegen überwiegend so gering, dass auch die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können oder um maximal 5 dB(A) überschritten werden.
Für den nordwestlichen Baublock setzt dies jedoch eine sechsgeschossige Bebauung entlang der Grunerstraße, d.h. gegenüber dem Roten Rathaus voraus. Bei der bisher (Beteiligungsverfahren 2009) dort vorgesehenen viergeschossigen Bebauung wäre die Rückseite der künftigen Gebäude an der Jüdenstraße zu hohen Lärmbelastungen ausgesetzt.
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung 2015 wurde deshalb entlang der Grunerstraße die schallschützende Wirkung einer fünf- bzw. sechsgeschossigen Bebauung für rückwärtig angrenzende Gebäude geprüft und im Ergebnis die sechsgeschossige Bebauung zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen. An der Rückseite der künftigen Gebäude entlang der Jüdenstraße wird es deutlich ruhiger und unter Einbeziehung der erreichbaren Lärmminderung durch den Einsatz lärmoptimierter Fahrbahnoberflächen, können die Lärmpegel soweit gesenkt werden, dass die Überschreitungen der gebietsbezogenen Orientierungswerte (hier maßgeblich: nachts 45 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet) weniger als 5 dB(A) betragen.
Die Rückseite der Bebauung entlang der Grunerstraße ist durch den Lärmeintrag aus Richtung Molkenmarkt, da dort nur vier Vollgeschosse festgesetzt sind, in den oberen Geschossen teilweise jedoch für eine Wohnnutzung nicht ausreichend lärmgeschützt.

Senatsdrucksache

III.3.7.1.2 Trennungsgrundsatz und aktiver Lärmschutz

Grundsätzlich ist bei der planerischen Zuordnung der Baugebiete zunächst nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände zumutbare Lärmbelastungen erreicht werden können. Im vorliegenden Fall ist jedoch selbst eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Kerngebiete durch Abstandswahrung gegenüber den Hauptverkehrsstraßen – als Hauptemittent – an keiner Stelle erreichbar. Im Übrigen widerspricht der Trennungsgrundsatz hier auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung. Es besteht vielmehr ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet eine gemischte Nutzung mit einem nicht nur untergeordneten Wohnanteil zu ermöglichen, um der wachsenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen, gut erschlossene Innenbereichsflächen lagegerecht zu nutzen und die überdimensionierten Straßenräume zur Wiedergewinnung innerstädtischer Qualitäten zurückzubauen.

In einem zweiten Schritt ist abwägend zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, denen grundsätzlich Vorrang gegenüber passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen ist, und/oder durch Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung die Lärmbelastungen gemindert werden können.
Die im Bebauungsplan gewählte Nutzungsgliederung mit Kerngebieten entlang der Hauptverkehrsstraße und rückwärtig angrenzenden Misch- und Wohngebieten im Innern des Quartiers sowie die Ausbildung geschlossener Baublöcke mit lärmgeschützten Blockinnenbereichen tragen im Sinne einer „lärmrobusten Stadtstruktur“ diesem Grundsatz Rechnung. Ebenso die zeitliche Staffelung der baulichen Neuordnung des Gebiets

(Zulässigkeit der Bebauung hinter den abschirmenden Baukörpern entlang der Hauptverkehrsstraßen erst nach deren Errichtung) und Festsetzungen zur Ausbildung der abschirmenden Baukörper (Stellung, Mindesthöhe, geschlossene Bauweise).

Als aktive Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Lärmbelastungen im Plangebiet sowie an der angrenzenden Bebauung führen, wurden in der schalltechnischen Untersuchung Fahrbahnoberflächen mit lärmmindernden Eigenschaften und eine Fassadengestaltung zur Reflexionsminderung geprüft. Damit soll auf die Emissionen sowie auf die Schallausbreitung Einfluss genommen werden, da vor allem die heranrückenden Verkehrsflächen und die Neubebauung mit verstärkter Reflexion für die Zunahmen der Lärmbelastungen an der bestehenden Bebauung maßgeblich sind.
Die lärmmindernde Wirkung von Fahrbahnbelägen wird durch eine besondere Oberflächengestaltung erzielt. Die nach Einschätzung der Gutachter damit auf den Hauptverkehrsstraßen erreichbaren Lärmminderungen von etwa 2 dB(A) können auf der Grundlage der derzeit gültigen RLS-90 jedoch nicht bei der Festlegung der Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt werden, weil bisher für Innerortsgeschwindigkeiten die Zuweisung eines rechtlich anerkannten Korrekturwertes D_{StrO} – auch als Voraussetzung für die Anerkennung im Planfeststellungsverfahren – fehlt.
Der Einsatz lärmmindernder Fahrbahnbeläge wird deshalb lediglich als den Bebauungsplan ergänzende Maßnahme empfohlen. Gleichzeitig wird von den Schallgutachtern darauf hingewiesen, dass diese Maßnahme „zur Konfliktbewältigung an der Bestandsbebauung dringend geboten“ sei. “Mit einer Pegelminderung um 2 dB(A) durch den lärmmindernden Fahrbahnbelag können die Konflikte reduziert, an einigen Gebäuden kann eine weitere Lärmzunahme verhindert werden.“

Um die Reflexionen an Gebäuden (sogenannte Mehrfachreflexion zwischen den Neubebauungen oder auch der Neubebauung und den Bestandsgebäuden) zu minimieren, sind Maßnahmen zur Erhöhung der Absorption der Gebäudefassaden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung betrachtet worden.
In Frage kommen Erker oder Balkone als Gliederungselemente der Fassade sowie die Verwendung von Hohllochziegeln, speziellen Akustikziegeln oder Akustikplatten zur Verkleidung der Außenwand. Die Errichtung von Arkaden stellen ein weiteres Mittel zur Reduzierung der Schallreflexionen zwischen sich gegenüber stehenden Gebäuden dar, weil sich der Schallweg zwischen den reflektierenden Fassaden verlängert und ein Teil des Schalls über die Decke der Arkade auf den Boden umgelenkt wird. Innerhalb der Arkade ist es dadurch allerdings lauter, weshalb die Gutachter die Ausführung einer schallabsorbierenden Decke innerhalb der Arkaden empfehlen.

Weil die Wirksamkeit der Fassadengestaltung zur Reflexionsminderung von vielen Faktoren abhängig ist (Materialwahl, Fensterflächenanteil, Gliederung der Hausfassade, Abstand der Gebäude zueinander und zu den Fahrstreifen u.a.), schlagen die Gutachter vor, geeignete Maßnahmen im Einzelfall in Abstimmung zwischen Bauherrn und Schallgutachter festzulegen. Hinzu kommt, dass die Lärmminderungspotentiale mit max. 0,3 dB(A) deutlich geringer sind, als der Einsatz eines lärmmindernden Fahrbahnbelages.
In den Bebauungsplan werden deshalb nur Festsetzungen zur Ausbildung von Arkaden (Planzeichnung) und zu deren Ausstattung mit absorbierender Deckenauskleidung (textliche Festsetzung Nr. 5.8) getroffen, aber keine Festsetzungen zu schallabsorbierenden Fassaden.

Lärmschutz auf dem Ausbreitungsweg durch Lärmschutzanlagen zwischen Fahrbahn und Gebäuden kann im angebauten Straßenraum weder gestalterisch noch funktional verträglich eingeordnet werden, u.a. wegen der notwendigen Gebiets- und Grundstückszufahrten und der Zerschneidungswirkung solcher Anlagen. Entsprechende bauliche Anlagen würden überdies aufgrund der geringen Entfernung zu den Gebäuden kaum Wirkung zeigen.

SenStadtUm

Als ergänzende verkehrsorganisatorische Maßnahmen empfehlen die Schallgutachter eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den Hauptverkehrsstraßen auf 30 km/h, eine (weitergehende) Optimierung bzw. Koordinierung der Lichtsignalanlagen im Verlauf der Grunerstraße/Molkenmarkt, eine Optimierung der Erschließung des Quartiers insbesondere für den Lieferverkehr und Maßnahmen des Mobilitätsmanagements bei der Quartiersentwicklung zu prüfen.
Zu diesen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen sind allerdings keine Regelungen im Bebauungsplan möglich, da der bodenrechtliche Bezug fehlt.

III.3.7.1.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Da die in der konkreten Situation möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichen, um die Orientierungswerte der DIN 18005-1 zu erreichen, sind ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Dazu gehört der bauliche Schallschutz, d.h. die Dämmung der Außenbauteile von Neubauten, die auf Grundlage der DIN 4109 so zu dimensionieren ist, dass die von der Raumnutzung abhängigen Innenraumpegel eingehalten werden. Außerdem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissgestaltung (Orientierung einer Mindestzahl von Aufenthaltsräumen je Wohnung zur lärmabgewandten Seite), zum Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen oder besonderen Fensterkonstruktionen bzw. baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sowie zur Anordnung und Abschirmung von Außenwohnbereichen.

SenStadtUm

<u>Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden</u>
Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer durch Verkehrslärm sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen.
Die Anforderungen ergeben sich aus der DIN 4109, in der ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel eine Einstufung in verschiedene Lärmpegelbereiche vorgenommen wird und in der die daraus resultierenden erforderlichen Bauschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen vorgegeben werden. Damit soll gewährleistet werden, dass die Lärmbelastung in Aufenthaltsräumen von Wohnungen (nachts) einen Wert von etwa 30 dBnicht überschreitet. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sowie für Unterrichtsräume, die im Plangebiet auf dem künftigen Schulgrundstück entstehen werden. Für Büroräume und vergleichbare Raumnutzungen sind die Anforderungen an die erforderliche Bauschalldämmung in den einzelnen Lärmpegelbereichen um jeweils 5 dB geringer.
Der maßgebliche Außenlärmpegel für Verkehrslärm ergibt sich aus den Berechnungsergebnissen für den Tagzeitraum mit einem Zuschlag von 3 dB
Die erforderlichen Schalldämmmaße gelten für das gesamte Außenbauteil, d.h. für die Kombination aus Wand, Türen, Fenstern und ggf. nach außen führenden Belüftungseinrichtungen sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Die Anforderungen der DIN 4109 gelten nach der Einführung als technische Baubestimmung i. V. mit der Berliner Lärmkarte (Sept. 2007) als rechtlich verbindlich durch den Bauherren einzuhaltende Mindestanforderung an den baulichen Schallschutz. Ihre Einhaltung muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, wenn der Bebauungsplan - wie hier - festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden zu treffen sind. Im Sinne der gebotenen Konfliktbewältigung trifft der Bebauungsplan 1-14 aufgrund der Lärmbelastung mit der Festlegung der spezifischen Anforderungen die "Weichenstellung" zum Schallschutz und stellt dadurch sicher, dass der Schallschutznachweis obligatorisch ist.

Zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile wurden die aus den ermittelten Beurteilungspegeln abgeleiteten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN

4109 den Lärmpegelbereichen von I bis VII zugeordnet. Die sich für Lärmpegelbereiche bis einschließlich III ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung sind bereits aufgrund anderer Vorschriften, wie z.B. die Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, einzuhalten. Für Büroräume ist die Einhaltung der Anforderung an die Schalldämmung auch im Lärmpegelbereich IV gegeben. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist für diese Lämpegelbereiche entbehrlich.
Im Lärmpegelbereich VII mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel über 80 dB(A) sind die Anforderungen an die Schalldämmung für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sowie für Unterrichtsräume aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die spezifischen Anforderungen an die Bauschalldämmung der Außenbauteile sind bei der Planung und Errichtung der Gebäude zu gewährleisten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die erforderlichen Schalldämm-Maße in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes zu erhöhen oder zu mindern sind (Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109). Das jeweilige erforderliche Schalldämm-Maß resultiert aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen (z.B. Fenster und Wand).
Die DIN 4109 geht davon aus, dass die gegenüber dem Tag um 10 dBhöhere Schutzbedürftigkeit der Nacht in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen durch den auf den Straßen überwiegenden in dieser Dimension niedrigeren nächtlichen Beurteilungspegel kompensiert wird. Da die Differenz der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs zwischen Tag und Nacht im Plangebiet überwiegend weniger als 10 dBbeträgt, ist dies in der Abwägung ergänzend zu berücksichtigen.
Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 werden für einzelne Fassaden oder Fassadenabschnitte die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen bestimmt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 werden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von Büroräumen und vergleichbaren Raumnutzungen bestimmt.
Die Festsetzung der erforderlichen Bauschalldämmung erfolgt für jeweils größere Fassaden-abschnitte in generalisierter Form. In Teilabschnitten einzelner Geschosse können geringfügig höhere oder geringere Anforderungen rechnerisch ausreichend sein. Eine entsprechend weitergehende Differenzierung der Festsetzungen ist ohne genaue Kenntnis der geplanten Baukörper (z.B. der unterschiedlichen Geschosshöhen von Wohn- und Bürogebäuden) jedoch nicht möglich und auch nicht sinnvoll, da in der Baupraxis ohnehin eine derart kleinteilige Differenzierung in der Ausführung von Außenbauteilen unüblich ist.

Im Einzelnen ergeben sich für die jeweiligen Straßenabschnitte folgende Lärmpegelbereiche und daraus resultierende Mindestanforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile:

Die der künftigen Grunerstraße und dem künftigen Molkenmarkt zugewandten Fassaden sind überwiegend dem Lärmpegelbereich VI zuzuordnen und erfordern resultierende bewertete Schalldämm-Maße von 50 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume in Schulen u. ä.. Für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume sind Schalldämm-Maße von 45 dB erforderlich. Für einzelne Fassadenabschnitte im westlichen Abschnitt der künftigen Grunerstraße (zwischen den Punkten A3 und A4, A7 und A 8 sowie zwischen den Punkten B3 und B4) könnte sich durch die Nähe der dort geplanten lichtsignalgeregelten Kreuzungen in den ersten beiden Vollgeschossen auch der Lärmpegelbereich VII ergeben. Da die Außenwände in diesen Abschnitten aufgrund der Arkaden um 5 m zurückgesetzt angeordnet sind, gleichzeitig aber erhöhtem Schalleintrag durch Reflexionen innerhalb der Arkade ausgesetzt sind (der wiederum teilweise durch die festgesetzte schallabsorbierende Deckenauskleidung ausgeglichen wird) kann die Lärmbelastung auf der Ebene des Bebauungsplans hier nicht exakt bestimmt werden, vor allem da Arkaden im Schallausbreitungsmodell nicht darstellbar sind.

Genehmigung

Wohnungen sind in den vom Lärmpegelbereich VII betroffenen Fassadenabschnitten in den beiden unteren Geschossen daher nicht allgemein zulässig. Eine ausnahmsweise Genehmigung auf der Grundlage von § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist hier aufgrund der Lärmproblematik kaum möglich. Für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume sind Schalldämmmaße von 50 dB erforderlich.

Für die Fassaden entlang des künftigen Molkenmarktes südlich des Punktes F_1 und entlang der Stralauer Straße (mit Ausnahme eines stärker belasteten 14 m langen Teilabschnitts im Kreuzungsbereich Mühlendamm/Molkenmarkt) ergibt sich der Lärmpegelbereich V mit einem erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile von 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume in Schulen. Gleiches gilt für Wohnungen in den Einmündungsbereichen der Jüden-, Kloster- und Littenstraße in die künftige Grunerstraße sowie im Einmündungsbereich der verlängerten Parochialstraße in den künftigen Molkenmarkt. Das erforderliche Schalldämmmaß für Büroräume u. ä. beträgt im Lärmpegelbereich V 40 dB.

In den Quartiersstraßen nimmt die Lärmbelastung mit zunehmendem Abstand von den Hauptverkehrsstraßen stetig ab. Entsprechend den für die Bestimmung der Schalldämm-Maße maßgeblichen Lärmpegelbereichen können die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile mit zunehmenden Abstand von der künftigen Grunerstraße, dem künftigen Molkenmarkt und der Stralauer Straße für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä. auf Werte von 45 dB und 40 dB reduziert werden. Im mittleren Abschnitt der Jüdenstraße (bei einem Abstand von mehr als 80 m zur Grunerstraße bzw. 36 m zur Stralauer Straße) sowie in den weiter von der künftigen Grunerstraße entfernten Teilen der Klosterstraße (> 52 m bzw. 75 m in den oberen Geschossen des WA) und der Littenstraße (> 55 m) sind keine Festsetzungen zu erforderlichen Schalldämmmaßen notwendig.
Auch in der Parochialstraße und in Teilabschnitten ihrer künftigen Verlängerung (bei einem Abstand von mehr als 23 m zum künftigen Molkenmarkt) kann auf entsprechende Festsetzungen zur Bauschalldämmung verzichtet werden, da die maßgeblichen Außenlärmpegel 66 dB(A) hier unterschreiten und der Lärmpegelbereich IV somit nicht erreicht wird.

Die festgesetzte geschlossene Bauweise in Verbindung mit der festgesetzten Mindesthöhe der vier- bis sechsgeschossigen Bebauung an den Blockrändern stellt zusammen mit der bedingten Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 9.2) insbesondere für Wohnnutzungen in den Blockinnenbereichen die vorhergehende Realisierung der lärmschützenden Blockrandbebauung (Kerngebiet MK1) entlang der Hauptverkehrsstraßen, die Einhaltung der Orientierungswerte für Bebauungen im Blockinnenbereich sicher.
Eine Ausnahme bildet die rückwärtige Fassade der Bebauung gegenüber dem Roten Rathaus an der künftigen Grunerstraße. Für das lärmexponierte oberste Vollgeschoss dieses Gebäudeteils, das über die entlang des künftigen Molkenmarktes nur viergeschossige Bebauung herausragt, ergibt sich der Lärmpegelbereich IV. Deshalb wird ein daraus resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume in Schulen u. ä. festgesetzt, für Büroräume besteht hingegen kein Festsetzungserfordernis.

Weitere Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden ergeben sich für seitliche Fassaden aufsteigender Bauteile an der Stralauer Straße und an der künftigen Grunerstraße. Dies wurde im September 2015 durch ergänzende Berechnungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung bestätigt und durch ergänzende Festsetzungen, insbesondere zum Schalldämm-Maß von Außenbauteilen berücksichtigt.

<u>Lärmschützende Grundrissausrichtung</u>
Da die Orientierungswerte der DIN 18005-1 auch in der Nacht deutlich überschritten werden und bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind

SenStadtUm

sowie die Tag-/Nacht-Differenz von 10 dB zum größten Teil nicht eingehalten werden kann, genügen Regelungen allein zur Dämmung von Außenbauteilen zur Vermeidung der Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse nicht. Während bei Arbeitsstätten davon ausgegangen werden kann, dass ein kurzzeitiges Lüften durch geöffnete Fenster und die damit kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte in Innenräumen hinnehmbar ist, müssen in Gebäuden mit zulässigen Wohnnutzungen für die Nachtzeit Bedingungen planungsrechtlich gesichert werden, die ein Schlafen bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern in einer angemessenen Zahl von Räumen ermöglichen.
Deshalb werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB schallschutzorientierte Wohnungsgrundrisse festgesetzt. Die Festsetzungssystematik des Bebauungsplans unterscheidet dabei zwischen den sehr hoch lärmbelasteten Kerngebietsflächen mit abschnittsweise allgemein zulässiger Wohnnutzung entlang der künftigen Grunerstraße und den übrigen verlärmten Bauflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen.
Aufgrund der prognostizierten Lärmbelastungen von bis zu 76 dB(A) in den beiden oberen Vollgeschossen entlang der künftigen Grunerstraße (in denen Wohnungen allgemein zulässig sind) sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume hier nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.4). Damit soll erreicht werden, dass möglichst alle Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Seite errichtet werden und zur künftigen Grunerstraße hin lediglich Funktionsräume (Bäder, Küchen ohne Aufenthaltsfunktion, Abstellräume und Treppenhäuser) angeordnet werden.

Für den Schulstandort wird von den Gutachtern ebenfalls empfohlen, möglichst auf Unterrichtsräume mit alleiniger Ausrichtung zur künftigen Grunerstraße zu verzichten. Dies erscheint im Hinblick auf die interne Gebäudeorganisation kaum umsetzbar und wird deshalb nicht im Bebauungsplan festgesetzt, um die Funktionsfähigkeit des Schulstandortes nicht zu gefährden. Um eine ausreichende Belüftung der Unterrichtsräume auch ohne Fensteröffnung zu gewährleisten, wird jedoch der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt (s.u.).

Für Wohnungen entlang der Stralauer Straße, entlang der Jüdenstraße, entlang der Klosterstraße und entlang der verlängerten Parochialstraße setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen mit je mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite im Blockinnenbereich ausgerichtet ist (textliche Festsetzung Nr. 5.3). Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume diese Bedingung erfüllen. Die Einstufung als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum erfolgt dabei auf Grundlage der DIN 4109 und umfasst Wohn- und Schlafräume, jedoch nicht Küchen, in denen nur Mahlzeiten zubereitet werden, Bäder, Hausarbeitsräume u. ä..
Mit der Festsetzung zur schalloptimierten Grundrissanordnung trifft der Bebauungsplan eine Regelung, die die Unterbringung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ermöglicht, so dass hier nachts bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern ohne Lärmbeeinträchtigung geschlafen werden kann. Dabei werden alle Bereiche mit allgemein zulässigen Wohnungen erfasst, bei denen die prognostizierten Lärmpegel die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Am künftigen Molkenmarkt sind Wohnungen ohnehin nur ausnahmsweise zulässig und die Genehmigung kann an entsprechende Auflagen gekoppelt werden.

Da die Anforderungen an schallschutzorientierte Grundrissanordnungen in bestimmten Sonderfällen, vor allem bei Ecksituationen, nur schwer erfüllt werden können, werden Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zum Blockinnenbereich orientiert ist, von der Forderung einer schallschutzorientierten Grundrissausrichtung ausgenommen (textliche Festsetzung Nr. 5.3).
Für diese Wohnungen (jeweils eine Wohnung je Geschoss an den Blockecken, die baulich bedingt über zwei verlärmte Außenwände verfügt), sind baulich geschlossene belüftete Außenwohnbereiche (z.B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) erforderlich, die in Verbindung mit besonderen schallmindernden Fensterkonstruktionen gewährleisten, dass in

Senstadtum

angrenzenden Aufenthaltsräumen ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Durch die Gewährleistung eines Beurteilungspegels von 30 dB(A) während der Nachtzeit in diesen Aufenthaltsräumen kann die geringere Tag-/Nacht-Differenz durch bauliche Vorkehrungen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren kompensiert werden. Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume je Wohnung und stellt sicher, dass in mindestens der Hälfte dieser Räume ein ruhiges Schlafen bei gekipptem Fenster möglich ist.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben ist eine Vorgabe zur Anordnung schutzbedürftiger Räume analog zur Regelung für Wohnungen in den meisten Fällen aufgrund der Grundrissstruktur nicht umsetzbar. Daher wird für sie in den hoch lärmbelasteten Bereichen mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 der Einbau schallgedämmter Dauerlüftungseinrichtungen oder besonderer Fensterkonstruktionen oder die Durchführung von im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art geregelt. Die Festsetzung wird auf das Kerngebiet MK_1 beschränkt, da Beherbergungsbetriebe im allgemeinen Wohngebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässig sind (und die Zulassung im Einzelfall an entsprechende Auflagen geknüpft werden kann) und die Fassaden im Mischgebiet und im Kerngebiet MK_2 nur moderaten Lärmbelastungen ausgesetzt sind.
Von der Festsetzung werden alle Fassaden erfasst, an denen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht oder überschritten wird, sowie Fassaden, an denen Beurteilungspegel über den Schwellenwerten der 2. Stufe des Lärmaktionsplans Berlin von 55 dB(A) nachts prognostiziert werden.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.5 können auch andere bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, sofern eine gleichwertige Schalldämmung erreicht wird und eine ausreichende Frischluftzufuhr sichergestellt werden kann. Geeignete Maßnahmen können u.a. Doppelfassaden (z.B. Prallscheiben, d.h. vor die zu schützenden Fenster mit geringem Abstand montierte feststehende Glasscheiben) oder verglaste Vorbauten sein. Weiterhin stehen spezielle Schallschutzfenster zur Verfügung, die durch eine Kippbegrenzung und schallabsorbierende Laibungen sowohl einen erhöhten Schallschutz als auch eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleisten.
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf müssen Unterrichtsräume im Lärmeinwirkungsbereich der künftigen Grunerstraße ebenfalls mit schallgedämmten Lüftungsanlagen ausgestattet sein (textliche Festsetzung Nr. 5.6).

Die Schalldämmanforderungen an Außenbauteile müssen auch bei Aufrechterhaltung eines erforderlichen Mindestluftwechsels eingehalten werden, d.h. die Lüftungseinrichtungen müssen entsprechend konstruiert sein.

Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung für Bauvorhaben in den Wohn- und Mischgebieten

Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohn- und Mischgebiete setzt ferner unter Immissionsschutzaspekten voraus, dass die lärmabschirmende Randbebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen (MK_1) bereits realisiert worden ist, bevor die Wohnnutzung aufgenommen wird. Nur unter dieser Voraussetzung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Ein wichtiger Aspekt hierbei sind die wohnungsbezogenen Freiflächen auf den Grundstücken (z.B. Balkone und Terrassen), die auf anderem Wege nicht wirksam gegen eine Verlärmung geschützt werden können und somit nur eingeschränkt nutzbar wären. Ein weiterer Aspekt ist das Schlafen bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster in jenen Räumen, die zum Blockinnenbereich

Seitenstadium

ausgerichtet sind, da hier erst mit der Realisierung der lärmabschirmenden Randbebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen die dafür nötige Schallminderung erreicht werden kann.
Im Mischgebiet beiderseits der verlängerten Parochialstraße ist zusätzlich die notwendige Schlafruhe in Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben, die hier allgemein zulässig sind, zu beachten.

Im Bebauungsplan wird daher gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten sowie zusätzlich im Mischgebiet die bauliche und sonstige Nutzung zu Übernachtungszwecken in Beherbergungsbetrieben solange unzulässig sind, bis die jeweils vorgelagerten Kerngebietsflächen des MK_1 entlang der künftigen Grunerstraße, des künftigen Molkenmarktes und der Stralauer Straße vollständig und in der festgesetzten Mindesthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) bebaut sind.
Die Voraussetzungen der baugebietsbezogenen Zulässigkeit einzelner Nutzungen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 für die einzelnen Baublöcke differenziert festgesetzt.
Dabei wurden auch die Belange der Grundstückseigentümer in die Abwägung eingestellt. Dieses umfasst unter anderem, inwieweit durch sie Einfluss auf die Erfüllung der Bedingung genommen werden kann. (vgl. auch III.3.1.6 ‚Aufschiebend bedingte Festsetzungen zur Art der Nutzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB'). Die Thematik betrifft insbesondere den Baublock zwischen Jüden- und Klosterstraße, da nur hier privates Eigentum im Plangebiet vorhanden ist. Die weiteren von aufschiebend bedingten Festsetzungen betroffenen künftigen Bauflächen befinden sich im Landeseigentum.
Für die Grundstücke, die sich im Eigentum des Bundes und im Privateigentum befinden, bedeutet die Festsetzung eine Koppelung der Bebauungsmöglichkeit ihrer Grundstücke an den Umbau der Grunerstraße und die Errichtung der lärmschützenden Randbebauung entlang der künftigen Grunerstraße. Diese zeitliche Abfolge ist zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch unabdingbar und muss hingenommen werden.
Aufgrund der konkreten Umbaupläne für die Grunerstraße mit nachfolgender Blockrandbebauung auf den dadurch freiwerdenden landeseigenen Flächen, ist zwar von einer zeitlichen Abhängigkeit des Vollzugs des Bebauungsplans für die privaten Grundstücke auszugehen, nicht aber von einer faktischen Bausperre.

Die aufschiebend bedingten Festsetzungen wurden im Rahmen der im September 2015 durchgeführten Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung überprüft und im Ergebnis geringfügig modifiziert. Die Prüfung erfolgte vor allem im Hinblick darauf, ob es möglich ist, die Errichtung der einzelnen Baublöcke so weit wie möglich zeitlich voneinander zu entkoppeln, ohne einen ausreichenden Schallschutz in Frage zu stellen.
Daher wurde insbesondere geprüft, ob eine Bebauung zwischen Klosterstraße und Jüdenstraße (hier befinden sich Grundstücke im Privateigentum) bzw. zwischen Molkenmarkt und Jüdenstraße unabhängig von der Bebauung in den anderen Bereichen zugelassen werden kann. Hierbei wurde angenommen, dass die lärmabschirmende Bebauung zu den Hauptverkehrsstraßen in dem jeweiligen Block zumindest zeitgleich realisiert wird.

Für den Bereich zwischen Klosterstraße und Jüdenstraße zeigte sich, dass bei späterer Realisierung der Bebauung in den angrenzenden Baublöcken die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nur moderat höher sind und nur Teilbereiche betreffen. Daher wurde hier im Rahmen der Abwägung der Festsetzung eines in Teilbereichen geringfügig höheren Schalldämm-Maßes der Vorzug gegenüber einer bedingten Festsetzung, d.h. einer Koppelung an die Bebauung in anderen Baublöcken gegeben.

Für das allgemeine Wohngebiet westlich der Jüdenstraße und die Mischgebiete beiderseits der verlängerten Parochialstraße zeigte sich, dass bei einer Realisierung von Gebäuden auf diesem Flächen vor Errichtung der lärmabschirmenden Bebauung ein erheblicher zusätzlicher baulicher Schallschutz erforderlich wäre. Da das Land Berlin im Zuge der

Senatsexemplar

Vergabe der Grundstücke die Realsierungsphasen beeinflussen kann und der zusätzliche bauliche Schallschutz nur für einen Übergangszeitraum erforderlich wäre, wurde hier in der Abwägung der bedingten Festsetzung der Vorrang eingeräumt.

In Anbetracht der möglichen Realisierungszeiträume wurde auch die Festsetzung einer Zwischennutzung in Betracht gezogen. Für das Grundstück Klosterstraße 44 wurde davon abgesehen, da es gegenwärtig genutzt wird und die Nutzung dem Bestandsschutz unterliegt. Das nördlich angrenzende Grundstück ist unbebaut. Eine bauliche Zwischennutzung würde der erforderlichen Neuordnung der Grundstückszuschnitte im Wege stehen. Vor diesem Hintergrund wurde von Regelungen für eine Zwischennutzung abgesehen.

Sicherstellung von verträglichen Lärmpegeln in den Außenwohnbereichen
Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche, d.h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Balkone und Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets einer erhöhten Gesundheitsgefährdung entgegenzuwirken. Grundsätzlich stehen allen potenziellen Wohngebäuden in den schallabgeschirmten Blockinnenbereichen ausreichende Flächen zur Verfügung, um einen ungestörten Aufenthalt im Freien auf Balkonen, Loggien oder Terrassen sowie auf gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im Hofbereich zu gewährleisten.

Baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien sollen aber auch an den Blockaußenseiten nicht vollständig ausgeschlossen werden, sofern ihre angemessene Nutzung während der Tagzeit durch Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird. Eine angemessene Nutzung ist jedenfalls dann gewährleistet, wenn ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Der Bebauungsplan gibt deshalb mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.7 vor, dass baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen - wie Balkone und Loggien - entlang der Stralauer Straße und der Grunerstraße sowie entlang der gebietsinternen Erschließungsstraßen Jüden- und Klosterstraße im Lärmeinwirkungsbereich der Hauptverkehrsstraßen, nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig sind.
Eine geeignete Maßnahme ist beispielsweise die Anbringung von verschiebbaren Glaselementen, die in lärmärmeren Zeiten, z.B. am Wochenende, den für einen Außenwohnbereich charakteristischen Aufenthalt im Freien ermöglichen.
Der ebenfalls hoch lärmbelastete künftige Molkenmarkt wird nicht in die Festsetzung einbezogen, weil Wohnungen hier ohnehin nur ausnahmsweise zulässig sind und im Rahmen der Genehmigung entsprechende Schutzmaßnahmen eingefordert werden können.

III.3.7.1.4 Bebauungsplanbegleitende Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Straßenumbaus
Infolge der Bebauungsplanfestsetzungen vor allem zum Straßenumbau (Umgestaltung des Verkehrsknotens im Bereich Molkenmarkt, verbunden mit der Verlegung der Grunerstraße), aber auch durch die bauliche Fassung der künftigen Grunerstraße und des Molkenmarktes, ist für die an diese Straßen angrenzenden Bestandsgebäude eine Zunahme der Lärmbelastung zu erwarten. Für die Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans müssen Regelungen zum Immissionsschutz aufgrund der Festsetzungssystematik des Bebauungsplans - im Gegensatz zur Planfeststellung - auf anderer rechtlicher Grundlage erfolgen.

Im Zusammenhang mit der wesentlichen Änderung von Straßen ist die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) anzuwenden. Mit ihr soll die Überschreitung bestimmter

Senatsvorlage

Immissionsgrenzwerte für Bestandsgebäude in Abhängigkeit zur jeweiligen Baugebietskategorie ausgeschlossen werden. Ist dies nicht möglich, ist bei Überschreitung von Immissionsgrenzwerten die Durchführung lärmmindernder Maßnahmen vorgeschrieben. Von einer wesentlichen Änderung ist auszugehen, wenn der Verkehrslärm um mindestens 3 Dezibel (dB) (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird. Eine Änderung ist darüber hinaus auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärm oberhalb der Schwellen der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags/60 dB(A) nachts) weiter erhöht wird.

An der bestehenden Bebauung treten im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall (mit alter Verkehrsführung) Erhöhungen der Lärmbelastungen an Gebäuden an der Grunerstraße, Spandauer Straße, Stralauer Straße, dem Mühlendamm und dem Molkenmarkt auf, die im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV erheblich sind.

Danach besteht Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach, wenn die für das jeweilige Gebiet anzusetzenden nutzungsspezifischen Grenzwerte überschritten werden und die tatsächlichen Nutzungen einen entsprechenden Schutzanspruch auslösen. Während bei Wohnungen tags wie nachts von einem Schutzanspruch auszugehen ist, bezieht sich der Schutzanspruch bei Büro- und Verwaltungsnutzungen in der Regel nur auf die Tagzeit.

An 90% der Immissionspunkte der insgesamt 13 betroffenen Gebäude werden die jeweils nutzungsspezifischen Grenzwerte (für Misch- und Kerngebiete tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A)) überschritten, so dass bei schutzbedürftigen Nutzungen dem Grunde nach Anspruch auf Lärmschutz besteht. Nicht alle Bestandsgebäude weisen jedoch schutzwürdige Nutzungen auf. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass teilweise aufgrund der bereits bestehenden Belastung bereits ein bestimmtes Maß an Schalldämmung vorhanden ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird unter Bezugnahme auf die Berliner "Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung - Aspekt Lärmminderung“ darauf hingewiesen, dass Erhöhungen der Lärmbelastungen oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch die Planung möglichst zu verhindern sind. Vor diesem Hintergrund wird der Einsatz eines lärmmindernden Fahrbahnbelages zur Minderung der Emissionen zur Konfliktbewältigung an der Bestandsbebauung als "dringend geboten" eingestuft. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen ist hierzu eine verbindliche Regelung im Bebauungsplan - auch wenn planfeststellungsersetzende Regelungen erfolgen - nicht möglich. Allerdings wird eine entsprechende technische Umsetzung durch den Vorhabenträger angestrebt.

Für die folgenden bestehenden Gebäude, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind daher Lärmschutzansprüche zu prüfen und nach den Vorschriften des BImSchG §§ 41 – 43 zu befriedigen:

- Ephraim-Palais, Poststraße 16 - Seite zum Mühlendamm
- Poststraße 18/Mühlendamm 5 - Seite zum Mühlendamm
- Spandauer Straße 25-29
- Propststraße 1 - Seite zur Spandauer Straße
- Rathausstraße 17 - Seite zur Spandauer Straße
- Rotes Rathaus, Rathausstraße 15 - Seiten zur Spandauer Straße, Jüdenstraße, Grunerstraße
- Jüdenstraße 50 (zwischen Parkhaus und Rotem Rathaus) - Seite zur Grunerstraße
- Grunerstraße 5-7, Rathauspassagen
- Grunerstraße 11 - östl. Grunerstraße 5-7, im Bau
- Landgericht, Littenstraße 12-17 - Seite zur Grunerstraße
- Stralauer Straße 32 und 33
- Molkenmarkt 1-2/Mühlendamm 3.

Senatsamt

Inwieweit die vorhandene Nutzung einen tatsächlichen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen auslöst, ist dann im Einzelfall für die betroffenen Gebäude zu prüfen. Gemäß der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV) sind Räume schutzbedürftig, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Schallschutzmaßnahmen im Sinne der 24. BImSchV sind bauliche Verbesserungen an den Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, die die Einwirkungen durch Verkehrslärm mindern, insbesondere Maßnahmen an Fenstern, Türen, Rollladenkästen, Wänden, Dächern sowie Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen. Als mögliche Schallschutzmaßnahme kommt außerdem der Einbau von schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle in Betracht.

Für die Feststellung des Umfangs und die Durchführung der Schallschutzmaßnahmen ist das Land Berlin als Baulastträger des Straßenumbaus verantwortlich. Die Anspruchsberechtigung dem Grunde nach wurde den betroffenen Eigentümern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im November 2015 schriftlich zugesichert. Mit dieser Selbstbindung des Landes Berlin wird eine angemessene Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan mit seinen planfeststellungsersetzenden Inhalten ausgelösten Schutzanforderungen gewährleistet.
Die rechtliche Absicherung von Einzelmaßnahmen erfolgt im Zuge des Straßenumbaus über den Abschluss von Verträgen bzw. entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen mit den betroffenen Eigentümern.

SenStadtUm

<u>Immissionsmindernde verkehrsplanerische und verkehrsorganisatorische Maßnahmen</u>
Über den Bebauungsplan hinaus können verkehrsplanerische bzw. verkehrsorganisatorische Maßnahmen im Bereich der Grunerstraße/Molkenmarkt/Mühlendamm sowie in den angrenzenden Quartiersstraßen zur Reduzierung der verkehrsbedingten Lärmbelastungen im Plangebiet beitragen. Hierfür kommen Maßnahmen zur Optimierung bzw. Koordinierung der Lichtsignalanlagen im Verlauf des Straßenzuges Grunerstraße – Molkenmarkt – Mühlendamm sowie mögliche Geschwindigkeitsbegrenzungen in Frage.
Für die Sicherstellung der Wohnruhe in den Quartiersstraßen sind die in der Variante 1b unterstellten verkehrsorganisatorischen Maßnahmen („Durchfahrt verboten – Anlieger frei“) umzusetzen und ggf. durch bauliche Maßnahmen nicht nur an den Gebietszufahrten zu unterstützen, um möglichen Schleichverkehr zur Umfahrung des Doppelknotens Molkenmarkt auszuschließen oder mindestens zu erschweren.

III.3.7.2 Schutz vor Luftschadstoffen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 liegt in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen, d.h. die Minimierung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, werden durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe für die Beheizung der geplanten neuen Gebäude (textliche Festsetzung Nr. 5.10) berücksichtigt. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen tragen insbesondere während der Heizperiode (z.B. durch Kohleeinzelfeuerungsanlagen) zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Feuerungsanlagen gesenkt werden. Die Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen.

Weiterhin ist im Plangebiet die verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung zu berücksichtigen. In einer Untersuchung (ALB Akustik-Labor Berlin, April 2015 und ergänzende Stellungnahme vom Mai 2015) wurde die künftige Belastungssituation in den Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung (Grunerstraße, Molkenmarkt, Stralauer Straße, Spandauer Straße und Mühlendamm) bei Umsetzung des Bebauungsplans, d.h. Straßenumbau und Neubebauung, abgeschätzt (siehe auch II.2.2.5.2 ‚Luftverunreinigungen').
Es wurde festgestellt, dass die Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}) grundsätzlich eingehalten werden. Lediglich an einem Untersuchungspunkt am künftigen Knoten Grunerstraße/Spandauer Straße/Molkenmarkt wird nach der Prognose der Luftschadstoffimmissionen der Jahresgrenzwert für NO_2 erreicht und der Tagesgrenzwert für PM_{10} häufiger als die zulässigen 30 Mal im Jahr überschritten. Die Überschreitung beschränkt sich auf den unmittelbaren Gehwegbereich und eine Höhe von 1-2 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der von den Gutachtern erwartete sehr dichte Verkehrsfluss auf dem Streckenabschnitt Molkenmarkt (als eine Hauptursache für die Grenzwertüberschreitung) bei nachfolgenden verkehrlichen Untersuchungen relativiert hat. Im Rahmen der Verkehrssimulation Molkenmarkt von Oktober 2015 wurde ermittelt, dass ein flüssiger Verkehrsfluss zu erwarten ist.

Der Gehwegbereich im Umfeld des Untersuchungspunkts dient üblicherweise dem Fußgängerverkehr zum Überqueren der Straße und ist nicht zum längeren Aufenthalt bestimmt. Die Empfehlung der Gutachter, in diesem Bereich keine Außengastronomie anzuordnen, kann im Rahmen der erforderlichen Sondernutzungsgenehmigung berücksichtigt werden.
Die Empfehlung, keinen Eingangsbereich in ein Ladengeschäft vorzusehen, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht umgesetzt werden. Es werden jedoch Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen, um trotz der Belastungssituation die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Inneren des angrenzenden Gebäudes zu gewährleisten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.11 wird festgesetzt, dass ausgehend von der (im Plan mit dem Punkt A_1 eindeutig verorteten) Gebäudeecke in einem 30 m langen Abschnitt im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) Fenster von zum künftigen Molkenmarkt ausgerichteten Aufenthaltsräumen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten keine öffenbaren Fenster erhalten, d.h. als Festverglasung auszuführen sind. Außerdem wird festgesetzt, dass die Belüftung dieser Räume so anzuordnen ist, dass sie fensterunabhängig von den von den Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seiten oder übers Dach erfolgen kann. Damit wird verhindert, dass im Rahmen der Belüftung schadstoffbelastete Außenluft in die Innenräume gelangt. Sofern eine gleichwertige (unbelastete) Frischluftzufuhr sichergestellt ist, können auch andere bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, denkbar ist z. B. der Einsatz von geeigneten Filteranlagen.
Mit dem Begriff Aufenthaltsräume sind alle Räume erfasst, die "zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt" bestimmt sind.
Für über die über dem 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) liegenden Geschosse müssen gemäß der Untersuchung keine Maßnahmen zum Schutz vor Luftverunreinigungen getroffen werden.

III.3.7.3 Schutz vor Erschütterungen

Durch den Betrieb der bestehenden planfestgestellten U-Bahnanlagen (U-Bahnlinie in der Klosterstraße und Überführungsgleise) können Erschütterungen auf das Erdreich ausgelöst werden, die darin gegründete Hochbauten mit ihren Nutzungen stören, beziehungsweise beeinträchtigen könnten. Dem Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung entsprechend, wird deshalb festgesetzt, dass bauliche Anlagen entlang der Klosterstraße, der Grunerstraße und der Littenstraße bis zu einem Abstand von 50 m von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der U-Bahn schwingungstechnisch abgekoppelt von diesen errichtet werden müssen (textliche Festsetzung 5.9). Die Durchführung anderer Maßnahmen an den

SenStadtUm

Hochbauten oder der Abschluss von Vereinbarungen mit den Betreibern der Bahnanlagen über die Durchführung von Maßnahmen an den Schienenwegen ist gleichfalls möglich, wenn eine gleichwertige Wirkung erzielt wird. Der Nachweis eines ausreichenden Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen obliegt dem Bauherren und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden, da erst dann die relevanten Bedingungen (statische Struktur des Gebäudes und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie Lage und Exposition empfindlicher Nutzungen) bekannt sind.
In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass eine Gründung und unterirdische Bebauung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ nur insoweit zulässig ist, als die planfestgestellten Anlagen der U-Bahn dies zulassen. Ein Vorhaben ist in enger Abstimmung mit dem Verkehrsbetrieb zu entwickeln.

Regelungen zum Erschütterungsschutz werden für Anlagen getroffen, die sich in einem Abstand von weniger als 50 m zu den Gleisanlagen befinden, da hier die Anhaltswerte der DIN 4150 (Teil 2) für Erschütterungsimmissionen und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für sekundären Luftschall überschritten werden können. Betroffen sind damit neben der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ auch die straßennahen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes, des Kerngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf westlich der Klosterstraße.

III.3.8 Öffentliche Grünflächen

III.3.8.1 Öffentliche Parkanlage

Rund um die Ruine der Klosterkirche wird die bestehende Grünanlage zum überwiegenden Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
Sie dient der Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen Kloster- und Littenstraße (in Verbindung mit einer Fläche, die mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit über die angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf - im Bereich der künftigen Kolonnaden - zu belasten ist.) und dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.
Darüber hinaus leistet die Fläche einen Beitrag zur Bedarfsdeckung mit wohnungsnahen Grünflächen für die künftigen Bewohner.

Wird für den Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel bebauungsplanbedingt von künftig maximal rund 900 Einwohnern ausgegangen und für die Bestimmung der Grün- und Freiflächenbedarfe die im Landschaftsprogramm angegeben Versorgungsrichtwerte zugrunde gelegt (6 m2 wohnungsnahe und 7 m² siedlungsnahe Grünflächen je Einwohner), ergibt sich für die wohnungsnahen Grünflächen ein Bedarf von 5.400 m² und für das Angebot siedlungsnaher Grünflächen ein Bedarf von 6.300 m². Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit allenfalls einzelne Dienstwohnungen in den Büro- und Verwaltungsgebäuden vorhanden sind, ergeben sich aus dem Bestand keine relevanten Bedarfe. Zu berücksichtigen ist jedoch ein Neubauprojekt südlich der Parochialkirche (außerhalb des Geltungsbereichs) mit ca. 60 Wohnungen, das rechnerisch einer Zusatznachfrage von etwa 700 m² wohnungsnaher Grünflächen entspricht.

Dem ermittelten Bedarf steht die Festsetzung einer rund 2.800 m² großen öffentlichen Parkanlage rund um die Klosterkirchenruine gegenüber, die sich nach Süden entlang der Waisenstraße in Form einer bestehenden Grünanlage fortsetzt (weitere knapp 3.000 m² gewidmete öffentliche Grünfläche). Zusammen mit der westlich der Klosterstraße im Bebauungsplan 1-14 festgesetzten nahezu 1.000 m² großen öffentlichen Grünverbindung (s.u.) können die Bedarfe an wohnungsnahen Grünflächen insofern gedeckt werden.

Der Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen in einer Größenordnung von 6.300 m² muss durch Anlagen außerhalb des Plangebiets abgedeckt werden; dies kann durch den knapp 2 km entfernten Volkspark Friedrichshain und den Tiergarten in etwa 2,3 km Entfernung gewährleistet werden.

Senstadtum

III.3.8.2 Öffentliche Grünverbindung mit Spielflächen

Um eine öffentliche Durchwegung des überdurchschnittlich großen Baublocks zwischen Jüdenstraße und Klosterstraße zu sichern und damit ein öffentliches straßenunabhängiges Wegesystem herzustellen, wird dort eine rund 1.000 m² große Fläche im Blockinnenbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünverbindung mit Spielflächen“ festgesetzt. Damit wird ein direkter Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und letztlich an die Jüdenstraße gewährleistet und eine Verbindung der historischen und damit auch touristisch bedeutsamen Standorte Großer Jüdenhof, ehemalige französische Kirche, Ruine der Klosterkirche und Alte Stadtmauer geschaffen. Die Abgrenzung der Grünfläche orientiert sich am Grundriss der ehemaligen Französischen Kirche im Blockinnenbereich zwischen Jüdenstraße und Klosterstraße. Der ehemalige Kirchenbau selbst soll nicht wieder aufgebaut werden. Vielmehr soll durch die Freistellung seiner früheren Kontur innerhalb einer Freifläche auf die ursprüngliche Situation verwiesen werden. Die vermutlich weitgehend erhaltenen Gebäudefundamente sollen als so genannte „archäologische Fenster“ zusammen mit den Überresten eines mittelalterlichen Steinbaus im Übergangsbereich zum Großen Jüdenhof einen anschaulichen Eindruck des mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Berliner Stadtgrundrisses vermitteln.

Neben ihrer Funktion als Grünverbindung unter Einbindung bodenarchäologisch bedeutsamer Relikte, soll die Grünfläche auch Spielangebote vor allem für jüngere Kinder aufnehmen und damit die aus der Neubebauung resultierenden Bedarfe (900 m² Nettospielfläche) zumindest teilweise abdecken. Die Errichtung eines klassischen Kinderspielplatzes ist nicht geplant, um die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigen zu können und Lärmschutzkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Außerdem erfüllt die Fläche hinsichtlich ihrer Größe nicht die Mindestanforderungen an öffentliche Kinderspielplätze gemäß Kinderspielplatzgesetz (> 2.000 m² Nettospielfläche). Spielangebote zum Klettern, Schaukeln, Wippen und Balancieren sowie Sandspielflächen lassen sich aber gut in die Freiflächengestaltung integrieren.
Im Übrigen muss die Nachfrage auf Flächen außerhalb des Plangebiets verwiesen werden, wo mit den vorhandenen Spielplätzen im Bereich der Fischerinsel, an der Holzmarktstraße, im Bereich des Märkischen Museums und auf den Freiflächen am Fernsehturm entsprechende Angebote vorhanden sind. Ihre Nutzbarkeit ist jedoch aufgrund der Entfernung und der notwendigen Benutzung oder Querung von Hauptverkehrsstraßen insbesondere für Kinder ohne Begleitung eingeschränkt.

Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ergibt sich für das private Flurstück 434 eine stark eingeschränkte Bebau- und Nutzbarkeit. Diese Einschränkung der privaten Verfügung über das Grundstück ist in Abwägung mit den Zielen der städtebaulichen Neuordnung insgesamt sowie mit den Belangen der Bodendenkmalpflege erforderlich. Nicht zuletzt wird mit den Eigentümern in diesem Bereich eine einvernehmliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse angestrebt, wobei auch die künftig eingeschränkte Bebau- und Nutzbarkeit des Flurstücks 434 berücksichtigt wird.

III.3.9 Grünfestsetzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als ausgleichende Maßnahme für eine insgesamt hohe Bebauungsdichte (§ 17 Abs. 2 BauNVO) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen.

III.3.9.1 Dachbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 sind mit Ausnahme einiger Sonderfälle alle Dachflächen im Plangebiet extensiv zu begrünen. Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige

Senatsexemplar

Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z.B. Gräser und Moose).
Eine Extensivbegrünung kann kostengünstig angelegt werden und erfordert nur geringen Pflegeaufwand.
Mit der festgesetzten Dachbegrünung können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts begrenzt und eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen erreicht werden. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.
Ausgenommen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind Baudenkmale und Gebäude in Denkmalbereichen wegen der möglichen Beeinträchtigung des Denkmalcharakters.

Die Verpflichtung zur Begrünung gilt außerdem nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil dieser Flächen darf aber nicht mehr als 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie schließt eine Dachbegrünung dagegen nicht grundsätzlich aus und wird deshalb mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht flächenmäßig beschränkt; bei entsprechender Pflanzenauswahl ist eine Begrünung auch auf den Flächen unterhalb der Solaranlagen möglich. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind somit unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 auf allen Dachflächen zulässig, wenn die darunter liegenden Dachflächen begrünt werden.

Die Dachbegrünung stellt auch eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für die Nutzungsmaßüberschreitungen dar und trägt dazu bei, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Die Verpflichtung zur extensiven Begrünung der Dachflächen gilt unabhängig von der möglichen Dachform. Wählt ein Bauherr kein flach geneigtes Dach für sein Vorhaben, hat dies zur Folge, dass die Baukosten steigen, weil sich die Dachbegrünung bei steilen Dächern schwerer verwirklichen lässt.

SenStadtUm

III.3.9.2 Begrünung und Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und aus stadtgestalterischen Gründen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2 sowie im Mischgebiet nördlich der verlängerten Parochialstraße die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen, und die Bepflanzungen zu erhalten sind (textliche Festsetzung Nr. 6.2). Darüber hinaus dient auch diese Festsetzung der Sicherung von Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsmaßüberschreitungen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO.
Die Höhe der Erdschicht muss mindestens 80 cm betragen.
Eine Erdüberdeckung dieser Mächtigkeit gewährleistet eine qualifizierte Begrünung der Flächen unter Einbeziehung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen und ermöglicht es, dass diese auch regenarme Perioden überdauern. Der Erhalt der Bepflanzungen – gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen – wird ebenfalls verbindlich festgesetzt.
Um eine Überdeckung von Tiefgaragen(teilen) z.B. durch Wege und Zufahrten, Terrassen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung nicht auszuschließen, entfällt in diesen Fällen die Begrünungspflicht.
Darüber hinaus besteht mit den Regelungen in § 8 der Berliner Bauordnung eine ausreichende Verpflichtung zur Begrünung.

III.3.9.3 Pflanzbindung für die blockinterne Platzfläche vor dem Alten Stadthaus

Vor dem Alten Stadthaus wird die Anlage einer begrünten Platzfläche im Blockinnenbereich durch die Festsetzung einer Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB planungsrechtlich gesichert. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6.4 wird bestimmt, dass mindestens 600 m² der insgesamt gut 2.000 m² großen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt auch, wenn darunter Tiefgaragenflächen hergestellt werden. Die planungsrechtliche Sicherung einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm über der Oberkante der Tiefgarage gewährleistet dabei eine qualifizierte Begrünung dieser Flächen und ermöglicht neben der Anlage von Rasenflächen und Blumenrabatten auch die Pflanzung von Sträuchern und flachwurzelnden, kleinkronigen Bäumen. Der Erhalt der Bepflanzungen – gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen – wird ebenfalls verbindlich geregelt. Weil die Verpflichtung zur Begrünung nur einen Teil der Platzfläche umfasst, bleibt die wünschenswerte Anordnung von Cafés und Gaststätten mit Außengastronomie sowie die Herstellung der auch öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen sowie die Anordnung privater Spielflächen (überschlägig 170 m²) möglich.

III.3.9.4 Baumpflanzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und der Wohnqualität werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im allgemeinen Wohngebiet Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6.3). Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Diese Begrünungsverpflichtung ist zugleich eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet. Sie trägt dazu bei, dass diese Überschreitungen nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet führen und dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
Die Pflanzdichte von einem Laubbaum je 600 m² Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Grad der Überbauung und Flächenversiegelung.
Um die positive Wirkung der Baumpflanzungen auf den Naturhaushalt und das Stadtbild langfristig zu stärken, wird die Verwendung einer Mindestzahl von mittelkronigen Laubbäumen bestimmt. Um Baumpflanzungen auch auf Tiefgaragendächern und bei beengten Raumverhältnissen zu ermöglichen, können für die nach der Festsetzung darüber hinaus erforderlichen Baumpflanzungen auch kleinkronige Baumarten verwendet werden.
Die Festsetzung erfolgt auch unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind, d.h. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 können auf die nach Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichspflanzungen angerechnet werden.

Senatsfassung

III.3.10 Sonstige Festsetzungen

III.3.10.1Straßenbegrenzungslinie

Weil der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 im Nordosten an der Grenze des jeweiligen Baugebietes endet, wird klarstellend eine textliche Festsetzung (Nr. 9.3) getroffen, dass die Grenze des Geltungsbereichs in Teilabschnitten, die in der Planzeichnung durch Punkte definiert sind, zugleich Straßenbegrenzungslinie ist, um die gesicherte Erschließung der Baugrundstücke zu verdeutlichen.

III.3.10.2Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung und bauliche Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, für die der Bebauungsplan keine

planfeststellungsersetzende Funktion erfüllt, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.(textliche Festsetzung Nr. 9.4). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft dies die Stralauer Straße, die Jüdenstraße, die Klosterstraße und die Parochialstraße einschließlich ihrer geplanten Verlängerung bis zum künftigen Molkenmarkt.

III.3.10.3Beschränkung von Werbeanlagen

Unter Berücksichtigung der besonderen stadträumlichen Funktion und Bedeutung des Plangebiets sowie der Anforderungen, die aus dem Umgebungsschutz angrenzender Baudenkmale (z.B. Rotes Rathaus, Altes Stadthaus) resultieren einerseits und des Schutzanspruchs der künftigen Bewohner andererseits trifft der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) eine einschränkende Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und schafft damit Vorgaben für das Baugenehmigungsverfahren.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.1 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und – mit Ausnahme eines Fassadenabschnitts entlang der Grunerstraße (s.u.) – bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht werden ausgeschlossen.
Der dienende Charakter der Werbung für die ortsansässigen Nutzungen wird damit betont, die unerwünschte Abdeckung von Gebäuden mit Werbeanlagen und eine stadtgestalterisch unverträgliche Konzentration werden vermieden. Im Sinne des Rücksichtnahmegebots können außerdem in den Gebieten, die vorrangig oder gleichrangig mit gewerblichen Nutzungen auch dem Wohnen dienen (Wohn- und Mischgebiete), erhebliche Belästigungen durch Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (z.B. durch Leuchtreklame, die unmittelbar in die Fenster oder Außenwohnbereiche von Wohnungen strahlt) vermieden werden.
Ein weitergehender oder vollständiger Ausschluss von Werbeanlagen wäre nicht gerechtfertigt, da sie zum Bild der Innenstadt gehören.

Entlang der Grunerstraße, wo die stadtgestalterischen Anforderungen im Straßenabschnitt gegenüber den Rathauspassagen und dem angrenzenden Parkhaus – auch aufgrund der dort vorhandenen Werbeanlagen – geringer sind, werden ausnahmsweise auch Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses – jedoch nicht auf Dachflächen ermöglicht. Im Rahmen der Einzelfallprüfung können damit sowohl die Schutzbelange des Baudenkmals Rotes Rathaus als auch Beeinträchtigungen des Stadtbildes und unzumutbare Belästigungen der Anwohner ausgeschlossen werden.

SenStadtUm

III.3.11 Nachrichtliche Übernahmen

III.3.11.1Planfestgestellte Flächen und Anlagen

Die gewidmeten Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße 1 innerhalb des Geltungsbereich, d.h. die Flurstücke 315 (nahezu vollständig, bis auf eine kleinere Teilfläche an der Eiergasse), 309 (vollständig) sowie 433 (teilweise) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Ebenso werden die U-Bahnanlagen in der Kloster- und der Grunerstraße sowie im Block östlich der Klosterstraße nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, wobei zwischen ober- und unterirdischen Flächen unterschieden wird. Entsprechend ist der in der Mitte der Klosterstraße befindliche U-Bahnzugang (Treppenbauwerk) farbig in der Planzeichnung dargestellt. Die unterirdischen Bahnanlagen sind aus der Planunterlage ersichtlich. Für die planfestgestellten Flächen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen erfolgt darüber hinaus eine Darstellung in einer Nebenzeichnung.

III.3.11.2Denkmalbereiche, Baudenkmale und Bodendenkmale

Die in das Berliner Denkmalverzeichnis eingetragenen Denkmalbereiche, Baudenkmale und Bodendenkmale (s. I.2.7 ‚Denkmalschutz') werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Baudenkmale, wie das Palais Podewils, das Neue Stadthaus und die Ruine der Klosterkirche, die ober- und unterirdischen Anlagen des U-Bahnhofs Klosterstraße, aber auch das Bodendenkmal „Großer Jüdenhof" und zwei weitere (absehbar unter Schutz stehende) Bodendenkmale im Bereich der ehemaligen Klosteranlage sind in der Planzeichnung durch Symbole kenntlich gemacht. Noch nicht abgeschlossene Unterschutzstellungsverfahren sind in der Planzeichnung ebenfalls entsprechend gekennzeichnet.
Bei diesen Einzelanlagen unterscheidet der Bebauungsplan nicht nach der Art des Denkmals (Bau- oder Bodendenkmal).

Für die im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen eines überwiegend außerhalb des Plangebietes gelegenen Denkmalensembles an der Stadtmauer (Gebäude Waisenstraße 27-28 und Klosterstraße 68-70) ist gemäß Planzeichenverordnung neben dem Symbol die Umgrenzung dargestellt.
Gleiches gilt für zwei vollständig im Plangebiet liegende Gesamtanlagen (Ensemble), die seit Oktober 2015 ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegen.

III.3.12 Hinweise

III.3.12.1In Aussicht genommene Straßenbahntrasse

Die entsprechend des Maßnahmenkatalogs bis 2025 im Stadtentwicklungsplan Verkehr vorgesehene Straßenbahntrasse in der Spandauer Straße, im Bereich Molkenmarkt und dem Mühlendamm wird zum besseren Verständnis der Bemessung der dort festgesetzten Straßenverkehrsflächen als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Die Trassenführung ist Teil der künftigen Straßenbahnlinie vom Alexanderplatz über den Spittelmarkt und die Leipziger Straße zum Kulturforum. Die Trasse verläuft vollständig innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die der Bebauungsplan planfeststellungsersetzende Festsetzungen trifft. Der festgesetzte Umbau des Mühlendamms und der Grunerstraße folgt daher in der Flächengestaltung auch den künftigen Anforderungen des Straßenbahnverkehrs. Die planfeststellungsersetzenden Inhalte umfassen jedoch nicht den Bau der Straßenbahnstrecke und werden nicht im Blatt 2 des Bebauungsplans dargestellt. Hier ist die Durchführung eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens notwendig.

SenStadtUm

III.3.12.2Bezeichnung der künftigen Straßenverkehrsflächen

Im Zusammenhang mit der neuen Trassenführung des bisherigen Straßenzuges Mühlendamm – Grunerstraße entsteht zwischen den neu geplanten Knotenpunkten ein Straßenabschnitt der im Rahmen der Verkehrsuntersuchungen und in der vorliegenden Begründung als „Molkenmarkt" bezeichnet wird.
Damit wird an die historische Bedeutung dieses ehemaligen Marktplatzes angeknüpft, der bereits im 13. Jahrhundert den Ausgangspunkt für die bauliche Entwicklung Alt-Berlins bildete. Mit den Bebauungsplanfestsetzungen wird die bis zum Zweiten Weltkrieg auch östlich noch vorhandene städtebauliche Begrenzung der dreiecksförmigen Platzfläche und damit die ursprüngliche Platzgeometrie wiederhergestellt. Insofern wird vorgeschlagen den hier neu zu errichtenden Gebäuden auch wieder die historische Adresse zuzuordnen.

Zum besseren Verständnis ist die künftig angestrebte Bezeichnung des Straßenabschnitts Molkenmarkt ebenso wie die künftige Grunerstraße mit ihren jeweiligen Abgrenzungen als Hinweis (ohne rechtlich bindenden Charakter) in der Planzeichnung dargestellt.

III.3.12.3Bodendenkmalverdacht

Neben dem bereits in das Berliner Denkmalverzeichnis aufgenommenen Bodendenkmal im Bereich des Großen Jüdenhofes und den bodenarchäologischen Funden im Bereich der ehemaligen Klosteranlage bzw. des Gymnasiums zum Grauen Kloster, für die eine Unterschutzstellung zu erwarten ist, besteht für weitere Teilflächen des Geltungsbereichs der Verdacht auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung. Dies betrifft zum einen den Standort der ehemaligen Französischen Kirche im Baublock zwischen Jüdenstraße und Klosterstraße sowie ehemalige Standorte bedeutender Häuser im Bereich Molkenmarkt/Spandauer Straße. Dort werden Fundamentreste der ehemaligen Bebauung vermutet, die teilweise bis ins frühe Mittelalter zurückreichen könnten. Auf den betroffenen Flächen ist deshalb eventuell mit Einschränkungen bei der Errichtung unterirdischer Bauteile, z.B. beim Bau von Kellergeschossen und Tiefgaragen zu rechnen.

Nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin bedarf jede Maßnahme, die Denkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalbehörden, bei den Bodendenkmalen durch die Fachabteilung der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin als Denkmalfachbehörde. Alle Eingriffe, die Auswirkungen auf diese Denkmale haben, bedürfen - unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans - der vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis.

III.3.12.4Einsichtnahme DIN 4109

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schallschutz, die sich hinsichtlich der Begriffsbestimmungen und Berechnungsmodalitäten auf die DIN 4109 beziehen. Damit sich die Öffentlichkeit, insbesondere die Betroffenen, verlässlich Kenntnis vom Inhalt der technischen Regel verschaffen können, ist die DIN 4109 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu den üblichen Dienstzeiten einsehbar. Auf der Planzeichnung wird darauf hingewiesen. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde sie zudem am Auslegungsort in der Broschürenstelle bereitgehalten.

SenStadtUm

III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die wenigen im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Nutzungen können mit Ausnahme des Grundstücks Klosterstraße 44 im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen bestehen bleiben. Das derzeit kulturell genutzte Gebäude in der Klosterstraße hat Bestandsschutz, kann aber bei vollständiger Umsetzung der Planungsziele nicht erhalten werden.

Private Belange, einschließlich der Belange der öffentlichen Hand (Bund und Land Berlin) in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümer, werden durch den Bebauungsplan durch Einschränkungen der Baufreiheit und durch Reduzierung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in Teilbereichen berührt.

Die durch den Bebauungsplan bedingten Einschränkungen der Baufreiheit sind durch die konkret gegebene städtebauliche Situation bedingt. Dem Ziel, einen Umbau des Straßenzuges Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße (teilweise unter Vorhaltung einer Straßenbahntrasse) zu ermöglichen, wird hier der Vorrang vor einer von Auflagen freien Bebaubarkeit dieser Flächen gegeben.
Den Belangen der Grundstückseigentümer wird durch Ermöglichung einer dichten Überbaubarkeit ihrer Grundstücke Rechnung getragen. Die Festsetzung großer Teile des Baublocks zwischen Jüdenstraße und Klosterstraße, wo vor Beginn der Planung kerngebietstypische Nutzungen zulässig waren, als allgemeines Wohngebiet ist durch das Ziel einer Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung, auch zur Minderung aktueller

Engpässe auf dem Wohnungsmarkt, begründet, das hier höher gewichtet wird, als das Interesse der Eigentümer an einer Kerngebietsnutzung.

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Reduzierungen von Abstandsflächen ermöglichen den künftigen Grundstückseigentümern eine dichtere Überbauung ihrer Grundstücke als bei Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß der Bauordnung für Berlin. Dies liegt auch im Interesse der Grundstückseigentümer. Die geringeren Abstandsflächen sind durch das städtebauliche Ziel einer Annäherung an den historischen Stadtgrundriss begründet. In der Abwägung wird diesem Ziel der Vorrang gegenüber der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände eingeräumt. Die andernfalls notwendige Erweiterung der Verkehrsflächen am Großen Jüdenhof und im Bereich der ehemaligen Reetzengasse (verlängerte Parochialstraße) weit über ihr historisches Maß hinaus wäre nicht mit dem Ziel der Annäherung an den historischen Stadtgrundriss vereinbar.
Die damit verbundenen Beeinträchtigungen werden – soweit dies unter den genannten Zielsetzungen möglich ist – durch differenzierte Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Zahl der Vollgeschosse/maximal zulässige Oberkanten), zur Grundrissanordnung und durch Einschränkungen der Wohnnutzung soweit gemindert, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz sind in der Abwägung mit den privaten Belangen erforderlich, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu genügen. Für Bestandsgebäude werden sie erst bei Abriss und Neubau wirksam, oder wenn an diesen Gebäuden wesentliche Änderungen vorgenommen werden.

SenStadtUm

IV. Auswirkungen der Planung

IV.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Wesentliche Teile der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Neubebauung werden auf heute für Straßen, Parkplätze und Grünflächen genutzten Flächen vorgesehen. Weitere Nutzungen, insbesondere das Neue Stadthaus und der Gebäudekomplex Klosterstraße 67-71 mit dem ehemaligen Palais Podewils sowie Waisenstraße 24-27 werden dem Bestand entsprechend in der Planung berücksichtigt, so dass sich keine Eingriffe in ausgeübte Nutzungen ergeben.

Mit der geplanten Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Standort der ehemaligen Französischen Kirche westlich der Klosterstraße überplant der Bebauungsplan große Teile eines der wenigen privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die nicht zur Festsetzung als Grünfläche vorgesehenen Teilflächen des Grundstücks Klosterstraße 44 sind in die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes einbezogen, das mit Ausnahme eines 20 m breiten Streifens entlang der künftigen Grunerstraße alle Bauflächen in diesem Baublock nördlich des Verwaltungsstandortes (Grundstück Neues Stadthaus) umfasst. Die am Grundriss des früheren Kirchenbaus orientierte Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche greift in das bestehende frühere Bürogebäude auf dem Grundstück Klosterstraße 44 ein. Das derzeit kulturell genutzte Gebäude (Atelierhaus für verschiedene Künstler) genießt Bestandsschutz, so dass kein unmittelbarer Eingriff in die ausgeübte Nutzung erfolgt. Erst bei Umsetzung der Planung ergibt sich ein Erfordernis zum Abriss des Gebäudes, das städtebaulich und architektonisch keine langfristige Bestandsperspektive besitzt.

Im Zuge der erforderlichen Grundstücksneuordnung in diesem Baublock, für die eine freiwillige Umlegung angestrebt wird (siehe IV.8 ‚Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken'), soll auch die kulturelle Nutzung durch das Atelierhaus Berücksichtigung finden. Der Erhalt kultureller Nutzungen im Plangebiet ist kulturpolitisch wünschenswert und planungsrechtlich in den Kerngebieten an der Grunerstraße oder am Molkenmarkt möglich. Möglichkeiten zur Sicherung eines entsprechenden Standortes wären im Rahmen der Vergabe der im Plangebiet vorhandenen landeseigenen Grundstücke gegeben.

Mit der geplanten Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule" östlich der Klosterstraße greift der Bebauungsplan in vorhandene Grün- und Erholungsflächen ein. Derzeit sind im Plangebiet insgesamt rund 6.000 m² öffentlich zugänglich und nutzbar, von denen rund 2.800 m² als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.
Insbesondere im Nahbereich der Grunerstraße haben die vorhandenen Freiflächen aufgrund der hohen Lärmbelastung aber nur eine sehr geringe Aufenthaltsqualität und können somit qualitative Freiflächenfunktionen nur sehr eingeschränkt erfüllen. Durch die geplante Bebauung mit einem Schulgebäude können die verbleibenden Freiflächen gegenüber dem Straßenverkehrslärm abgeschirmt und damit funktional aufgewertet werden. Die Sicherung weiterer Freiflächen nördlich der Kirchenruine ist nicht mit der angestrebten Entwicklung eines Schulstandortes vereinbar und wurde in der Abwägung der einzelnen Belange deshalb zurückgestellt.

Für die derzeit öffentlich zugängliche und für kulturelle Zwecke nutzbare Ruine der Klosterkirche ergibt sich durch die Festsetzung als eigenständige Fläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle Nutzungen" innerhalb der öffentlichen Parkanlage kein Eingriff in ausgeübte Nutzungen.
Die Wahrnehmbarkeit als Zeugnis der Zeitgeschichte bleibt erhalten, das Baudenkmal ist - über eine planungsrechtlich gesicherte Querung des wiederherzustellenden vorgelagerten Säulengangs - auch weiterhin uneingeschränkt von der Klosterstraße aus zugänglich und kann somit z.B. Bestandteil touristischer Führungen durch das Klosterviertel bleiben und als Ausstellungs- und Veranstaltungsort genutzt werden.

SenStadtUm

Mit der Festsetzung des Schulstandortes wird auch ein bis zu viergeschossiger Anbau an das bestehende Bürogebäude Klosterstraße 71 zugelassen. Hierzu müssten auch etwa sechs Fenster des bestehenden Gebäudes verschlossen und gebäudeintern Veränderungen vorgenommen werden. Diese Option wurde im Vorfeld bei der Modernisierung des Bürogebäudes bereits berücksichtigt und in einem Vertrag über die Bestellung eines Anbaurechts zwischen dem Eigentümer und dem Land Berlin aus dem Jahr 2001 vereinbart.

IV.2 Verkehrliche Auswirkungen

IV.2.1 Auswirkungen auf den fließenden motorisierten Verkehr im Geltungsbereich

Hauptverkehrsstraßen

Gegenwärtig wird die Grunerstraße zwischen dem Mühlendamm und dem Tunnel am Alexanderplatz vorrangig als Transitraum für den Straßenverkehr genutzt. Die städtebaulich begründete Neuordnung des Straßensystems im Geltungsbereich wird erhebliche Veränderungen in der Abwicklung des motorisierten Verkehrs nach sich ziehen. Durch den geplanten Umbau des Straßennetzes mit Änderung des heutigen Knotens Molkenmarkt in zwei Teilknoten verringert sich die Leistungsfähigkeit bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkehrsbelastungen im Plangebiet.

Durchschnittlich verkehrten in der Grunerstraße im Jahr 2014 werktags rund 54.700 Kraftfahrzeuge (Pkw, Lkw, Krafträder, Busse) in der Summe beider Fahrrichtungen. Die Stralauer Straße war mit rund 24.400 Kfz, die Spandauer Straße mit rund 18.300 Kfz und der Mühlendamm mit rund 72.800 Fahrzeugen täglich belastet (Verkehrslenkung Berlin: Verkehrsmengen 2014 DTV werktags).

Maßgebliche Basis für die Vorausschau der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans 1-14 ist – analog zur aktuellen Verkehrsprognose des Landes Berlin – der erwartbare verkehrliche Zustand im Prognosejahr 2025.

Ausgehend von der Verkehrsprognose des Landes Berlin wurde in einem ersten Schritt die darin abgebildete Umlegungsberechnung für den erweiterten Untersuchungsbereich Molkenmarkt/Klosterviertel modifiziert und ergänzt. Vor allem wurde die Verkehrsnachfrage geplanter Projekte im Umfeld des Plangebietes (Alexanderplatz, Haus der Statistik, Karl-Marx-Allee – 2. BA) überprüft und sofern erforderlich angepasst.
In dem sich daraus ergebenden „Prognosenullfall“ (d.h. ohne die Neubebauung im Plangebiet) ist die neue Verkehrsführung des Straßenzuges Mühlendamm – Molkenmarkt - Grunerstraße und die Abstufung von einer „großräumigen“ zu einer „besonderen örtlichen“ Straßenverbindung bereits berücksichtigt, weil das Verkehrsprognosemodell für das Jahr 2025 auf den aktuellen gesamtstädtischen Planungskonzepten (Planwerk Innere Stadt, Stadtentwicklungsplan Verkehr) basiert.

Im Prognosenullfall (Straßenumbau ohne angrenzende Bebauung) werden werktags für die künftige Grunerstraße 53.470, für den künftigen Molkenmarkt 54.580, für die Stralauer Straße 16.010, für die Spandauer Straße 14.450 und für den Mühlendamm 62.210 Kraftfahrzeuge täglich (Montag bis Freitag – DTV_W) prognostiziert.
Für die Abwägung der Festsetzungen des Bebauungsplans, aber auch für die Ermittlung seiner Auswirkungen (z.B. im Hinblick auf die Schallimmissionen) ist die prognostizierte Verkehrsbelastung ohne das Projekt Molkenmarkt sowie ohne die geplante Veränderung des Straßennetzes relevant, da der Bebauungsplan – planfeststellungsersetzend – die planungsrechtliche Grundlage für die Neutrassierung des Straßenzuges Mühlendamm – Grunerstraße bildet. Auch für die Prüfung, ob die 2006 getroffenen Aussagen zu Auswirkungen auf Ausweichrouten weiterhin vom Grundsatz her zutreffend sind, ist – wie 2006 – ein Vergleich zum Prognosenullfall mit der heutigen Verkehrsführung erforderlich.

SenStadtUm

Daher wurde ein weiterer Prognosenullfall mit heutiger Verkehrsführung erarbeitet, der aufbauend auf dem Prognosemodell 2025 die heutige Verkehrsführung und das prognostizierte Verkehrsaufkommen ohne das Projekt Molkenmarkt berücksichtigt.

Unter diesen Rahmenbedingungen (Prognosenullfall – heutige Verkehrsführung) wird für das Jahr 2025 eine werktägliche Verkehrsbelastung von 54.350 Kraftfahrzeugen (inkl. Lkw) in der Grunerstraße, 26.130 in der Stralauer Straße, 21.020 in der Spandauer Straße und 63.180 auf dem Mühlendamm prognostiziert.
Die Prognosen erfolgen unter der Annahme, dass auch die Planungen bezüglich ÖPNV und den nicht motorisierten Verkehrsarten aus dem StEP Verkehr – hierzu zählt auch die geplante Straßenbahn auf dem Streckenzug Alexanderplatz – Molkenmarkt – Leipziger Straße – innerhalb des Prognosezeitraums realisiert wird. Dies bedeutet u.a. dass von der Spandauer Straße in die Rathausstraße Richtung Südwesten Linksabbiegen nicht mehr möglich ist.

Im Prognoseplanfall, d.h. bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte in Bezug auf die geänderte Verkehrsführung (Vorzugsvariante 1b) und die geplante Neubebauung, wird folgende Verkehrsbelastung in den Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung ermittelt (DTV_W):

Straßenabschnitt	Kfz (Pkw + Lkw)/24 h im Prognoseplanfall	Veränderung gegenüber Prognosenullfall – heutige Verkehrsführung	neue Verkehrsführung
Grunerstraße	54.160	- 0,4 %	+ 1,3 %
Molkenmarkt	55.240	k. A. *	+ 1,2 %
Stralauer Straße	15.940	- 39,0 %	- 0,4 %
Spandauer Straße	14.680	- 30,2 %	+ 1,6 %
Mühlendamm	62.770	- 0,6 %	+ 0,9 %

* der Straßenabschnitt Molkenmarkt entsteht erst durch den Umbau des heute als Kreuzung ausgebildeten Verkehrsknotens Mühlendamm/Grunerstraße/Spandauer Straße/Stralauer Straße in zwei Einmündungsbereiche

Während die Verkehrsbelastung auf dem Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße infolge der neuen Straßenführung und der Änderung des vorhandenen Doppelknotens in zwei Einmündungsbereiche weitgehend unverändert bleibt, wird sich die Verkehrsbelastung in der Spandauer und in der Stralauer Straße deutlich verringern. Ursache hierfür ist vor allem die Unzulässigkeit von Abbiegeverkehren in der Fahrrelation Spandauer Straße - Stralauer Straße. Dies führt zu einer Verkehrsverdrängung und Umwegfahrten.
Die zulässige Bebauung zieht dagegen nur geringfügige Belastungsveränderungen im umgebenden Hauptstraßennetz nach sich.

Die prognostizierten Reduzierungen der Verkehrsbelastung in den benannten Hauptverkehrsstraßen sind dabei grundsätzlich erwünscht, um die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans auch von der Verkehrs- und Straßenraumqualität her zu unterstützen. Anderseits werden noch immer hoch belastete Stadtstraßen entstehen, um den notwendigen bzw. einen unabwendbaren Teil des Innenstadtverkehrs auch im Plangebiet abzuwickeln. Insofern genügt die Straßen- und Verkehrskonzeption des Bebauungsplans 1-14 einer ausgewogenen Abwägung zwischen den städtebaulichen und den verkehrlichen Zielsetzungen für das Plangebiet und für die Innenstadt insgesamt.

Die Verkehrsuntersuchung 2015 hat bestätigt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausreichend für die Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsmengen sind. Dies betrifft gleichermaßen die Streckenabschnitte und die beiden neu geplanten Teilknoten im Plangebiet. Die verkehrliche Funktionsfähigkeit des Doppelknotens ist jedoch an die Bedingung geknüpft, dass ein Abbiegeverkehr vom neuen Streckenabschnitt Molkenmarkt in die Stralauer Straße nicht zugelassen wird; hieraus

SenStadtUm

ergeben sich Umwegfahrten, d.h. eine Mehrbelastung umliegender Hauptverkehrsstraßenzüge (siehe IV.2.2 ‚Auswirkungen auf den fließenden motorisierten Verkehr außerhalb des Geltungsbereichs').
Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erfolgte ohne Berücksichtigung des Betriebs der Straßenbahn, da hier noch kein Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden ist. Die zunächst durchgeführten Berechnungen gemäß eingesetztem HBS-Verfahren ergaben für den Kfz-Verkehr die Qualitätsstufen D am nördlichen Teilknoten bzw. B am südlichen Teilknoten. Bei den Qualitätsstufen A bis D liegt eine ausreichende Verkehrsqualität vor.
Beim Leistungsfähigkeitsnachweis auf der Basis der Berechnungsvorschriften des HBS mussten die beiden Knotenpunkte im Plangebiet als Einzelknoten mit zufälligem Fahrzeugzufluss betrachtet werden.
Um eine gegenseitige Beeinflussung der beiden Knoten durch Koordinierung der Lichtsignalanlagen (LSA) sowie die Einflüsse benachbarter Knotenpunkte berücksichtigen zu können, wurden die künftigen Verkehrsabläufe im Plangebiet und seiner Umgebung nachfolgend in einem mikroskopischen Verkehrsmodell simuliert.
Im Ergebnis dieser im September/Oktober 2015 erstellten Verkehrs-Simulation kann für den Kfz-Verkehr überall mindestens die Qualitätsstufe C gewährleistet werden, sofern für den geradeausführenden Fahrstreifen vom Molkenmarkt in die Spandauer Straße eine Stauraumüberwachung und bei Rückstaugefahr ein vorzeitiger Freigabezeitabbruch der Zufahrt Mühlendamm erfolgt.

<u>Gebietsinterne Erschließungsstraßen</u>
Für die gebietsinternen Erschließungsstraßen ist im Prognosejahr 2025 mit einer steigenden Verkehrsbelastung zu rechnen. Dieses resultiert zum einen daraus, dass historisch vorhandene Verbindungen (Jüdenstraße) wieder neu geschaffen werden. Ein weiterer Grund ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der Gebietsentwicklung. Dieses wurde auf der Grundlage der aktuellen Nutzungskennzahlen (planungsrechtlich ermöglichte Geschossfläche in den einzelnen Baublöcken und pauschal abgeschätzte Nutzungsaufteilung) ermittelt und beträgt demnach werktags durchschnittlich 2.400 Kfz-Fahrten, die sich aus rd. 2.200 Personenfahrten und rd. 200 Lieferfahrten zusammensetzen.

Die in der Verkehrsuntersuchung 2015 im Prognoseplanfall ermittelten durchschnittlichen Verkehrsbelastungen der gebietsinternen Erschließungsstraßen werktags (Jüdenstraße – Nord = 1.860 Kfz/24 h, Jüdenstraße Süd = 180 Kfz/24 h, Klosterstraße – Nord = 1.680 Kfz/24 h und Parochialstraße = 830 Kfz/24 h) berücksichtigen flankierend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans geplante bauliche sowie verkehrsorganisatorische Maßnahmen entsprechend der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung 2006 entwickelten und abgestimmten Erschließungsvariante.
Durch die geplanten Maßnahmen (Durchfahrt verboten - Anlieger frei, Abbiegeverbote, verkehrsberuhigter Bereich vor dem Alten Stadthaus, ggf. geschwindigkeitsdämpfende, bauliche Maßnahmen in den übrigen Anliegerstraßen) kann sog. Schleichverkehr durch das Klosterviertel, der versucht, den Doppelknoten (mit seiner hohen Verkehrsbelastung und dem nicht möglichen Abbiegen vom neuen Streckenabschnitt Molkenmarkt in die Stralauer Straße) zu umgehen, weitgehend vermieden werden.

Die überwiegend bereits vorhandenen Straßenquerschnitte der betroffenen Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Gebietsentwicklung aufnehmen zu können. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen liegen durchweg unter 2.000 Kfz/24h und damit in einer für Nebenstraßen in zentralen Lagen üblichen und verträglichen Größenordnung.

IV.2.2 Auswirkungen auf den fließenden motorisierten Verkehr außerhalb des Geltungsbereichs

Mit dem Bebauungsplan 1-14 wird im Bereich des Knotens Molkenmarkt eine Verkehrsanlage planungsrechtlich vorbereitet, die insgesamt weniger leistungsfähig ist, als

Genehmigtum

der bisherige Knoten Molkenmarkt. Hierdurch kommt es voraussichtlich zu einer Verdrängung und Verlagerung von Verkehr auf andere Strecken. Ein Maß für die Verlagerung des Verkehrs ist die prozentuale Veränderung der Verkehrsbelastung auf potentiellen Ausweichstrecken.

Für das Jahr 2025 wird im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall mit heutiger Verkehrsführung eine Zunahme des Verkehrs in der Lichtenberger Straße um etwa 10%, in der Alexanderstraße um etwa 21% und auf der südlich des Plangebiets gelegenen Fischerinsel um etwa 23% – jeweils bezogen auf den Wert der Querschnittsbelastung – prognostiziert. Diese Größenordnung entspricht den bereits 2006 ermittelten Werten.
In der nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Karl-Liebknecht-Straße verändert sich die Verkehrsbelastung unterschiedlich, jedoch nur moderat. Westlich der Spandauer Straße nimmt diese geringfügig ab (etwa 2 %), östlich der Spandauer Straße nimmt diese geringfügig zu (etwa 4%). Auch für die anderen Straßen des Hauptverkehrsnetzes im weiteren Umfeld sind die absoluten Differenzen nicht erheblich. Die berechneten Belastungsdifferenzen haben in Anbetracht der täglichen Belastungsschwankungen und der allgemeinen Prognoseunsicherheiten keine planerische Relevanz.

Dabei sind Auswirkungen durch die Verhinderung von Abbiegeverkehren von der Spandauer Straße in die Stralauer Straße sowie die weitgehende Vermeidung von Durchgangsverkehren im Klosterviertel mit erfasst. Diese Auswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs sind grundsätzlich unerwünscht. Sie fallen bei den großen Hauptverkehrsstraßen mit einer ohnehin hohen Verkehrsbelastung im betroffenen Streckenabschnitt aber weit weniger ins Gewicht, als auf der Fischerinsel. Letztgenannte Straße führt durch ein Wohngebiet. Bereits in der Verkehrsuntersuchung 2006 wurde darauf hingewiesen, dass hier ggf. flankierende Maßnahmen erforderlich sind, um Schleich- und Durchgangsverkehre wirksam zu vermeiden.

Die Gegenüberstellung der Verkehrsbelastungs-Veränderung von heutiger Verkehrsführung/ Prognosebelastung mit neuer Verkehrsführung (einschließlich zukünftiger Bebauung) aus den Untersuchungen 2006 und 2015 zeigt – jeweils in Bezug auf die Veränderung der Verkehrsbelastungen aufgrund des Umbaus des Knotenpunktes Molkenmarkt – im weiteren Umfeld des Plangebietes weitgehend in der Tendenz identische Ergebnisse.
Darüber hinaus ist festzustellen, dass die prognostizierte absolute Belastung in der aktuellen Verkehrsprognose überwiegend deutlich niedriger ist als noch 2006 prognostiziert. Lediglich im Bereich der Fischerinsel bleibt die Belastung etwa auf gleichem Niveau.

In der Untersuchung 2006 wurde mittels Leistungsfähigkeitsberechnungen nach HBS und Simulation des Verkehrsablaufs eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen festgestellt. Dies wurde in der Untersuchung 2013 bestätigt. Unter Berücksichtigung der außerhalb des Plangebietes niedrigeren Verkehrsbelastung in der Untersuchung 2015 kann davon ausgegangen werden, dass auch bei den aktuellen Prognosebelastungen die Leistungsfähigkeit der von Verkehrsverlagerung betroffenen Straßen gegeben ist.

Insgesamt werden die Folgen der Verkehrsverlagerung angesichts der Summe der Vorteile, die im Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel mit der Umsetzung des Bebauungsplans erreicht werden können und in Abwägung mit den generellen städtebaulichen und verkehrlichen Zielen für die Innenstadt geringer gewichtet.

IV.2.3 Auswirkungen auf den Fußgänger- und Radverkehr

Mit der Neuanlage des übergeordneten Straßensystems auf der Grundlage des Bebauungsplans werden sich die Bedingungen des Fußgänger- und Radverkehrs deutlich verbessern. Zwar bleiben die Hauptverkehrsstraßen weiterhin erheblich mit motorisiertem Verkehr belastet, so dass die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer auch in den

Senstadtum

neuen Stadtstraßen eingeschränkt bleibt. Dennoch werden die Möglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, die Hauptverkehrsstraßen an Übergängen vorwiegend mit Lichtsignalanlagen sicher und bequem zu überqueren, deutlich erhöht.

Die Berechnungsergebnisse gemäß zunächst durchgeführtem HBS-Verfahren (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) bedingten zugunsten einer hohen Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr eine teilweise nur ungenügende Verkehrsqualität für Fußverkehr. Für sie ergab sich am südlichen Teilknoten (als Mittelwert der Querungsqualität für alle Furten) die Qualitätsstufe D und am nördlichen Teilknoten die Qualitätsstufe E, wobei über den südlichen Knotenpunktsarm mit einer versetzten Grün-Freigabezeit nur die Qualitätsstufe F erreicht wurde.
Die Qualitätsstufe E entspricht für Fußgänger einer Wartezeit von 30 bis 35 Sekunden, die Qualitätsstufe F einer Wartezeit von mehr als 35 Sekunden. Beides wird nach dem HBS-Verfahren (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) als nicht mehr ausreichende Verkehrsqualität eingestuft.

Im verwendeten HBS-Verfahren sind allerdings nur überschlägige Aussagen zur Qualität des Verkehrsablaufs möglich. Einige Einflussparameter können bei diesem Verfahren nur ungenau abgebildet werden. Dies betrifft insbesondere die Beeinflussung einzelner Teilknoten durch benachbarte Knoten (Pulkbildung, Überstauung von Streckenabschnitten zwischen nahegelegenen Knoten, etc.), die Koordinierung von Knoten und die ÖPNV-Bevorrechtigung. Diese Effekte können im Rahmen einer mikroskopischen Simulation des Verkehrsablaufs deutlich genauer berücksichtigt und in ihrer Wirkung abgebildet werden. Eine entsprechende Simulation wurde im September/Oktober 2015 durchgeführt.

Im Ergebnis können sowohl für den nördlichen als auch den südlichen Teilknoten im Plangebiet Signalzeitenpläne gewählt werden, die für den Fußverkehr Freigabezeiten und Querungsbedingungen ermöglichen, die den Qualitätsstufen A bis D entsprechen (A – D = ausreichende Verkehrsqualität; E/F = nicht mehr ausreichende Verkehrsqualität). Die höchsten mittleren Wartezeiten für Fußgänger (Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) = D) entstehen bei der Überquerung der breiten Straßenquerschnitte Mühlendamm, Molkenmarkt (zwischen beiden Knotenpunkten) und Grunerstraße, wobei nunmehr überall eine Querung beider Furten in einem Zug ermöglicht wird. Die beste Querungsqualität für Fußgänger weist die Spandauer Straße auf. Auch für den Radverkehr ist an jedem Querschnitt eine mindestens ausreichende Qualitätsstufe gegeben.

Durch die überwiegend lichtsignalgeregelten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer werden insbesondere die heute vorhandene hohe Trennwirkung der Grunerstraße und die mit dem Kfz-Verkehr verbundenen Gefährdungen wesentlich reduziert. Örtliche, ebenso wie weiträumige Wegebeziehungen und stadtstrukturelle Vernetzungen werden, auch für die umliegenden Viertel, deutlich verbessert. Hinzu kommen eine durch die Anlage traditioneller Straßen und die Wiederherstellung des Stadtgrundrisses verbesserte Orientierung im Stadtraum sowie die Möglichkeit, sich in einem belebten Quartier entlang von Erdgeschosszonen mit Läden und Hauseingängen zu bewegen. Innerhalb des neuen Klosterviertels entstehen urban geprägte Straßen und Platzräume, die für Fußgänger eine hohe Aufenthaltsqualität bieten werden. Für die Radfahrer entstehen neben den neuen Radverkehrsanlagen und den lichtsignalgeregelten Querungsmöglichkeiten im Geltungsbereich selbst, z.B. im Zuge der Jüdenstraße, auch verbesserte Verbindungen zur nahe gelegenen Radroute in der Rathausstraße, die regional ein sicheres und zügiges Fortkommen gewährleistet.

IV.2.4 Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr

Mit Realisierung des neuen Straßensystems werden die Parkplätze südlich des Roten Rathauses, am Alten Stadthaus und im Mittelstreifen der heutigen Grunerstraße sowie in Teilbereichen des Mühlendamms als öffentliche Parkplätze entfallen. In Teilabschnitten der

Senatsdrucksache

neu entstehenden, umzubauenden Straßen wird auch künftig am Rand der Straße geparkt werden können.
Insgesamt ergibt sich ein Verlust von rund 350 öffentlich nutzbaren Stellplätzen. Diese Auswirkungen werden in Abwägung mit den Vorteilen der städtischen Nutzungen, die sich mit der Neuordnung des Plangebiets ergeben, geringer gewichtet. Gerade im intensiv genutzten Innenstadtbereich Berlins ist es nicht vorrangig öffentliche Aufgabe, Straßenverkehrsflächen und potentielle Baugrundstücke zum Parken bereitzustellen. Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar und zudem mit den rund 600 öffentlich nutzbaren Stellplätzen im Parkhaus der Rathauspassagen gut versorgt. Für die neu entstehenden Nutzungen bestehen ausreichend Möglichkeiten, Stellplätze auf den Grundstücken selbst (in Form von Tiefgaragen) zu errichten.

IV.2.5 Auswirkungen auf den öffentlichen Personennahverkehr

Durch den Umbau des Straßenzuges Mühlendamm/Molkenmarkt – Grunerstraße werden durch Flächenvorsorge die räumlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Straßenbahnstrecke vom Alexanderplatz zum Kulturforum geschaffen. Damit erfolgt ein Beitrag zur Herstellung attraktiver Bedingungen im öffentlichen Personennahverkehr und eine damit verbundene Reduzierung des Schadstoffausstoßes in der Berliner Innenstadt.
Die Funktionsfähigkeit der U-Bahnanlagen wird nicht tangiert. Der bisher eher gering frequentierte U-Bahnhof „Klosterstraße“ wird mit der Realisierung zusätzlicher Wohn-, Büro- und Geschäftsnutzungen in seiner Bedeutung aufgewertet.

IV.2.6 Widmung und Einziehung von Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sichert die künftig öffentlichen Straßenverkehrsflächen und durch seine planfeststellungsersetzende Wirkung für die Bundesstraße B1 auch deren Aufteilung und bauliche Ausgestaltung. Die Widmung als Straßenverkehrsfläche bzw. die Einziehung nicht mehr benötigter Straßenverkehrsflächen erfolgt von den zuständigen Stellen durch eigene Verwaltungsakte nach Festsetzung des Bebauungsplans.
Voraussetzung der Widmung und damit der Freigabe für den Verkehr ist der Abschluss der Straßenumbaumaßnahmen. Für die nicht mehr für den Verkehr benötigten Flächen der bisherigen Bundesstraße kann die Einziehung der Straßenflächen erst durchgeführt werden, wenn die neue Straße für den Verkehr freigegeben wird. Dies bedeutet, dass bis dahin auf den alten Straßenverkehrsflächen keine Bebauung zulässig ist.

IV.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Im Rahmen der Straßenumbauplanungen für den Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße wurde der unterirdische Leitungsbestand detailliert erfasst. Danach ergibt sich, dass die Umsetzung des Bebauungsplans, d.h. die Neuordnung der Straßen und Kreuzungsbereiche sowie die Schaffung neuer Baugrundstücke, die Verlegung von Leitungen in erheblichem Umfang voraussetzt.

Die dafür notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf Leitungsverlegungen und die vom Land Berlin zu tragenden Kosten wurden abgeschätzt. Die erforderlichen Leitungsumverlegungen werden im Rahmen der Aufstellung der Bauplanungsunterlagen berücksichtigt.
Für die Fernwärmetrasse unter künftigen Bauflächen westlich der Littenstraße ist eine Verlegung in öffentliches Straßenland voraussichtlich nicht möglich. Ergänzend zur in einem Abschnitt bestehenden grundbuchlichen Sicherung (unterhalb der heutigen öffentlichen Grünfläche) wird daher ergänzend unterhalb der heutigen Straßenverkehrsflächen eine Fläche gesichert, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist. Zur Umsetzung sind im Vorfeld des Bebauungsplans konkrete Konzepte zu erarbeiten und zwischen dem Eigentümer und dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

SenStadtUm

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Leitungsrechte innerhalb der geplanten Bauflächen – insbesondere im Bereich der Arkaden – stellen sicher, dass sowohl die bestehende Versorgungssituation weiterhin uneingeschränkt gewährleistet werden kann, als auch ein Anschluss der geplanten Neubauflächen ermöglicht wird.
Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans müssen voraussichtlich auch zwei private Übergabestationen verlagert werden.

IV.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die bebauungsplanbedingte Zunahme der Einwohnerzahl im Klosterviertel erhöht die Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld.
Ausgehend von einer Ausschöpfung aller Potentiale ergeben sich bis zu 450 Wohnungen bzw. bis zu 900 Einwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daraus resultiert ein Bedarf an bis zu 49 Grundschulplätzen und bis zu 41 Plätzen (Langzeitbedarf) in Kindertagesstätten (vgl. III.3.1.3 ‚Allgemeine Wohngebiete').
Der bebauungsplanbedingte Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen soll durch den Bau von Kinderbetreuungseinrichtungen im Plangebiet vollständig abgedeckt werden. Der entstehende Bedarf an maximal 49 Grundschulplätzen begründet nicht die Tragfähigkeit eines eigenen Grundschulstandortes und soll deshalb an Schulstandorten im näheren Umfeld abgedeckt werden. Dafür kommt aufgrund der gebotenen wohnortnahen Versorgung (bis max. 1.000 m Schulweg) derzeit nur die GutsMuths-Grundschule in der Singerstraße in Betracht. Sie gehört zum Einschulungsbereich 11, für den in den kommenden Jahren jedoch ein Platzdefizit prognostiziert wird. Die Bereitstellung zusätzlicher Grundschulkapazitäten und ggf. der Neuzuschnitt bestehender Schuleinzugsbereiche wird bei den weiteren bezirklichen Planungen berücksichtigt.
Die Finanzierung der Grundschulplätze und Kinderbetreuungseinrichtungen soll im Rahmen der Grundstücksvergabe geregelt werden.

Zu Aussagen zum bebauungsplanbedingten Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen wird auf Abschnitt III.3.8.2 ‚Öffentliche Grünverbindung mit Spielflächen' dieser Begründung verwiesen.

SenStadtUm

IV.5 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

Die Regelungen des Bebauungsplans führen in wesentlichen Teilen zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen im Geltungsbereich. Hierzu gehören insbesondere:

- ein weitaus ausgewogeneres Verhältnis von Bau- und Verkehrsflächen,
- eine differenzierte städtebauliche Struktur mit nachvollziehbarer Orientierung,
- die Schaffung von Baufeldern für unterschiedlichste Bau- und Wohnformen mit Möglichkeiten für einen qualitätsvollen Bezug zu Außenräumen,
- angemessene Nutzungsmaße,
- die Schaffung einer vielfältigen Bau- und Nutzungsstruktur als Voraussetzung der angestrebten innenstadttypischen Nutzungsmischung,
- die Sicherung von Wohn-, Grün- und Schulbauflächen gegenüber voraussichtlich profitableren Innenstadtnutzungen,
- die Festsetzungen zum Immissionsschutz zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die planungsrechtliche Sicherung differenziert gestaltbarer Außenräume und straßenunabhängiger Wegebeziehungen einschließlich Festsetzungen zu Baumpflanzungen in Hauptverkehrsstraßen,

- die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen zum Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs sowie des Fußgänger- und Radverkehrs und damit eines stadtverträglichen Verkehrsverhaltens mit reduziertem Schadstoffausstoß,
- die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen zur stadtstrukturellen Integration vorhandener Nutzungen im Klosterviertel selbst, sowie die Schaffung der Voraussetzungen zur räumlichen und nutzungsstrukturellen Vernetzung der geplanten Bauflächen mit den umliegenden Quartieren und den dort vorhandenen Nutzungen.

Diese Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen, eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenengruppen ist nicht erkennbar.
Die unzureichende planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Flächen für einen Kinderspielplatz (vor allem mit Spielangeboten für ältere Kinder) macht Wege zu entsprechenden Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Dies wird vor allem die Lebensverhältnisse von Kindern sowie deren Betreuer betreffen, ebenso künftige Bewohner mit eingeschränkter Mobilität. Hier können die wesentlich verbesserten Voraussetzungen für den Fußgänger- und Radverkehr als Teil-Kompensation herangezogen werden.

IV.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung sämtlicher durch den Bebauungsplan ermöglichter Vorhaben zu erwarten sind, und im Vergleich dazu die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planungen werden im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan schutzgutbezogen dargestellt (siehe Abschnitt II ‚Umweltbericht').

SenStadtUm

IV.7 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

IV.7.1 Grunderwerb

Grunderwerbskosten für festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen entstehen nicht, da sich sowohl die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, als auch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nahezu vollständig in öffentlichem Eigentum befinden.
Das Land Berlin verfügt dabei – bis auf eine Fläche von rd. 50 m² an der Jüdenstraße – über alle für die Verlegung der Grunerstraße, die Umgestaltung des Doppelknotens am Molkenmarkt und die Verlängerung von Klosterstraße und Jüdenstraße notwendigen Flächen, sowie die Flächen für die geplante Verlängerung der Parochialstraße.
Rückübertragungsanträge nach dem Vermögensgesetz, die das Eigentum des Landes Berlin einschränken könnten, sind – mit einer Ausnahme – soweit geprüft oder rechtskräftig entschieden, dass mit Realrestitution auf den für den Verkehrsumbau notwendigen Flächen nicht zu rechnen ist.
Von dem noch nicht entschiedenen Restitutionsantrag sind überwiegend Bauflächen im Bereich des Kerngebietes MK_1 Grunerstraße/Ecke Jüdenstraße betroffen, aber auch ein Abschnitt des Gehwegs auf der Südseite der Grunerstraße, der hier innerhalb einer Arkade, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, geführt werden soll. Da die betroffenen Flächen in den oberen Geschossen überbaut werden können und die Ausbildung als Arkade sowie ihre öffentliche Zugänglichkeit im Bebauungsplan gesichert wird, wäre der Bebauungsplan selbst bei einer Rückübertragung des Grundstücks vollziehbar.

Auch die Flächen, für die die Eintragung von Geh- und Leitungsrechten vorbereitet wird, befinden sich vollständig im Eigentum des Landes Berlin, so dass künftige Erwerber diese

Belastung bereits kennen und Entschädigungsansprüche oder Übernahmeverlangen nicht entstehen.

Im Bereich der ehemaligen Platzfläche des Großen Jüdenhofes, die im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird, befindet sich eine nördlich gelegene Teilfläche in Bundeseigentum. Die notwendige Grundstücksneuordnung soll hier durch ein freiwilliges Umlegungsverfahren oder einen direkten Ankauf der Fläche erfolgen (siehe Punkt IV.8 ‚Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken’).

Die geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung mit Spielflächen“ befindet sich zum überwiegenden Teil auf einem Privatgrundstück, die übrigen Teilflächen stehen wiederum in Bundeseigentum. Unter Einbringung der angrenzend vorhandenen landeseigenen Grundstücksflächen in das beabsichtigte freiwillige Umlegungsverfahren, können Grunderwerbskosten für die künftig öffentliche Grünfläche jedoch voraussichtlich vermieden werden.

IV.7.2 Investitionskosten

Mittelbar werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche Kosten durch Straßenbaumaßnahmen, notwendige Leitungsverlegungen und erforderliche Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen. Die erforderliche Finanzierung soll aus dem Landeshaushalt erfolgen. Die folgenden Angaben zur Kostenhöhe basieren auf ersten überschlägigen Kostenabschätzungen. Belastbare Angaben werden im Zuge der Entwurfsplanung – im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren – berechnet.
Die Errichtung der Straßenbahntrasse (Alexanderplatz – Kulturforum) im Geltungsbereich ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, so dass die hierfür anzusetzenden Kosten dem Bebauungsplan auch mittelbar nicht zuzuordnen sind.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind im Einzelnen folgende Maßnahmen erforderlich:

<u>Straßen- und Tiefbaumaßnahmen</u>
Zu den Straßenumbaumaßnahmen gehören insbesondere der Umbau des Straßenknotens Mühlendamm – Spandauer Straße – Grunerstraße – Stralauer Straße in einen Doppelknoten sowie die Verlegung der Grunerstraße im Bereich zwischen Tunnel Alexanderplatz und Spandauer Straße, einschließlich des Neuanschlusses der Kloster-, Jüden- und Littenstraße.

Die Höhe der Investitionskosten (Stand 2007) für den Straßenbau der künftigen Bundesstraße 1 beträgt insgesamt 5,3 Mio. EUR einschließlich der Anschlüsse an die übrigen Stadtstraßen und die Herstellung eines Teilabschnitts der Stralauer Straße bis zur Jüdenstraße, jedoch ohne Leitungsumverlegungen (mit Ausnahme von Leitungen zum Betreiben der LSA und für die öffentliche Beleuchtung).
In den Investitionskosten für den Straßenbau sind auch die Kosten für die Baumpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahme durch den Bebauungsplan festgesetzt werden, enthalten.

Weiterhin ist die Anlage eines Fußgängerbereiches in Verlängerung der Parochialstraße zwischen Molkenmarkt und Jüdenstraße, der Umbau der Jüdenstraße einschließlich des verkehrsberuhigten Bereichs vor dem Alten Stadthaus, die Herstellung einer öffentlichen Platzfläche im Bereich des ehemaligen großen Jüdenhofes und der Umbau der Klosterstraße zwischen Grunerstraße und Parochialstraße erforderlich.
Die Höhe der Investitionskosten für den Straßenbau der übrigen Stadtstraßen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beträgt insgesamt 2,3 Mio. EUR (Stand 2007).

SenStadtUm

Leitungsverlegungen
Erforderliche Leitungsverlegungen im Zuge des Straßenumbaus und zur Baufeldfreimachung betreffen hauptsächlich die südöstliche Straßenseite der heutigen Grunerstraße, die Stralauer Straße sowie einen unmittelbar an die Littenstraße angrenzenden Grundstücksstreifen. In der Jüdenstraße ist eine partielle Umverlegung von Entwässerungs- und Fernwärmeleitungen erforderlich. In der Klosterstraße sowie in der Parochialstraße sind planungsbedingt voraussichtlich keine Leitungsverlegungen notwendig.
Die Kosten im Bereich der Leitungsmedien betragen insgesamt voraussichtlich 9,3 Mio. EUR, von denen 7,6 Mio. EUR über die Leitungsträger gemäß § 12 Abs. 5 Berliner Straßengesetz finanziert werden. Die Differenz von überschlägig 1,7 Mio. EUR für Straßenentwässerung trägt das Land Berlin (Kostenstand jeweils 2007).

Schallschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden
Bauliche Schallschutzmaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 1,7 Mio. EUR (Stand 2007) werden für bestehende Gebäude, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, erforderlich. Lärmschutzansprüche sind für einzelne Gebäudeseiten der Gebäude Ephraim-Palais Poststraße 16, Poststraße 18/Mühlendamm 5, Molkenmarkt 1-2/ Mühlendamm 3, das Rote Rathaus, Spandauer Straße 25-29 und Propststraße 1 (Ostseite des Nikolaiviertels zum Molkenmarkt), Stralauer Straße 32 und 33, Jüdenstraße 50, Grunerstraße 5-7 und 11, Rathausstraße 17 und das Landgericht Littenstraße 12-17 zu prüfen.

Zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen im Hinblick auf den Straßenumbau sind somit Investitionen mit Gesamtkosten von ca. 9,3 Mio. EUR (sowie 1,7 Mio. EUR für Straßenentwässerung) erforderlich, die auf das Land Berlin entfallen.
Die Kostenschätzung beruht auf der Vorplanung zum Straßenumbau von Ende 2007. Durch Kostensteigerungen bis zum Fertigstellungszeitpunkt sind höhere Gesamtkosten absehbar, aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht näher quantifizierbar. Eine genaue Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen. Unterstellt man eine durchschnittliche Indexsteigerung von 2,2 % pro Jahr, könnten die Gesamtkosten bei einem Fertigstellungszeitpunkt im Jahr 2022 auf theoretisch rund 12,9 Mio. EUR ansteigen. Hinzu kommen bei gleichen Annahmen rd. 2,35 Mio. EUR für die Straßenentwässerung. Basis für die fiktive Indizierung auf den Fertigstellungszeitpunkt ist die durchschnittliche Indexentwicklung der letzten 5 Jahre (Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand II. Quartal 2015)

Senatorium

Herstellung/Anpassung öffentlicher Grünflächen
Weitere Kosten entstehen längerfristig für die Herstellung/Anpassung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Plangebiet. Erste überschlägige Kostenermittlungen gehen von rund 250.000 EUR aus. Darin enthalten sind rund 150.000 EUR für die öffentliche Grünverbindung mit Spielflächen im Bereich der ehemaligen Französischen Kirche (Kostenansatz 150 EUR/m²) und pauschal angesetzte Kosten in Höhe von etwa 100.000 für die Anpassung der Wegeführung im Bereich der bestehenden Parkanlage östlich der Klosterstraße. Belastbare Angaben können auch hierfür erst im Zuge der Entwurfsplanung – im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren – ermittelt werden.

Finanzierung
Der Umbau der Straßen am Molkenmarkt wird aus Kapitel 1255, Titel 72001 „Maßnahmen des Straßenbaus im Zentralen Bereich und im Bereich des Potsdamer/Leipziger Platzes“ finanziert. Auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes (Vorplanung) sind folgende Ansätze vorgesehen:

Bundesstraße
„Umbau Mühlendamm/Molkenmarkt/Grunerstraße (Hauptstraßenzug) von Mühlendammbrücke bis Littenstraße einschließlich Anschlüsse Spandauer Straße und Stralauer Straße“ (Straßenbau und Schallschutzmaßnahmen)

Gesamtkosten: 7.000 T€, 2018: 500 T€, Folgejahre: 6.500 T€

Nebenstraßen
"Umbau von Quartiersstraßen im Klosterviertel (Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel)"
Gesamtkosten: 2.300 T€, 2018: 150 T€, Folgejahre : 2.150 T€

In der Finanz- und Investitionsplanung 2015-2019 sind für die Jahre 2018 und 2019 insgesamt je 650.000 EUR für den Straßenumbau veranschlagt. Die Sicherung der Mittel für die folgenden Jahre ist mit der Fortschreibung der Finanzplanung ab 2020 vorgesehen.

Die oben genannten anteiligen Kosten für Leitungsumverlegungen betreffen die Regenentwässerung. Die dafür notwendigen Maßnahmen werden aus Kapitel 1270, Titel 89101 “Zuschüsse an die Berliner Wasserbetriebe für die Straßenregenentwässerung“ finanziert. Die Zuschüsse sind zur Finanzierung bzw. anteiligen Finanzierung des Neu- und Umbaus von Straßenregenentwässerungsanlagen in Trenn- und Mischsystemen erforderlich, einschließlich Grundstückskäufen, insbesondere

- zur Umsetzung kommunaler Straßenbaumaßnahmen
- auf Grund betrieblicher Notwendigkeiten und
- im Zusammenhang mit Baumaßnahmen Dritter.

Haushaltsmittel zur Herstellung bzw. Anpassung öffentlicher Grünflächen sind bei der künftigen Finanz- und Investitionsplanung zu berücksichtigen. Die Realisierung dieser Maßnahmen wird erst mittel- bis langfristig (frühestens ab 2023) erfolgen.

Den dargestellten Ausgaben stehen Einnahmen durch die Vergabe landeseigener Grundstücke gegenüber. Große Teile der künftigen Baugrundstücke – insgesamt rd. 17.000 m² (ohne Flächen für den Gemeinbedarf) befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und können an Vorhabenträger vergeben werden, so dass den notwendigen Investitionen zur Umsetzung des Bebauungsplans Einnahmen aus Verkaufserlösen für das Land Berlin gegenüber stehen. Die Ausschreibung erfolgt auf Grundlage des Konzepts der "Transparenten Liegenschaftspolitik" des Landes Berlin. Grundstücke werden auf dieser Grundlage entweder im Rahmen eines bedingungsfreien Bieterverfahrens, durch Direktvergaben oder unter Nutzung eines konzeptorientierten Entwicklungsverfahrens veräußert. Eine abschließende Entscheidung zum konkreten Vergabeverfahren erfolgt erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Im vorliegenden Fall sind bei der Grundstücksvergabe auch die Grundsätze des "Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung" zu berücksichtigen. Die darin verankerten Grundsätze zur Beteiligung der Vorhabenträger an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, sollen zum Gegenstand der Vergabeausschreibung gemacht werden.

IV.8 Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken

Im Geltungsbereich ist zur Umsetzung des Bebauungsplans für Teilflächen eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Dies betrifft die Flächen zwischen der Jüdenstraße und der Klosterstraße nördlich des Neuen Stadthauses, die sich anteilig im Eigentum des Landes Berlin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und privater Eigentümer befinden.

Die notwendige Bodenordnung kann über eine freiwillige Umlegung oder ein förmliches Umlegungsverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches erfolgen. Angestrebt wird eine freiwillige Bodenordnung, die auf Grundlage der bisher geführten Abstimmungen möglich erscheint.

SenStadtUm

V. Verfahren

V.1 Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung 2002/2003

Durch Senatsbeschluss vom 19. November 2002 ist das Gebiet Molkenmarkt/Klosterviertel in den Abgrenzungen des Bebauungsplans 1-14 gemäß § 9 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) zu einem Gebiet außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung erklärt worden.
Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Beschluss zur Feststellung des Bereichs Molkenmarkt/Klosterviertel im Bezirk Mitte als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung am 30. Januar 2003 zugestimmt. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB ergibt sich die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

V.2 Aufstellungsbeschluss 2003

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 5. Mai 2003 beschlossen, den Bebauungsplan 1-14B "Molkenmarkt/Klosterviertel" als einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 6. Juni 2003 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2318 bekannt gemacht.

V.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 2003

Auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Stand 22. September 2003 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 1. bis einschließlich 31. Oktober 2003 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Über die allgemeinen Planungsziele und -inhalte wurde mit dem Bebauungsplanvorentwurf selbst, einer textlichen Erläuterung sowie zusätzlich einem Faltblatt öffentlich unterrichtet. Darüber hinaus fand am 23. September 2003 eine öffentliche Erörterungsveranstaltung im Alten Stadthaus statt.
Für den ehemaligen Baublock vor dem Alten Stadthaus wurde neben der baulichen Fassung gegenüber dem Mühlendamm/Molkenmarkt, der Stralauer Straße und der verlängerten Parochialstraße mit einer Platzfläche vor dem Eingang zum Alten Stadthaus auch eine Planungsalternative zur Diskussion gestellt, die eine weitgehende Freihaltung des Bereichs durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit einer abschirmenden Gebäudezeile entlang des Mühlendamms/Molkenmarkt vorsah.
Diese Planungsalternative wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren nicht weiterverfolgt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in die Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs eingeflossen.

V.4 Umstellung des Verfahrens auf neue Rechtsgrundlage

Da absehbar war, dass das Bebauungsplanverfahren nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein würde, wurde das Verfahren gemäß § 244 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der durch das Europarechtsanpassungsgesetz 2004 geänderten Fassung weitergeführt. Für den Bebauungsplan 1-14B (nunmehr 1-14) wurde daher eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte und Ergebnisse als Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan integriert wurden.

V.5 Frühzeitige Behördenbeteiligung 2005

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21. November 2005 von der Planung auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan mit Stand vom 9. November

SenStadtUm

2005 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 21. Dezember 2005 aufgefordert. Alle Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingeflossen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Planzeichnung bei der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanentwurfs nur geringfügig geändert:

- Für die geplante Blockrandbebauung entlang der Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen wurde eine geschlossene Bauweise für die Grundstückstiefe von jeweils 20 Metern festgesetzt.
- Die Platzfläche vor dem Alten Stadthaus, die seinerzeit noch deutlich weiter nach Westen reichte, wurde in einen verkehrsberuhigten Bereich (Jüdenstraße) und einen angrenzenden Fußgängerbereich (jetzt Baufläche) aufgeteilt.

Die textlichen Festsetzungen wurden vor allem im Hinblick auf den Immissionsschutz präzisiert und ergänzt.

V.6 Beteiligung der Behörden/sonstiger Träger öffentlicher Belange 2006

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes und der zugehörigen Begründung vom 7. Juli 2006 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10. Juli 2006 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 14. August 2006 gebeten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrem Schreiben vom 21. August 2006 die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung mitgeteilt.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten im Ergebnis zu folgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs:

SenStadtUm

<u>Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs</u>
Der Geltungsbereich wurde um eine kleine Teilfläche im Einmündungsbereich der neuen Grunerstraße in die bestehende Littenstraße erweitert. Aus darstellungssystematischer Sicht wurde bisher auf die Einbeziehung der dortigen Straßenverkehrsfläche verzichtet. Die Notwendigkeit dieser Geltungsbereichserweiterung ergab sich aufgrund des planfeststellungsersetzenden Charakters des Bebauungsplans. Zur umfassenden planerischen Bewältigung wird nunmehr eine Teilfläche im zukünftigen Einmündungsbereich einbezogen, für die eine bauliche Änderung erforderlich wird.

<u>Planfeststellungsersetzende Funktion des Bebauungsplans</u>
Der Bebauungsplan ersetzt nach § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz die erforderliche Planfeststellung für die geplante Verlegung der Bundesstraße B1 nunmehr vollständig und schafft damit Baurecht für die geplanten Straßenumbaumaßnahmen. Der Bebauungsplan wurde deshalb um die planfeststellungsersetzenden Festsetzungen in Form einer eigenen Planzeichnung (Blatt 2 des Bebauungsplans) ergänzt. Neben der Festlegung des räumlichen Umfangs der Planfeststellungsersetzung sollten detaillierte Festsetzungen zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche und ihrer baulichen Ausgestaltung vorgenommen werden.
Für diese Festsetzungen wurde eine Vorplanung zu Grunde gelegt, durch die nachgewiesen wird, dass die notwendigen verkehrstechnischen Anforderungen (ausreichende Querschnittsbreite, funktionsfähige Kurvenradien, Platz für LSA und Beleuchtungsanlagen etc.) einschließlich der Anbindungen an die bestehenden Straßen gewährleistet sind.

Die schalltechnische Beurteilung der Straßenumbauplanungen und die Abschätzung der voraussichtlich erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden wurden gesondert erarbeitet.

Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung
Im Ergebnis der Beteiligung wurde der Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB fortgeführt, d.h. es wurden auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung getroffen. Die bis dahin verwendete Planbezeichnung 1-14B wurde entsprechend der Systematik der Bezeichnung von Bebauungsplänen in Berlin in 1-14 geändert (vgl. V.7 ‚Verfahrensumstellung').

Begradigung der südlichen Bauflucht an der Grunerstraße
Der bis dahin abgewinkelte, nicht parallele Verlauf der Bauflucht entlang der Grunerstraße im Abschnitt zwischen Jüdenstraße und Klosterstraße wurde zugunsten einer durchgängigen Bauflucht aufgegeben. Der ursprünglich geplante Rücksprung der Bauflucht nahm Bezug auf die historische Bebauungssituation vor 1945 und den Verlauf der damaligen Siebertstraße, die als enge Gasse gegenüber den angrenzenden Straßenräumen versetzt war und eben jenen schrägen Verlauf aufwies. Da historisch aber keine durchgängige Straßenverbindung im Verlauf der heutigen Grunerstraße bestand, ist die Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss an dieser Stelle weder funktional möglich noch städtebaulich nachvollziehbar.

Planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Grünflächen
Aufgrund der von Seiten des Bezirksamtes Mitte (Amt für Umwelt und Natur) geäußerten Bedenken gegen die ersatzlose Überplanung der öffentlichen Grün- und Erholungsflächen im Umfeld der Ruine der Klosterkirche, wurde zunächst (d.h. für die Beteiligungsverfahren in 2009) eine Teilfläche südlich der Kirchenruine als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Damit konnte zumindest teilweise die Grün-Versorgung der künftigen Bewohner im Plangebiet abgedeckt und der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung Mitte entsprochen werden.

Festsetzung des Großen Jüdenhofes als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Die bis dahin als Teil des Baugebietes vorgesehene ehemalige Platzfläche des Großen Jüdenhofes, deren öffentliche Zugänglichkeit über die Belastung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden sollte, wurde als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Damit kann die angestrebte kleinteilige Bebauung rund um den Platz durch verschiedene Einzeleigentümer erleichtert und die einheitliche Gestaltung der Platzfläche nach öffentlichen Maßgaben gesichert werden.

Eine Fußgängerverbindung von der öffentlichen Platzfläche des Großen Jüdenhofes zur Klosterstraße wurde zunächst (d.h. für die Beteiligungsverfahren in 2009) durch die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der ehemaligen Französischen Kirche belastet werden sollte, planungsrechtlich vorbereitet und die frühere Kontur des Kirchenbaus von der Überbaubarkeit des Baublocks ausgeklammert.

Überarbeitung der Festsetzungen im Baublock vor dem Alten Stadthaus
Im Ergebnis verwaltungsinterner Abstimmungen, einem vertiefenden städtebaulichen Workshopverfahren und der Weiterentwicklung des Masterplans wurden die bisher vorgesehenen Festsetzungen für den Baublock vor dem Alten Stadthaus geändert.
Als Kompromiss zwischen der Wiederherstellung der Blockkanten nach historischem Vorbild, der Freistellung der repräsentativen Fassade des Alten Stadthauses und der Schaffung einer attraktiven Platzfläche mit Aufenthaltsfunktion, ist seither eine Blockrandbebauung mit einer

SenStadtUm

halböffentlichen Platzfläche im Blockinnenbereich vorgesehen. Unterbrechungen der Bauflucht am Molkenmarkt und vor dem Hauptportal des Alten Stadthauses ermöglichen die Aufrechterhaltung bestehender Blickbeziehungen und eine öffentliche Durchwegung, die ergänzend über entsprechende Gehrechte vorbereitet wird. Die Anordnung der Gebäude wird durch Baukörperfestsetzungen weitgehend vorgegeben.

Planungsrechtliche Sicherung eines Standortes für ein Anti-Kriegs-Museum
Für die Unterbringung eines Anti-Kriegs-Museums wurde eine Fläche in der Nähe seines ursprünglichen Standortes in der Parochialstraße 29 planungsrechtlich gesichert. Dafür wurde innerhalb der (geringfügig erweiterten) Fläche für den Gemeinbedarf ein ergänzender Baukörper festgesetzt und die Zweckbestimmung um die Museumsnutzung erweitert.
Der geplante Museumsneubau nördlich des Neuen Stadthauses greift die historische Parzellenstruktur auf und schafft mit einem zweigeschossigen Baukörper eine neue südliche Platzbegrenzung für den Großen Jüdenhof.

Konkretisierung der Festsetzungen im östlichen Plangebiet
Für die Kerngebietsflächen östlich der Klosterstraße wurde die überbaubare Grundstücksfläche bestandsorientiert eingeschränkt (Baukörperfestsetzung) und zur nutzungsstrukturellen Abgrenzung der Kerngebietsflächen eine Gliederung in ein MK_1 entlang der Hauptverkehrsstraßen und ein MK_2 östlich der Klosterstraße vorgenommen.
Für die nördlich angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf (künftiger Schulstandort) wurden ebenfalls differenzierte Festsetzungen zur Anordnung der künftigen Baukörper getroffen.

Weitere Überarbeitungen, Beauftragung von Fachgutachten
Aufgrund entsprechender Anforderungen im Rahmen der Behördenbeteiligung, erfolgten in den Jahren 2007 und 2008 eine orientierende Altlastenerkundung, eine Aktualisierung des Umweltberichts und ergänzende schalltechnische Untersuchungen.
Dies führte zu weiteren Anpassungen der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Stellungnahmen ohne Auswirkungen auf den Bebauungsplaninhalt
In die Abwägung eingegangen, ohne dass dies zu Planänderungen führte, sind insbesondere die verkehrlichen Bedenken der Industrie- und Handelskammer gegen den neuen Verlauf des Straßenzuges Mühlendamm – Grunerstraße und die Entkopplung des vorhandenen Knotenpunktes zugunsten von zwei Teilkreuzungen.
Die mit dem Bebauungsplan 1-14 beabsichtigte umfassende städtebauliche Aufwertung des Bereichs Molkenmarkt/Klosterviertel und seine Rückgewinnung als urbanes Stadtquartier ist ohne die geplante verkehrliche Neuordnung nicht möglich. Nur unter dieser Voraussetzung kann die stadträumliche Integration der übergeordneten Verkehrsverbindung erreicht werden. Einschränkungen der Leistungsfähigkeit für den Durchgangsverkehr und absehbare Verlagerungseffekte müssen in Abwägung mit den verkehrlichen Belangen nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer (Fußgänger und Radfahrer) und dem städtebaulichen Nutzen einer Neuordnung des Gesamtbereichs hingenommen werden.
Die Leistungsfähigkeit der Bundesstraßenverbindung wird durch den Bebauungsplan zudem nicht grundsätzlich in Frage gestellt; im Rahmen der Verkehrsuntersuchungen wird nachgewiesen, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit dem neuen Doppelknoten ausreichend leistungsfähig abzuwickeln sein wird.

SenStadtUm

V.7 Verfahrensumstellung

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde am 16. Juli 2009 beschlossen, den Bebauungsplan als qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB fortzuführen. Die bis dahin verwendete Planbezeichnung 1-14B wurde entsprechend der Systematik der Bezeichnung von Bebauungsplänen in Berlin in 1-14 geändert. Die Änderung wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin vom 31. Juli 2009 auf Seite 1949 bekannt gemacht.

V.8 Öffentliche Auslegung 2009

Der Entwurf des Bebauungsplans 1-14 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 4. September 2009, Seite 2187, mit Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen zu Verkehr, Schallschutz, Lufthygiene und der orientierenden Altlastenuntersuchung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. September bis einschließlich 14. Oktober 2009 im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin - öffentlich ausgelegen. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zusätzlich durch Anzeigen am 11. September 2009 in den Berliner Tageszeitungen „Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.
Zusätzlich wurden Plan und Materialien auch auf der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereitgestellt. Ergänzend zu schriftlichen Stellungnahmen wurde die Möglichkeit angeboten, sich direkt per E-Mail zu äußern.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Zusammengefasst wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht, die dem aktuellen Kenntnisstand entsprechend, wie folgt abgewogen werden:

1. Generelle Zustimmung zum Planungsansatz

Einer Reihe von Stellungnahmen wird ausdrücklich vorausgeschickt, dass die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans vom Grundsatz her begrüßt wird, auch wenn einzelne Regelungen kritisiert werden. Bei anderen Stellungnahmen ergibt sich die grundsätzliche Zustimmung aufgrund der Auseinandersetzung nur mit Einzelheiten der Planung.

2. Stadthistorische Grundlagen

In einer Stellungnahme wird bemängelt, dass der Kenntnisstand in Bezug auf Stadtgeschichte und Stadtentwicklung ungenügend sei. Es werde in der Planung davon ausgegangen, dass diese Kenntnisse auch keine notwendigen Vorraussetzungen für die Neugestaltung des Ortes seien. Die aktuelle Planung ignoriere die historischen Fluchtlinien, Grundrisse, Plätze und Gassen sowie die historische Nutzung. Das mangelnde Interesse an der Planungs- und Baugeschichte der Altstadt wiederum liege darin begründet, dass die Verantwortlichen ihren Ort in der Geschichte nicht wahrnehmen wollten. Daher sei es erforderlich vor der Planung ein stadthistorisches Fachgutachten zu vergeben, um dem Ursprungsort der Stadt gerecht zu werden. Die Neugestaltung der Altstadt sei nicht vorrangig eine Gestaltungsaufgabe, sondern solle die Geschichte des Ortes wieder bewusst machen.

Abwägung: Im Vorfeld der Planung wurden insbesondere Expertisen zum Jüdenhof, zum Klosterstandort und zu Resten der übrigen Bebauung im Boden bei der Planung berücksichtigt, ebenso die Veröffentlichungen des Einwenders zur Entwicklung der Innenstadt. Die Denkmalbehörden wurden beteiligt, erste bodenarchäologische Untersuchungen wurden durchgeführt, weitere waren in Vorbereitung. Von einer darüber hinaus gehenden gesonderten Beauftragung eines stadthistorischen Gutachtens wurde daher abgesehen.
Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der historische Stadtgrundriss bei der Neugestaltung des Plangebietes als Orientierung und Grundmuster dient, sich die kritische Rekonstruktion aber auch mit den heutigen Anforderungen an den Standort auseinandersetzen muss. Eine originalgetreue Wiederherstellung der historischen Fluchtlinien, Grundrisse, Plätze und Gassen ist daher nicht immer möglich.

In einigen Stellungnahmen wird der Erwartung Ausdruck gegeben, dass bodenarchäologische Funde bestimmende Grundlage für die künftige Bebauung sein sollten. Es wird erwartet, dass zunächst Grabungen durchgeführt werden und erst dann der Bebauungsplan entwickelt wird.

Senatsdrucksache

Abwägung: Wie mittlerweile bereits im Bereich des Großen Jüdenhofes umgesetzt, ist es weiterhin Ziel, Grabungsergebnisse zu dokumentieren, bodenarchäologisch wertvolle Funde zu bewahren und in die künftige Entwicklung von Bebauungskonzepten einzubeziehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bieten dazu genügend Flexibilität. Die gesetzlichen Regelungen zum Umgang mit Bodenfunden und Bodendenkmalen gewährleisten darüber hinaus eine ausreichende Berücksichtigung bei anstehenden Baumaßnahmen. Bodendenkmale stehen einer Vollziehbarkeit des Bebauungsplans jedoch nicht entgegen.

In einer Reihe von Stellungnahmen setzt man sich für eine genaue Ermittlung historischer Grundstückszuschnitte ein, die, soweit wie möglich, auch bei Neuplanung des Gebiets beachtet werden sollen. Abweichungen sollen nur zugelassen werden, wenn sie auf dem historischen Parzellenbild aufbauen und sich plausibel ableiten lassen. Damit soll zum einen eine historisch möglichst exakte Rekonstruktion des Viertels ermöglicht werden, zum anderen soll eine kleinteilige Grundstücksbildung Grundlage einer vielfältigen Gebäudegestaltung und Raumbildung werden. In einer Stellungnahme wird bemängelt, dass die kleinteilige Grundstücksbildung planungsrechtlich nicht gesichert sei und der Bebauungsplan die Errichtung baulicher Großformen nahe lege.

Abwägung: Die früher im Plangebiet vorhandene Parzellenstruktur spiegelt sich in Grenzen heutiger Grundstücke nur noch in sehr geringem Umfang wider. Bei der Planung wurden jedoch alte Katasterdarstellungen herangezogen. Die Festlegung künftiger Grundstückszuschnitte ist mangels Rechtsgrundlage nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie wird aber als ergänzendes Instrument für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele eingesetzt werden, soweit dies im Rahmen der Vergabe landeseigener Grundstücke möglich ist.

SenStadtUm

3. Verkehrliche Aspekte

3.1 Hauptverkehrsstraßenzug

Ein großer Teil der Stellungnahmen befasst sich mit der Umlegung des Hauptverkehrsstraßenzuges Mühlendamm Molkenmarkt - Spandauer Straße - Grunerstraße sowie mit der künftigen Dimensionierung einzelner Straßen- oder Platzräume.

In zwei Stellungnahmen wird die Planung des Straßenzuges ohne jegliche Änderungen befürwortet.

In einer Reihe von Stellungnahmen wird hingegen der Umbau des Straßenzuges aus unterschiedlichen Gründen abgelehnt. Teilweise wird befürchtet, dass das geplante Straßensystem den Kfz-Verkehr nicht bewältigen könne und Staus, die Verlängerung von Fahrzeiten in Ost-West-Relation sowie Verkehrsverlagerungen die Folge seien.

Abwägung: Die städtebauliche Entwicklung an einem bedeutenden Ort der Stadtgründung mit zentraler Bedeutung für die Innenstadt kann und soll nicht allein auf die verkehrlichen Anforderungen in den Spitzenstunden des morgendlichen und abendlichen Berufsverkehrs ausgerichtet werden. Gewisse Einbußen in der verkehrlichen Leistungsfähigkeit werden in Abwägung mit den städtebaulichen Zielsetzungen und in Abstimmung mit den generellen verkehrlichen Zielen für die Berliner Innenstadt (Stadtentwicklungsplan Verkehr) hingenommen.
Eingehende Verkehrsuntersuchungen haben die Funktionsfähigkeit der geplanten Verkehrsführung einschließlich der Doppelkreuzung Mühlendamm - Stralauer Straße und Spandauer Straße - Molkenmarkt bestätigt.
Eine ausschließlich verkehrsorientierte Neuanlage der Grunerstraße wie vereinzelt vorgeschlagen, wird in Abwägung mit den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet und den verkehrspolitischen Zielen für die Berliner Innenstadt (u.a. Förderung des Umweltverbundes sowie des Fußgänger- und Radverkehrs) nicht verfolgt.

In einer Stellungnahme wird für Kfz die Querungsmöglichkeit dieses Stadtbereichs und die Erreichbarkeit anderer Innenstadtziele wegen der entfallenden Abbiegemöglichkeit von der Spandauer in die Stralauer Straße, als gefährdet angesehen.

Abwägung: Auch nach Einschränkung von bestimmten Abbiegevorgängen im Plangebiet bleiben alle Ziele in der Berliner Innenstadt mit dem Pkw gut erreichbar. Dies hat auch die Verkehrsuntersuchung ergeben.

Auch wird die "Ablenkung" von Verkehr über die Spandauer Straße in Richtung Hackescher Markt befürchtet.

Abwägung: Einschätzungen zur Störungssensibilität des Stadtraums um den Hackeschen Markt werden geteilt. Dort wurden bereits bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen ergriffen, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Sie sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans 1-14. Insofern wird sich auch künftig der Weg über die künftige Grunerstraße für den Kfz-Verkehr weitaus flüssiger gestalten, als die Durchfahrt in der Spandauer Vorstadt, so dass eine Verdrängung von Durchgangsverkehr dort hin nicht befürchtet werden muss.

Es wird keine Flächenersparnis erwartet, da die Verteilung der bisherigen Kreuzung auf zwei Kreuzungen bei gleicher Fahrbahnbreite doppelten Flächenverbrauch bedeute. Zudem wird die Zerschneidungswirkung der jetzigen Grunerstraße in Frage gestellt.

Abwägung: Die Grunerstraße stellt eine deutliche funktionale und städtebauliche Zäsur dar. Dabei sind insbesondere Lage, Führung, Geometrie, fehlende Randbebauungen und -nutzungen, hohe Fahrgeschwindigkeiten und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen. Die Fläche des künftigen Hauptverkehrsstraßenzuges verringert sich im Plangebiet um gut 4.800 m² und auch insgesamt wird der Flächenbedarf für Verkehrsflächen verringert. Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer verbessern sich insgesamt deutlich. Hierdurch verringert sich die trennende Wirkung der Straße. Die Verlängerung der Wegstrecken ist unwesentlich.

Der Straßenumbau wird abgelehnt, da beim geplanten Umbau die zu erwartenden Verkehrsmengen in Bezug auf Verkehrslärm und Luftschadstoffe keine Verbesserung und bei einzelnen Parametern auch Grenzwertüberschreitungen nach sich ziehen werden.

Abwägung: Die aus Sicht von Mikroklima und Lufthygiene zwar günstigere aber stadtstrukturell, städtebaulich und gestalterisch völlig unzulängliche Bestandssituation, ist in Abwägung mit den durch den Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen kein Anlass, die Planungen zu ändern oder aufzugeben.
Die aktuelle Untersuchung zu den Luftschadstoffen erbringt den Nachweis, dass bestehende und geplante Gebäudenutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen betroffen sein werden. Lediglich in einem begrenzten Gebäudeabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt dies im Erdgeschoss allerdings nicht öffenbare Fenster (Festverglasung) und eine Belüftung über andere Gebäudeseiten voraus, was im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird. Auch im öffentlichen Straßenraum werden mit nur einer Ausnahme an allen Prognosepunkten des Untersuchungsgebiets die Grenzwerte für NO_2 und Feinstaub eingehalten. Der von geringfügigen Überschreitungen betroffene Untersuchungspunkt im Kreuzungsbereich Spandauer Straße/Ecke künftige Grunerstraße dient vorrangig dem Fußgängerverkehr im Zusammenhang mit der Straßenquerung, so dass hier nicht von einem längeren Aufenthalt auszugehen ist.

In einer Stellungnahme wird die Anlage eines Radweges bei ansonsten unveränderter Straßenführung gefordert, in einer anderen Stellungnahme werden die Breiten der geplanten Radwege als zu gering kritisiert.

SenStadtUm

Abwägung: Es ist gerade auch Ziel des künftigen Straßen(um)baus, die Bedingungen des Radverkehrs zu verbessern. Die Festsetzungen zum künftigen Straßenausbau (Blatt 2) sehen genügend Raum für die Anlage standardgerechter Radstreifen vor. Radverkehrsanlagen sind integraler Bestandteil des Entwurfs der künftigen Verkehrsanlagen. Auf der Nordseite der Grunerstraße ist ein Radweg bereits vorhanden, auf der Südseite ein Radstreifen. Allein die Anlage eines Radweges entlang der Südseite der bestehenden Grunerstraße schafft nur geringe Verbesserungen für den Radverkehr, dem u.a. Querungsmöglichkeiten im Zuge der Grunerstraße fehlen.
Die Breite der Radwege wurde von 1,6 m auf 2,0 m erhöht.

In einer Stellungnahme wird argumentiert, dass auch die jetzt vorhandene Grunerstraße in ihrer Gestalt bereits wieder Teil der Stadtgeschichte sei und insofern nicht spurlos aus dem Stadtgrundriss verschwinden dürfe.

Abwägung: Es ist durchaus Ziel der Planung verschiedene Schichten der Stadtentwicklung sichtbar zu machen. Die Sichtbarlassung der jetzigen Grunerstraße wird jedoch aufgrund ihrer negativen städtebaulichen Wirkung in Abwägung mit den übrigen städtebaulichen Zielen nicht verfolgt.

Der überwiegende Teil der ablehnenden Stellungnahmen zum vorgesehenen Straßenumbau lehnt die Planung als zu verkehrsorientiert ab. Der Verkehr müsse sich den Bedürfnissen der Stadt unterordnen.
So wird eingewendet, dass der überdimensionierte Verkehrsraum nicht ernsthaft in Frage gestellt würde und noch immer das Ideal der autogerechten Stadt vorherrsche. Stattdessen müsse der Kfz-Verkehr in eine der Stadt dienende Rolle zurückgedrängt werden. Überzogene Vorgaben zu Verkehrsmengen dürften nicht Grundlage der Bauleitplanung sein, Anzeichen für ein gewandeltes Verkehrsverhalten in der Innenstadt sollten berücksichtigt werden.

In einigen Stellungnahmen wird der geplante Hauptverkehrsstraßenzug als stark überdimensioniert bezeichnet. Die Zerschneidungswirkung des Straßenzuges würde nicht wirksam genug reduziert. Statt, wie im historischen Stadtgrundriss vorgezeichnet, eine differenzierte Abfolge unterschiedlicher Straßen- und Platzräume zwischen Petriplatz und Littenstraße zu planen, würde auch im Bebauungsplan 1-14 ein durchgängiges, an Verkehrsfunktionen orientiertes Straßenprofil festgesetzt.

Auch aus Gründen des Verkehrslärmschutzes und der Luftreinhaltung müsse beim Umbau der Straßen eine verringerte Verkehrsmenge angestrebt werden. Während der Senat an anderer Stelle den Klimaschutz propagiere (Klimastrategie 7/2008) oder eine stadtverträgliche Verkehrsabwicklung plane (Stadtentwicklungsplan Verkehr), würden im Bebauungsplan 1-14 solche Ziele nicht sachgerecht berücksichtigt.

Mehrfach wird angeregt, durchgängig je eine Fahrspur weniger, das heißt zweimal zwei Fahrspuren vorzusehen und damit sowohl die Straßenräume enger zu fassen, als auch den Durchgangsverkehr zu reduzieren. Vorgeschlagen wurde zum einen, die so gewonnenen Flächen für Grünflächen im Straßenraum zu nutzen und zum anderen, eine Fahrspur je Richtung als Bussonderspur vorzusehen. In einer Stellungnahme wird durchgängig nur eine Richtungsfahrbahn gefordert.

Abwägung: Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Anlage des Straßenzuges Mühlendamm - Spandauer Straße - Grunerstraße mit zwei Spuren je Richtung und damit einem gegenüber der jetzigen Planung deutlich reduzierten Querschnitt im Sinne der Erreichung der städtebaulichen Ziele (Rekonstruktion historischer Bebauungsstrukturen, Wohn- und Arbeitsruhe, Aufenthaltsqualität öffentlicher und privater Freiräume, Vernetzung der Quartiere etc.) zu bevorzugen.

SenStadtUm

Jedoch sind die städtebaulichen und stadtgestalterischen Anliegen und Ziele mit einer Reihe anderer Anforderungen und Rahmenbedingungen abzuwägen. Hierzu zählen auch Anforderungen und Rahmenbedingungen des motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehrs. Danach ist der Straßenzug Mühlendamm – Tunnel Alexanderplatz einschließlich der künftigen Grunerstraße auch in Zukunft in seiner Bedeutung für die Erschließung der Innenstadt und angrenzende Stadtquartiere zu berücksichtigen und soll in seiner künftig erforderlichen verkehrlichen Leistungsfähigkeit nicht wesentlich eingeschränkt werden.
Hinzu kommen die räumlichen Anforderungen der geplanten Straßenbahnlinie Alexanderplatz-Kulturforum, die im Plangebiet über den Mühlendamm, den neuen Straßenabschnitt Molkenmarkt und die Spandauer Straße verlaufen soll. Insofern ergeben sich für die Dimensionierung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume aufgrund verkehrlicher Anforderungen erhebliche Einschränkungen.

In einer Stellungnahme wird kritisiert, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Kostenangaben unzureichend seien. Mehrfach wird die Auffassung vertreten, dass eine Planung, die nicht kostenneutral umsetzbar sei, aufgegeben werden sollte.

Abwägung: Dem Gesamtkonzept 2009 liegt eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zugrunde, die den veranschlagten Kosten für Straßenbau, Schallschutzmaßnahmen u.a. die zu erwartenden Einnahmen aus Grundstückserlösen für Flächen des Landes Berlin gegenüber stellt. Danach ist eine mindestens kostenneutrale Umsetzung der Planungen für das Land Berlin möglich.

In einer Stellungnahme werden verkehrliche Einschränkung für lange Lkw im künftigen Straßenentwurf kritisiert, die vom Molkenmarkt kommend beim Abbiegen in die Grunerstraße allein die äußere rechte Spur benutzen könnten.

Abwägung: Eine Nutzung des Knotenpunktes Mühlendamm - Grunerstraße auch durch große Fahrzeuge ist möglich und nachgewiesen. Die genannten Einschränkungen sind im Berliner Innenstadtverkehr üblich und werden in Abwägung mit anderen Belangen des Bebauungsplans (v. a. Minimierung der Straßenquerschnitte aus stadtgestalterischen Gründen) geringer gewichtet.

SenStadtUm

3.2 Einzelne Straßen- und Platzräume

Neben der generellen Kritik an der geplanten Dimensionierung des Hauptverkehrsstraßenzuges wird in verschiedenen Stellungnahmen, die geplante Ausbildung des (neuen) Molkenmarktes ablehnend bewertet.
Auch künftig würde keine Platzfigur entstehen, die als „Molkenmarkt“ bezeichnet werden könne. Es solle ein dreieckiger Platz nach historischem Vorbild und mit Aufenthaltsqualität geplant werden, wie er bereits im Vorverfahren der Senatsverwaltung vorgestellt wurde. Auch hier sollten für Fußwege und ggf. den Radweg Arkaden vorgesehen werden, um den neuen Straßenraum zu verengen. Ein zusätzlicher Fußgängerüberweg über den Molkenmarkt sollte das Nikolaiviertel direkt mit der verlängerten Parochialstraße verbinden.

Abwägung: Auf die einschränkenden Rahmenbedingungen für die Gestaltung des Molkenmarktes als Platzraum aufgrund der zu berücksichtigen verkehrlichen Anforderungen (Hauptverkehrsstraße, Straßenbahnplanung) wird verwiesen. Die Ausbildung zweigeschossiger Arkaden in viergeschossigen Gebäuden wird im Bereich Molkenmarkt aus gestalterischer Sicht nicht verfolgt. Eine direkte Verbindung zwischen verlängerter Parochialstraße und Nikolaiviertel wäre aus Sicht des Fußgängerverkehrs positiv zu bewerten. In Abwägung mit den Anforderungen des motorisierten und des Straßenbahnverkehrs ist die Anordnung eines zusätzlichen Überwegs im kurzen Verbindungsbereich zweier Kreuzungen aber aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich.

Die Anlage des Molkenmarktes nach historischem Vorbild in Form eines dreieckigen Platzes, wurde in die Prüfung der Planvarianten einbezogen. Eine überschlägige Bewertung hat jedoch ergeben, dass aufgrund der zu berücksichtigenden verkehrlichen Anforderungen die Größe der skizzierten Verkehrsinsel im Bereich Molkenmarkt real weit kleiner ausfallen dürfte, so dass der Wert dieser Lösung in Frage steht.

In einer Stellungnahme wurde angeregt bezüglich der künftigen Grunerstraße, besondere gestalterische Anstrengungen zu unternehmen, um sie zu einer urbanen Stadtstraße zu machen. Diesbezüglich wurde der 3 m breite künftige Mittelstreifen kritisch gesehen, da er die Straße unnötig verbreitere. Zudem wurde ein zusätzlicher Fußgängerübergang im Zuge der Littenstraße (mit besonderer Regelungstechnik für den angrenzenden Straßentunnel) gefordert.

Abwägung: Die geplante bauliche Fassung des Straßenraums, seine lineare Führung, die Ausbildung von großzügig bemessenen Arkaden sowie Regelungen zu Straßenbäumen und zur Querschnittsaufteilung sind unter den gegebenen verkehrlichen Anforderungen günstige gestalterische Rahmenbedingungen für den Neubau einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße. Weitere Ausstattungsmerkmale wie Materialien und Beleuchtung in hochwertiger Ausführung, werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Die Mittelstreifen erfordern eine Breite, die ein sicheres Aufstellen von Fußgängern und Radfahrern erlaubt. Sie bieten - mit einer Reihe neuer Fußgängerübergänge - die Voraussetzungen für eine wesentlich verbesserte Vernetzung der Fußwegebeziehungen zwischen dem Plangebiet und den umgebenden Quartieren. Darüber hinaus schaffen die 3 m breiten Mittelstreifen in der Grunerstraße die Voraussetzungen dafür, dass in den Einmündungsbereichen von Querstraßen Aufstellflächen für abbiegende Fahrzeuge bzw. Abbiegespuren eingeordnet werden können. Die Begrünung der Mittelstreifen wirkt sich positiv auf die Gestaltung aus.
Die Anordnung eines weiteren Fußgängerüberweges im Zuge der Littenstraße ist aufgrund verkehrstechnischer Rahmenbedingungen – insbesondere aufgrund der Nähe zum Tunnelmund – nicht möglich.

In einer Stellungnahme wird vorgeschlagen, den Umbau der Stralauer Straße mit nur einem Fahrstreifen je Richtung vorzusehen.

Abwägung: Da die übergeordnete Funktion und Leistungsfähigkeit des Straßenzuges Mühlendamm - Grunerstraße und damit im Zusammenhang auch die der Stralauer Straße erhalten werden soll, ist eine Neuanlage der Stralauer Straße mit nur einem Fahrstreifen je Richtung verkehrlich nicht ausreichend.

Im Bereich der Spandauer Straße östlich des Nikolaiviertels wird angeregt, 10 Straßenbäume, die dem Umbau nicht im Wege ständen, zu erhalten.

Abwägung: Ein Großteil der angesprochenen Bäume muss für die angestrebte Verbreiterung der Gehwegflächen gefällt werden. Zudem wäre die angestrebte Angleichung der Geländehöhen bei einem Erhalt der Bäume nicht möglich.
Ziel ist es darüber hinaus durch anschließende Neupflanzungen einen einheitlichen Grüncharakter (gleiche Baumart, einheitliches Alter) entlang des gesamten Straßenzugs innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

Es wird angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 in die Spandauer Straße auszuweiten, um in Höhe der Straße „Am Nussbaum“ einen zusätzlichen Fußgängerübergang festsetzen zu können. Des Weiteren sei ein zusätzlicher Übergang am Ephraim-Palais erforderlich.

SenStadtUm

Abwägung: Die Anordnung weiterer Fußgängerüberwege im Zuge der Spandauer Straße oder im Bereich Mühlendamm ist aufgrund verkehrstechnischer Rahmenbedingungen im Verbindungsbereich von bestehenden und künftigen Kreuzungen nicht möglich. Mit dem vorliegenden Straßenentwurf werden sich die gesicherten Querungsmöglichkeiten dieses Hauptverkehrsstraßenzuges für Fußgänger aber deutlich verbessern.

Die Verlängerung der Jüden- und der Klosterstraße als Radialen wird begrüßt. In einer Stellungnahme wird angeregt, die Jüdenstraße platzartig aufzuweiten, um den straßenbegleitenden Platanenbestand bei der Umgestaltung des Quartiers erhalten zu können.

Abwägung: Ein Erhalt der angesprochenen Platanen wäre nur unter Verzicht auf die Rekonstruktion der ehemaligen Reetzengasse (verlängerte Parochialstraße) sowie zweier prägender Blockecken möglich. Eine öffentliche Platzfläche als Erweiterung der Jüdenstraße oder eine vollständige Freihaltung dieses Bereichs als Platz war im Rahmen der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption intensiv erörtert worden. Im Zusammenhang mit der erarbeiteten städtebaulichen Lösung für den Baublock vor dem Alten Stadthaus, der eine Blockrandbebauung mit gebietsinterner Platzfläche vorsieht, ist die Schaffung eines weiteren platzartigen Freiraumes am Standort der Platanen nicht vereinbar.

Es wird angeregt, die verlängerte Parochialstraße konsequent nach dem alten Stadtgrundriss anzulegen und auf die Rückstaffelung der Gebäude entlang der neuen Gasse zu verzichten. Zudem wurde die gestalterische Aufwertung der bestehenden Parochialstraße angeregt.

Abwägung: Die geschossweise Staffelung der Baukörper entlang der verlängerten Parochialstraße ist zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Bei einem Gebäudeabstand von nur gut 5 m über alle Geschosse könnten in den Obergeschossen mit allgemein zulässiger Wohnnutzung keine ausreichenden Belichtungsverhältnisse und Sozialabstände erreicht werden.
Maßnahmen zur Gestaltung der bestehenden Parochialstraße vor dem Neuen Stadthaus sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

In einer Stellungnahme wird bezweifelt, dass gebietsfremder Durchgangsverkehr künftig wirksam abgeleitet werden kann.

Abwägung: Es ist vorgesehen, sogenannten Schleichverkehr durch verkehrsorganisatorische Regelungen (z.B. Abbiege- und Durchfahrverbote) und straßengestalterische Maßnahmen (z.B. Verengungen, Anordnung von Parkflächen) zu minimieren; sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern künftiger straßenverkehrsbehördlicher Anordnungen. Die Fläche vor dem Alten Stadthaus wird im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Das Planungsziel, die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen zu verbessern, wird angesichts der erläuterten eingeschränkten Aufenthaltsqualität in den Hauptverkehrsstraßen in Frage gestellt.

Abwägung: Die eingeschränkte, nur bedingt zu verbessernde Aufenthaltsqualität ist auf die Hauptverkehrsstraßen begrenzt, während bei Umsetzung der Planung im übrigen Klosterviertel eine Reihe von öffentlichen und privaten Straßen- und Platzräumen entsteht, die eine sehr gute Aufenthaltsqualität erwarten lassen.

SenStadtUm

3.3 Flächenvorhaltung Straßenbahn

Der beabsichtigte Straßenbahnbau wird sowohl befürwortet als auch abgelehnt. In einer Stellungnahme wird u.a. der Bau angesichts der vorhandenen U-Bahnlinien für verzichtbar gehalten, in einer anderen Stellungnahme wird die künftige Investition als unrealistisch eingestuft.

Abwägung: Die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs – hierzu zählt auch die angesprochene Realisierung einer Straßenbahnverbindung zwischen Alexanderplatz und Kulturforum – ist wesentliches Ziel des Stadtentwicklungsplans Verkehr. Daher wird eine entsprechende Flächenvorsorge im Bebauungsplan getroffen. Die planungsrechtliche Sicherung selbst ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Verschiedene Stellungnahmen sprechen sich gegen die Führung der Straßenbahn im eigenen Gleisbett aus, weil dies zusätzlichen Straßenraum erfordere und stark trennend wirke. Vor allem im Bereich Molkenmarkt wird mehrfach ein eigenes Gleisbett für die vorgesehene Straßenbahn als zu verkehrsfunktional abgelehnt und ein Rasengleis als gestalterisch unpassend eingestuft.

Abwägung: Ein eigenständiger Gleiskörper ist grundlegende Voraussetzung für eine staufreie Einbindung in den Straßenraum und damit wesentliches Element zur Beschleunigung des Straßenbahnverkehrs. Der künftige Raumbedarf der Straßenbahn geht zudem auf eine geplante Haltestelle „Molkenmarkt“ zurück. Über die Gestaltung der Trasse wird in späteren Verfahren entschieden, nur die Flächenvorhaltung ist Gegenstand des Bebauungsplans.

Es wird bemängelt, dass die Vorhalteflächen für die Straßenbahn nur bis zu deren Errichtung als Grünflächen angelegt werden können.

Abwägung: Maßgebliche Grundlage der Umweltprüfung für den Bereich Grunerstraße ist die durch das Blatt 2 des Bebauungsplans planfeststellungsersetzend festgesetzte Straßenplanung. Sie stellt in diesem Bereich verbindlich die Anlage von Grünflächen für die Vorhalteflächen für den künftigen Straßenbahnbau fest. Wenn innerhalb dieser Freihalteflächen später eine Straßenbahntrasse realisiert wird, sind die daraus resultierenden Umweltauswirkungen in einem separaten Planverfahren zu bewerten und gegebenenfalls zu kompensieren.

Es wird angeregt, auf Masten für Fahrdrähte etc. zu verzichten und sie an den umliegenden Gebäuden zu montieren.

Abwägung: Die Konstruktion und Zulassung von technischen Einrichtungen der geplanten Straßenbahn ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

4. Städtebauliches Konzept

In einer Stellungnahme wird generell das Konzept der Blockrandbebauung im Plangebiet kritisiert.

Abwägung: Die Anlage überwiegend geschlossener Baublöcke dient u.a. der Schaffung einer nachvollziehbaren Stadtstruktur und dem Immissionsschutz.

4.1 Block vor dem Alten Stadthaus

Bei den Baugebieten haben vor allem die Festsetzungen zum Block vor dem Alten Stadthaus zu einer Reihe von Stellungnahmen Anlass gegeben. Mehrfach wird angeregt, durch Ausbildung eines Platzes den Blick auf das Stadthaus frei zu halten.

SenStadtUm

Als eine Möglichkeit wird die Freihaltung einer weiter gefassten Sichtschneise in der Bebauung benannt. Einmal wird aber auch vorgeschlagen, die Blockkanten ganz zu schließen, da weder Sicht noch Wegebeziehung von Bedeutung seien. Ferner wird angeregt, die Verkehrsbelastung soweit zu reduzieren, dass eine Lärmschutzeinrichtung innerhalb der Sichtlücke am Molkenmarkt nicht erforderlich wird.

In zwei Stellungnahmen wird zwar eine Bebauung begrüßt, aber die festgesetzten Baukörper als ahistorisch und damit ungeeignet angesehen, um die historischen Schichten am Ort sichtbar werden zu lassen.

Des Weiteren wurden auch Regelungen zur Umsetzung individueller Wohnhäuser statt Großformen vorgeschlagen. In einer Stellungnahme wird die blockinterne Begrünung für überflüssig erachtet.

Abwägung: Die Freihaltung oder Bebauung des Blocks vor dem Alten Stadthaus war Gegenstand intensiver Planungsdiskussionen. Im Ergebnis der Abwägung ist eine Rekonstruktion der äußeren Blockkontur und die Schaffung eines blockinternen Platzraums Gegenstand der Festsetzungen. Einer nutzbaren Bebauung und einem vom Straßenlärm abgeschirmten Platzraum bei Wahrung und Akzentuierung der Sicht auf den Stadthausturm wurde in der Abwägung unterschiedlichster Aspekte der Vorrang gegeben. Von der Schaffung eines gegen den Verkehrslärm abgeschirmten blockinternen Platzes, der partiell von der Öffentlichkeit mit genutzt werden kann, wird ein zusätzliches und belebendes Element in einer Abfolge unterschiedlich strukturierter öffentlicher, teil-öffentlicher und privater Räume erwartet.

Bezüglich der Randbebauung am Molkenmarkt wurde mehrfach die vorgesehene Höhe von vier Geschossen kritisiert. Der Bezug zum Nikolaiviertel sei nicht nachvollziehbar, die Bebauung wirke provinziell, fantasielos und biete einen eingeschränkten Lärmschutz für die dahinter liegenden Baubereiche. In einer Stellungnahme wird eine Bauhöhe von fünf Geschossen als Vermittlung zwischen Altem Stadthaus, Nikolaiviertel und den Gebäuden der Berliner Wasserbetriebe angeregt.

Abwägung: Die Zulässigkeit von bis zu vier Vollgeschossen im Bereich Mühlendamm-Molkenmarkt-Spandauer Straße ist eine Referenz an die Bedeutung des gegenüberliegenden Nikolaiviertels. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dennoch durch die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz gewährleistet. Die Staffelung der Baukörper im Block vor dem Alten Stadthaus mit vier und sechs Vollgeschossen, ist eine angemessene Vermittlung zwischen der umgebenden Bebauung, der künftig zulässigen Bebauung und dem Nikolaiviertel.

In einer Stellungnahme wird die Größe des Durchgangs vor dem Portal des Alten Stadthauses kritisiert. Dieser sollte gegliedert werden, etwa durch niedrige Vorbauten, die den Durchgang verengen. Damit solle der Eingang des Stadthauses optisch aufgewertet werden.

Abwägung: Die Öffnung in der Bauflucht an der Jüdenstraße wurde mit Bedacht auf die Fassadengliederung des Alten Stadthauses bezogen, um die Wirkung nicht nur des Portals, sondern auch des Turms zur Geltung zu bringen.

In einer Stellungnahme wird gefordert, auch am Molkenmarkt Geh- und Radweg in einer Arkade zu führen, um den Straßenraum schmaler zu gestalten. In einer anderen wird empfohlen, die Baugrenze am Molkenmarkt soweit zurückzusetzen, dass dort ein verfügbarer Platzraum entsteht.

Abwägung: Die Ausbildung einer Arkade, die zur Gewährleistung hinreichender Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsbedingungen auch hier eine lichte Höhe von

SenStadtUm

mindestens 6 m haben müsste, wird im Bereich Molkenmarkt aus stadtgestalterischen Gründen nicht festgesetzt, da sich hier in den nur viergeschossigen Gebäuden keine für diesen Stadtraum angemessenen Proportionen ergeben würden.
Ein vergrößerter Platzbereich des Molkenmarktes (durch Zurücksetzen der Baugrenze) führt aufgrund der Verkehrsbelastung nicht zu zusätzlichen Flächen mit ausreichender Aufenthaltsqualität, sodass hier einem größeren Blockinnenbereich der Vorzug gegenüber einem größeren Straßenraum gegeben wird.

In einer Stellungnahme wird die gestalterische Qualität der festgesetzten transparenten Lärmschutzeinrichtung in der Fassade des Stadthausblocks am Molkenmarkt bezweifelt.

Abwägung: Eine transparente Lärmschutzeinrichtung wird nicht weiter verfolgt, da den Lärmschutzanforderungen im angrenzenden Baugebiet auch ohne diese Einrichtung entsprochen werden kann, das Ausstrahlen des Lärms in den Blockinnenbereich nur begrenzt ist und die angestrebte Sicht zum Stadthaus ohne Lärmschutzeinrichtung besser zu gewährleisten ist.

4.2 Jüdenhof
Die Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses im Bereich Jüdenhof wird vielfach als Voraussetzung für die Wiedergewinnung der Altstadt angesehen und überwiegend begrüßt. Es wird jedoch eine sehr enge Bindung an die historische Bebauung durch zwingende Festsetzungen in Bezug auf Grundstücksbildung, Gebäudebreiten und -höhen sowie Dachformen gefordert. Maßgebliche Grundlage für die künftigen Baugrenzen sollen Grabungen sein. Der Durchgang zum früheren Standort der französischen Kirche solle enger gefasst werden.

Abwägung: Eine differenzierte Höhenentwicklung von Gebäuden ist innerhalb der Obergrenzen möglich. Historische Dachformen können umgesetzt werden, sollen jedoch nicht zwingend geregelt werden. Festsetzungen zur Gebäudebreite sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Vorgaben zur Gebäudebreite können sich höchstens indirekt aus der Gesamtlänge eines Baufeldes in Verbindung mit bestimmten sinnvollen Abmessungen von Baukörpern ergeben. Im Rahmen der Neugestaltung des Klosterviertels soll grundstücks- und teilbereichsbezogen eine Vielfalt gestalterischer Lösungen ermöglicht, nicht aber ein bestimmter Gestaltungsstil festgesetzt werden, dies gilt auch für den Jüdenhof.
Die Festlegung künftiger Grundstückszuschnitte ist mangels Rechtsgrundlage nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie wird aber als ergänzendes Instrument für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele eingesetzt werden, soweit dies im Rahmen der Vergabe der landeseigenen Grundstücke möglich ist.
Die jetzige Breite der öffentlichen Durchwegung zum früheren Standort der französischen Kirche wird maßgeblich durch ein geplantes „archäologisches Fenster“ (Fundamentreste eines mittelalterlichen Steinbaus) bestimmt. Die Fundamentreste dürfen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht überbaut werden und sollen nicht unmittelbar „übergangen“, d.h. betreten werden.

In einer Stellungnahme wird kritisiert, dass eine Knotenlinie östlich der Jüdenstraße und damit die künftige Grundstücksgrenze nicht genau der historischen Parzellierung entspräche.

Abwägung: Die festgesetzten Knotenlinien im Bereich Jüdenhof trennen Bereiche unterschiedlicher Höhenfestsetzung, geben eine künftige Grundstücksbildung aber nicht vor. Der Anregung, die Knotenlinie der historischen Parzellengrenze anzupassen wird aber entsprochen, um in diesem Bereich einen engeren Bezug zur historischen Bebauungsstruktur und Höhenstaffelung von Gebäuden zu dokumentieren.
Ergänzend wird darauf verwiesen, dass auf der Grundlage der Festsetzungen angemessene Regelungen und Lösungen zur Bebauung und Gestaltung einschließlich der geplanten Durchwegung im weiteren Verfahren im Rahmen von Konzepten für Teilbereiche oder der Projektentwicklung bei landeseigenen Flächen entwickelt werden sollen.

Senatsdrucksache

Die Festsetzung eines Museumsstandortes wird teilweise begrüßt, teilweise aber auch abgelehnt, da Besucherströme nicht mit dem angestrebten Wohncharakter vereinbar seien.

Abwägung: Im Jüdenhof ist innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets auch an die Ansiedlung verträglicher Nicht-Wohnnutzungen gedacht. Diese sind entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung in begrenztem Umfang in diesen Gebieten zulässig. Ein separat angelegter Museumsbau ist aufgrund seiner begrenzten Größe im Hinblick auf die Wohnnutzung ohne weiteres verträglich.

4.3 Klosterruine und Schulneubau

Zum Umgang mit der Ruine der Klosterkirche und dem geplanten Schulneubau gab es divergierende Stellungnahmen.

Es wird bemängelt, dass der Standort nicht zur Grundschulversorgung beitrage und Angaben hierzu fehlten.

Abwägung: Die beabsichtigte Festsetzung eines Schulstandortes geht auf Initiativen zur Ansiedlung einer Oberschule in freier (kirchlicher) Trägerschaft an ihrem traditionellen Standort zurück. Es ist nicht beabsichtigt, dass dieser Standort zur öffentlichen Grundschulversorgung beiträgt. Die Reaktivierung des (Ober-)Schulstandortes ist dennoch ein sinnvoller Beitrag zu einem diversifizierten Schulangebot im Innenstadtbereich, wie auch als sinnvoller Baustein zur angestrebten Nutzungsmischung im Klosterviertel.
Aussagen zur Grundschulversorgung finden sich in Abschnitt III.3.1.3 ‚Allgemeine Wohngebiete' der Begründung. Die Versorgung der zuziehenden Kinder kann nach Aussage der zuständigen Fachabteilung des Bezirksamtes Mitte durch bestehende Grundschulen im Umfeld abgedeckt werden (Stand 2009).

In einer Stellungnahme wird der originalgetreue Aufbau der Klosterkirche als Teil der geplanten Schule angeregt, in zwei Stellungnahmen der Schulneubau insgesamt auf früheren Gebäudegrundrissen empfohlen. Zudem wird angeregt, archäologische Grabungen zur Grundlage des Neubaus zu machen.

Abwägung: Die Rekonstruktion der Klosterkirche ist im Rahmen der Planentwicklung als eine Möglichkeit des Umgangs mit den baulichen Resten der Klosteranlage erörtert worden. Es gibt aber keine Konzeption für diesen Bereich, die diesen Wiederaufbau verfolgt. Eine detailgenaue Aufnahme der früheren Gebäudegrundrisse der übrigen Gebäude wurde zugunsten eines zeitgemäßen Raumprogramms für eine Schule und angesichts der stark veränderten räumlichen Einbindung des Standortes (z.B. neue Grunerstraße, Fassade des Bürogebäudes am Park, Erhalt der öffentlichen Parkanlage) nicht vorgesehen. Hinzu kommen entwurfliche Restriktionen aufgrund der heute zu beachtenden U-Bahn-Anlagen, die am historischen Standort noch nicht zu beachten waren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen Raum für unterschiedlichste Erhaltungs- oder Entwicklungskonzepte. Sämtliche bauliche Maßnahmen in diesem Bereich bedürfen darüber hinaus der denkmalrechtlichen Erlaubnis.
Eine Berücksichtigung der Erkenntnisse aus archäologischen Grabungen ist umsetzbar. Die bisherigen archäologisch bedeutsamen Funde (Reste Kapitelsaal und Kreuzgang der ehemaligen Klosteranlage) liegen außerhalb künftiger Bauflächen und können in die Freiflächengestaltung des Schulstandortes integriert werden.

In einer Stellungnahme wird bemängelt, dass die Baugrenzen Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Ruine zulassen. Weiterhin wird angeregt, die zugelassene Höhe der Randbebauung an der Klosterstraße auf vier Geschosse zu reduzieren. In einer Stellungnahme wird kritisiert, dass die Kirchenruine durch Neubauten kaum mehr sichtbar bliebe.

Senstadt

Abwägung: Im Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Belange – auch von Seiten des Landesdenkmalamtes – wurde der Bebauungsplan im Bereich des künftigen Schulstandortes in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässigen Höhen von Baukörpern angepasst.
Nunmehr wird ein wesentlich weiterer Abstand zwischen den zugelassenen Baukörpern an der Litten- und der Klosterstraße zur Kirchenruine eingehalten, gleiches gilt für den Baukörper entlang der künftigen Grunerstraße. Ferner wurde ein Baukörper an der Klosterstraße deutlich verkleinert und auf bis zu vier Geschosse begrenzt, um die Blickbeziehung zur Kirchenruine besser zu gewährleisten. Die Kolonnade vor der Kirchenruine ist eingeschossig und durchsehbar, so dass aus vielen Positionen in der Klosterstraße und von der Einmündung Grunerstraße aus, die Kirchenruine sichtbar bleibt. Trotz der Zulässigkeit des eingeschossigen Bauwerks vor der Kirchenruine wird diese aufgrund ihrer Bauhöhe noch deutlich wahrnehmbar sein.

In einer Stellungnahme werden für die Schulfläche Angaben und Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz vermisst.

Abwägung: Die geplante Bauflächen- und Höhenfestsetzung im Bereich nördlich der Klosterkirchenruine geht auf das Planungsziel zurück, hier einen funktionierenden Schulstandort zu ermöglichen und durch die Blockrandbebauung vor allem entlang der künftigen Grunerstraße eine Abschirmung des übrigen Baugrundstücks zu erreichen. Auf der Grundlage einer aktuellen Schallschutzuntersuchung (2015) werden im Bebauungsplan nunmehr auch für die zulässige Neubebauung auf der Fläche für den Gemeinbedarf Festsetzungen zur erforderlichen Bauschalldämmung getroffen. Ferner wird bestimmt, dass Unterrichtsräume entlang der künftigen Grunerstraße, der Kloster- und/oder der Littenstraße mit schallgedämmten Lüftungsanlagen ausgerüstet werden müssen, so dass zumindest bei geschlossenen Fenstern ein angemessener Schallschutz und ein ausreichender Luftwechsel sichergestellt wird.

Weitere Stellungnahmen lehnen die Inanspruchnahme der Grünfläche für Schulneubauten wegen der Knappheit an Grünflächen im Plangebiet ab. Die Fällung von Bäumen zur Entwicklung von Schulbauflächen wird abgelehnt. In einer Stellungnahme wird angeregt, auch die öffentliche Parkanlage südöstlich der Kirchenruine dem Schulstandort als Freifläche zuzuordnen.

Abwägung: In der Abwägung der unterschiedlichen Belange (u.a. Reaktivierung des traditionellen Schulstandortes, Immissionsschutz, Stadtgestalt, Naherholung) wurde der teilweisen Inanspruchnahme der Grünfläche an der heutigen Grunerstraße der Vorrang eingeräumt, da diese aufgrund der Lärmbelastung ohnehin nur eingeschränkt für die Naherholung nutzbar ist und sich eine abschirmende Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße auch positiv auf die Aufenthaltsqualität der verbleibenden Grünflächen auswirkt. Gleichzeitig muss der künftige Schulstandort ausreichend groß sein, um das erforderliche Raumprogramm einer Oberschule realisieren zu können, dies wäre bei einer vollständigen planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Grünflächen nicht gegeben.
Die vollständige Einbeziehung der bestehenden Grünanlage in den künftigen Schulstandort war bereits zu Beginn des Verfahrens erörtert worden. In der Abwägung zwischen dem Freiflächenbedarf der geplanten Schule und dem der Öffentlichkeit wurde jedoch angesichts des absehbaren Einwohnerzuwachses infolge der Neubebauung im Quartier der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen der Vorrang eingeräumt.
Hinzu kommt das Planungsziel, zwischen Jüden- und Littenstraße abseits der öffentlichen Straßenräume eine durchgängig nutzbare Fußwegeverbindung zu schaffen, so dass auch insofern die öffentliche Grünfläche eine zusätzliche Funktion für die Vernetzung von Fußwegen erfüllt.

SenStadtUm

4.4 Französischer Kirchhof

In Stellungnahmen zum ehemaligen Standort der französischen Kirche westlich der Klosterstraße wird einerseits die Rückbesinnung auf die historische Situation begrüßt, andererseits die Nachzeichnung des früheren Gebäudes als Freiraum abgelehnt. Zudem wird kritisch angemerkt, dass die festgesetzten Baugrenzen den früheren Kirchengrundriss nicht exakt nachzeichnen und in einer Stellungnahme der Wiederaufbau des Kirchengebäudes angeregt.

Abwägung: Die Errichtung des früheren Kirchenbaus als nutzbare Gebäude-Kubatur, zumal in einem zum Wohnen vorgesehenen Teilgebiet, wird planerisch nicht verfolgt. Stattdessen soll durch die Freistellung der Gebäude-Kontur innerhalb einer Freifläche auf die frühere Situation verwiesen werden. Die vermutlich weitgehend erhaltenen Gebäudefundamente können dabei als so genannte „archäologische Fenster" zusammen mit den Überresten eines mittelalterlichen Steinbaus im Übergangsbereich zum Großen Jüdenhof einen anschaulichen Eindruck des mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Berliner Stadtgrundrisses vermitteln. Die nunmehr in diesem Bereich vorgesehene öffentliche Grünfläche belässt einen ausreichenden gestalterischen Spielraum zur Integration von Gebäudefundamenten.

In einer Stellungnahme wird in diesem Bereich hinter dem Neuen Stadthaus die Anlage von Sportflächen für den neuen Schulstandort gegenüber angeregt.

Abwägung: Eine Inanspruchnahme von Flächen in diesem Bereich für den geplanten Schulstandort wird u.a. aufgrund absehbarer Konflikte mit dem Lärmschutz aufgrund der unmittelbar angrenzenden künftigen Wohnbebauung und der Bodendenkmalpflege nicht verfolgt.

SenStadtUm

4.5 Bauflächen an der Grunerstraße

Wenige Stellungnahmen befassen sich mit dem Baublock südöstlich des Rathauses. Es wird angeregt, hier im Blockinnenbereich nur vier statt sechs Geschosse zuzulassen und dabei die mögliche Verschattung anderer Bereiche zu bedenken.

Abwägung: Vor allem unter Lärmschutzaspekten wurde die zulässige Gebäudehöhe im Blockinnenbereich auf höchstens vier Vollgeschosse zurückgenommen. Dies kommt auch der Besonnungssituation zugute.

Im Eckbereich Spandauer Straße/künftige Grunerstraße solle keine „schwebende Ecke" ohne Stütze vorgeschrieben werden. Die Unterscheidbarkeit zwischen Bereichen am Molkenmarkt und an der Grunerstraße würde verloren gehen. Die Bauflucht des Blocks gegenüber dem Roten Rathaus solle symmetrisch als „Ehrenhof" ausgebildet werden. In einer Stellungnahme wird angeregt, die Fläche gegenüber dem Rathaus enger zu fassen.

Abwägung: Die Freihaltung einer begrenzten Teilfläche der geplanten Arkade im Eckbereich Spandauer Straße/künftige Grunerstraße von Stützen dient dem Fußgängerverkehr, um im Vorfeld der erforderlichen Lichtsignalanlage ausreichende Aufstellflächen für wartende Fußgänger bereitstellen zu können und ein problemloses Erreichen der Überwege zu gewährleisten. Die vermuteten weitreichenden städtebaulichen Folgen des Verzichts auf eine Stütze können so nicht nachvollzogen werden. Gewisse gestalterische Einschränkungen werden zugunsten des Fußgängerverkehrs vorgenommen.
Die festgesetzte Bauflucht entlang der Grunerstraße dient der Ausbildung von Kopfbauten im Eckbereich, die zwar nicht unmittelbar mit dem gegenüberliegenden Rathaus korrespondieren, aber mit Rücksicht auf die zu erhaltende Dominanz des Baudenkmals erfolgt. Eine Verlegung der Bauflucht auf die straßenseitige Flucht der Kopfbauten hätte zudem eine längere Führung des Gehwegs in einer Arkade zur Folge. Ein weiteres Zurücksetzen der Bauflucht zwischen den Kopfbauten zur Ausbildung eines „Ehrenhofes" ist aus Schallschutzgründen (zusätzliche stark verlärmte Fassadenabschnitte) nicht möglich.

In einer Stellungnahme wird die Ansicht vertreten, die entlang der künftigen Grunerstraße geplanten Arkaden würden eine Tunnelsituation für Fußgänger schaffen, die abgelehnt wird. Zudem wird gefordert, die Straßenbreite so zu verringern, dass auf Arkaden verzichtet werden könne. Durch mehr Abstand zur Fahrbahn verbessere sich auch der Lärmschutz für die Randbebauung.

Abwägung: Die festgesetzten Arkaden erlauben eine Verringerung der stadtbildwirksamen Straßenbreite, was dem städtebaulichen Zusammenhang der anliegenden Quartiere zu Gute kommt. Die Festsetzung einer Mindesthöhe gewährleistet eine angemessene Aufenthaltsqualität für Fußgänger. Im Eckblock am Molkenmarkt wird der Gehweg nur im Bereich der Kopfbauten in einer Arkade geführt.
Auf die verkehrlichen Belange, die die festgesetzte Straßenbreite erfordern, wird verwiesen. Ein Abrücken der Bebauung von der Fahrbahn um wenige Meter führt nicht zu einer wesentlichen Änderung der Immissionssituation. Eine noch größere Straßenbreite mit Gehwegen außerhalb von Arkaden widerspricht dem Ziel der Planung, die funktionale und städtebauliche Zäsur der bestehenden Grunerstraße zu reduzieren.

4.6 Verlängerte Parochialstraße
In einer Stellungnahme wird gefordert, die verlängerte Parochialstraße konsequent auf den historischen Fluchtlinien, d.h. ggf. noch vorhandenen Gebäudefragmenten zu errichten und auf die festgesetzte Baukörper- und Höhenstaffelung entlang der Gasse zu verzichten, da dies ein kulissenhaftes Bild ergäbe.

Abwägung: Die geschossweise Staffelung der Baukörper entlang der verlängerten Parochialstraße ist aufgrund der allgemeinen Anforderungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Bei einem Gebäudeabstand von nur gut 5 m könnten in den Obergeschossen mit allgemein zulässiger Wohnnutzung andernfalls keine ausreichenden Belichtungsverhältnisse und Sozialabstände erreicht werden.
Die Einbeziehung bodenarchäologischer Funde in die Planungskonzepte und differenzierte Einzellösungen sind erwünscht, können aber allenfalls in späteren Einzelplanungen entwickelt werden.

5. Visualisierung der geplanten Bebauung, Gestaltungsfragen
Eine Reihe von Stellungnahmen setzt sich deutlich ablehnend mit den Visualisierungen zu Städtebau und Architektur, die ergänzend zur Beteiligung der Öffentlichkeit gezeigt wurden, auseinander. Die dargestellten Baukörper seien schematisch, austauschbar und würden dem spezifischen historischen Ort nicht gerecht. Es wird eine qualitätsvolle, differenzierte Architektur gefordert, z.B. eine „Architekturstrategie“.

Abwägung: Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gezeigten Ansichten und Schnitte, dienen lediglich der Veranschaulichung, vor allem der Kubatur künftiger Gebäude und Anlagen, und sind insofern stark generalisiert und schematisiert. Visualisierungen zu Fassaden, Fenstern oder Dächern sollten weder als Vorgaben einer bestimmten Gestaltung, noch als Objektplanung missverstanden werden.
Die Rahmen setzenden Festsetzungen des Bebauungsplans sind wichtige, erforderliche, aber auch hinreichende Grundlage der städtebaulichen Strategie. Eine architektonische Gestaltung im Sinne einer vorgreifenden Vorhaben- und Objektplanung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14.

Als Reaktion auf die Beispiel-Darstellungen wird in verschiedenen Stellungnahmen eine Abkehr vom Flachdach gefordert: Geneigte Dächer und Staffelgeschosse sollten möglich sein, oder - als weitergehende Anregung - vorgeschrieben werden. Auch eine zwingende Regelung zur Blech- und Ziegeldeckung wird in einer Äußerung gefordert. In einer weiteren Stellungnahme werden Festsetzungen zur Dachbegrünung gefordert, insbesondere um die Niederschlagsrückhaltung zu verbessern.

Senatsarchiv

Abwägung: Eine auf die städtebauliche Einzelsituation bezogene Vorhabengestaltung z.B. in stadthistorisch bedeutenden Lagen, soll gefördert werden. Im Rahmen der Neugestaltung des Klosterviertels soll grundstücks- und teilbereichsbezogen eine Vielfalt gestalterischer Lösungen ermöglicht, nicht aber ein bestimmter Gestaltungsstil festgelegt werden. Steuerungsmöglichkeiten sind darüber hinaus bei der Grundstücksvergabe der überwiegend landeseigenen Flächen gegeben.
Festsetzungen zur Dachbegrünung werden u.a. aus ökologischen und klimatischen Gründen im Bebauungsplan ergänzt.

Darüber hinaus wird in einer Reihe von Stellungnahmen angeregt, weitergehende Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan etwa analog zu den Regelungen der „Gestaltungsverordnung historisches Zentrum Berlin“ zu treffen und störende Werbeanlagen auszuschließen. Für Neubauten in mittelalterlichen Stadtkernen europäischer Großstädte seien Material, Geschossgliederung, Fensterformate und Begrenzung von Glasflächen an der Fassade zu regeln.

Abwägung: Gestaltungsfestsetzungen sollen im Bebauungsplan nicht getroffen werden, um, grundstücks- und teilbereichsbezogen eine Vielfalt gestalterischer Lösungen zu ermöglichen. Steuerungsmöglichkeiten sind darüber hinaus bei der Grundstücksvergabe der überwiegend landeseigenen Flächen gegeben.
Die Festsetzungen zur Anordnung von Werbeanlagen wurden weiter differenziert, auch um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden.

In einer Stellungnahme wird die Begrünung für einen gewissen Anteil der Fassaden gefordert.

Abwägung: Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Gestaltung oder Begrünung von Fassaden, da eine Vielfalt gestalterischer Lösungen angestrebt wird. Vorgaben zur erforderlichen Dachbegrünung wurden aber im Bebauungsplan ergänzt.

SenStadtUm

6. Höhenbegrenzung
Zur ursprünglich pauschal in Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse beabsichtigten Höhenbegrenzung (mittels textlicher Festsetzung) wird in mehreren Stellungnahmen angemerkt, dass die getroffenen Festsetzungen zu schematisch seien und es wird eine kleinteilige, grundstücksbezogene Höhenstaffelung gefordert. Sie sollen jeweils von Stadt-Historikern aus historischen Vorbildern abgeleitet werden.

Es wird angeregt, nur die Zahl der Geschosse, nicht jedoch die Gebäudehöhe festzulegen und die Gebäudehöhe der Randbebauung an der Jüden- und der Klosterstraße von sechs auf vier oder fünf Geschosse zu reduzieren.

Abwägung: Eine differenzierte Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Grenzen (Zahl der Vollgeschosse und Oberkante) ist möglich, eine alleinige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse angesichts erheblicher Bandbreiten bei der Höhenausbildung von Geschossen zu variabel. Vor allem unter Schallschutzaspekten sind zudem gewisse Mindesthöhen für die straßenbegleitende Bebauung unabdingbar, um die nötige Wohnruhe im Blockinnenbereich abzusichern. Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans wurden deshalb unter Berücksichtigung nutzungsspezifischer Höhenanforderungen stärker differenziert.
Eine grundstücksweise Festsetzung ist nicht möglich, da Grundstücke noch nicht bekannt sind und auch nicht indirekt über andere Festsetzungen vorgegeben werden sollen. Die Zulässigkeit von bis zu sechs Vollgeschossen entlang der radialen Jüden- und Klosterstraße in Verbindung mit der Mindesthöhe von Gebäuden ist eine lärmschutztechnisch günstige und städtebaulich angemessene Lösung. Es ist zudem zu bedenken, dass Neubauten gegenüber Altbauten geringere Geschosshöhen aufweisen.

7. Art der Nutzung

Zur festgesetzten Art der Nutzung gingen einige divergierende Stellungnahmen ein. So wird einerseits angemerkt, dass ein Nutzungskonzept mit hohem Wohnanteil (mindestens die Hälfte der Geschossfläche) verfolgt werden solle. Andererseits wird eine Nutzungsmischung abgelehnt, da sich der Bebauungsplanbereich vorrangig als Bürostandort eigene. Ferner wird in einer Stellungnahme das festgesetzte Mischgebiet entlang der verlängerten Parochialstraße kritisiert, auch hier solle allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Abwägung: Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur Art der Nutzung und ordnet diese nach unterschiedlichen städtebaulichen Gesichtspunkten und solchen des Immissionsschutzes Einzelbereichen zu. Es ist Ziel des Bebauungsplans, einen hohen Anteil von Wohnnutzungen auch im Innenstadtbereich zu ermöglichen. Hierzu dient die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete, die vorrangig dem Wohnen dienen sowie der Mischgebiete, die etwa zur Hälfte ihrer Geschossfläche zum Wohnen dienen werden. Hinzu kommt im Kerngebiet die partielle Zulässigkeit von Wohnnutzung. Innerhalb des zulässigen Rahmens der Baunutzungsverordnung für einzelne Nutzungskategorien wird eine für Großstädte typische und qualitätvolle Mischung unterschiedlicher Nutzungen angestrebt.

Zur festgesetzten öffentlichen Parkanlage liegt eine zustimmende Stellungnahme vor, in der neben der Sicherung einer öffentlichen Grünfläche auch der Erhalt bestimmender Bäume auf dem künftigen Schulgrundstück begrüßt wird. In einer Stellungnahme wird angemerkt, dass insgesamt zu wenig öffentliche Grünflächen vorgesehen seien. In einer anderen wird gefordert, den geplanten Schulstandort zu verkleinern und mehr Grünfläche festzusetzen. Umgekehrt wird auch gefordert, die festgesetzte öffentliche Grünfläche solle zusätzlich in die Gemeinbedarfsfläche Schule und Kultur einbezogen werden.

Abwägung: In der Abwägung, im Bereich östlich der Klosterstraße ausschließlich Grünflächen festzusetzen und dem Ziel, hier einen neuen Schulstandort zu etablieren, wurde mit den jetzigen Festsetzungen eine Abwägungsentscheidung getroffen, bei der die relevanten Belange berücksichtigt sind.
Der teilweisen Inanspruchnahme der Grünfläche im Nahbereich der Grunerstraße wurde auch aufgrund der Lärmbelastung, die ohnehin nur eine eingeschränkte Naherholungsnutzung zulässt, der Vorrang eingeräumt.

Für einen Teil eines mittlerweile kulturell genutzten Bestandsgebäudes westlich der Klosterstraße wird die Festsetzung von Kern- statt allgemeines Wohngebiet gefordert, da durch die geplante Festsetzung der Wert des Grundstücks gemindert werde, Kerngebietsnutzungen eher dem Gebäude- und Nutzungsbestand entsprächen und innenstadttypisch seien. Auf Grundlage der heute bestehenden Bebauung sei die Planung nicht realisierbar. Die (seinerzeit noch dort bestehende) gewerbliche Nutzung sei künftig unzulässig und die zulässige Wohnnutzung baulich unmöglich. Folglich wäre die Weiternutzung des Gebäudes insgesamt ausgeschlossen. Dies bedeute eine Entkernung des Eigentums. Mindestens erforderlich sei daher bezogen auf das Bestandsgebäude eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO, welche die bestandsgerechte Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung erlaube.

Abwägung: Der Bebauungsplan greift in den Bestandsschutz für rechtmäßig bestehende Anlagen und Nutzungen nicht ein. Darüber hinaus entspricht eine Neuzulassung von Nutzungen, die mit der künftigen Umgebungsnutzung, insbesondere Wohngebiets-Nutzungen, nicht vereinbar sind, nicht dem Ziel einer sukzessiven Umsetzung des Plans. Daher wird eine Regelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht getroffen.
Ob Entschädigungsansprüche durch eine Änderung der zulässigen Art der Nutzung entstehen, ist in gesonderten Verfahren zu entscheiden. Im Rahmen einer freiwilligen Grundstücksneuordnung wird zudem eine einvernehmliche Lösung mit dem Eigentümer angestrebt.

SenStadtUm

Die beabsichtigte Änderung der zulässigen Nutzungsart sei auch abwägungsfehlerhaft, weil es für sie keine hinreichende städtebauliche Begründung gäbe. Die Planung allgemeiner Wohngebiete im Bereich an der Klosterstraße sei nicht sachgerecht. Diese Straße werde erheblichen Störungen durch den Publikumsverkehr ausgesetzt sein, der von der Nutzung der U-Bahn und der Klosterstraße herrühre. Zusätzlich seien Einwirkungen der umliegenden Kerngebiete zu erwarten. Dies zumal die stadträumliche Lage die Baugebiete nachgerade dazu prädestiniere, sie zu einem lebhaften urbanen Quartier, etwa vergleichbar mit dem Hackeschen Markt und den Hackeschen Höfen, zu entwickeln. Dieser Nutzungsstruktur sei ein Allgemeines Wohngebiet an der Straßenfront nicht angemessen, da auf diese Weise wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Soweit Ziel der Ausweisung eines Wohngebietes ist, für eine hinreichende Durchmischung verschiedener Nutzungen zu sorgen, könne dies auch durch horizontal gegliederte Festsetzungen erfolgen, welche in einem Kerngebiet die Wohnnutzung für einzelne Geschosse vorsehen.

Abwägung: Es ist erklärtes Ziel der Planung, im Innenstadtbereich auch Wohnnutzungen zu ermöglichen, um die für Berlin typische Mischung von Nutzungen auch in diesem Teil der Innenstadt zu fördern. Die Westseite der Klosterstraße ist für eine Wohnnutzung einschließlich verträglicher Nicht-Wohnanteile bestens geeignet. Hier sind Wohnungsgrundrisse mit Räumen zum gut besonnten und ruhigen Blockinnenbereich möglich, die Einwirkungen der künftigen Grunerstraße sind begrenzt, die Klosterstraße hat Aufenthaltsqualität, lässt künftig eine hohe Gestaltqualität erwarten. Die angeführten Störungen durch Nutzungen in benachbarten Kerngebieten oder durch Fußgänger sind aufgrund der Gesamtstruktur trotz der zentralen Lage nicht zu erwarten.

Die Folgen der aufschiebenden Bedingung für die Bebauung des benannten Flurstücks seien nicht sachgerecht abgewogen. Es fehle an einer Konzeption, wie die angestrebte lärmschützende Bebauung an der künftigen Grunerstraße so zeitnah realisiert werden kann, dass das Abwarten der übrigen Grundstückseigentümer noch zumutbar ist. Zweck des Bebauungsplans sei nämlich, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, nicht, sie auf unabsehbare Zeit zu verhindern.

Abwägung: Die bedingte Festsetzung zur Realisierung der Planung auf dem betroffenen Grundstück der Einwender ist aus Immissionsschutzgründen erforderlich. Die Festsetzung des Bebauungsplans ist Voraussetzung für die weiteren Schritte zur Umlegung der Grunerstraße und deren plangemäße südliche Bebauung. Da alle Flächen zur Planumsetzung in diesem Bereich im Eigentum des Landes Berlin sind, bestehen allein insofern keine Hinderungsgründe für eine zügige Planumsetzung. Erforderliche Planungen zum Umbau der Straße sind bereits im Verfahren (z.B. Straßen- oder Leitungsumbau). Zudem sind die erforderlichen Haushaltsmittel zur Umsetzung des Straßenbaus in die Finanzplanung eingestellt. Ebenso ist eine zeitnahe Veräußerung der neu entstehenden Flächen mit Bauverpflichtung beabsichtigt, so dass nicht von einer faktischen Bausperre für die jeweiligen Eigentümer, die sie nicht beeinflussen könnten, auszugehen ist.

Eine Herabstufung der zulässigen Nutzung sei auch vor dem Hintergrund des damit verbundenen Eingriffs in das Eigentum des Einwenders als solche planerisch nicht gerechtfertigt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und der Anordnung von Verkehrsflächen im Blockinnenbereich gehe eine Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung einher, welche der urbanen Qualität des Areals nicht gerecht werde.
Der Eingriff werde nur dann hinnehmbar sein, wenn vor Festsetzung des Bebauungsplans eine freiwillige Umlegung erfolge, welche den wirtschaftlichen Belangen des Eigentümers auch insoweit Rechnung trägt, als neben dem Wertausgleich für die Herabstufung der baulichen Nutzung auch ein Ersatz der verlorenen Baumasse und der erhaltenswerten baulichen Substanz sichergestellt sei.

SenStadtUm

Abwägung: Mit den Eigentümern wurden in der Vergangenheit bereits Gespräche geführt, in denen eine freiwillige Umlegung zur Realisierung der Plankonzeption erörtert wurde. Auch der Plangeber strebt weiterhin eine Regelung im Rahmen der freiwilligen Umlegung nach Festsetzung des Bebauungsplans an. Sollte diese Vorgehensweise wider Erwarten scheitern, wird ein förmliches Umlegungsverfahren erwogen. In welcher Höhe ggf. Entschädigungen zu berücksichtigen sind, ist Gegenstand gesonderter Verfahren.

Die Stellungnahme wendet sich darüber hinaus gegen die Festsetzung von „Verkehrsflächen im Blockinnenbereich". Die vorgesehenen Verkehrsflächen auf dem Grundstück des Einwenders seien mit der bestehenden Bebauung nicht vereinbar. Ihre Realisierung setze die Beseitigung des baulichen Bestandes voraus, der aber aus den zuvor genannten Gründen nicht realistisch erscheine. Die Realisierung der Wegeverbindung durch den Blockinnenbereich sei die tragende städtebauliche Idee der auf den Block bezogenen Planung.

Abwägung: Es war zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung 2009 nicht vorgesehen, Verkehrsflächen auf dem Grundstück des Einwenders festzusetzen. Vielmehr sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, im Bereich einer definierten Fläche eine durchgängige, öffentlich mit-nutzbare Wegeverbindung mit mindestens 5 m Breite für Fußgänger sowie Leitungsverlegungen grundbuchlich zu sichern.
Nunmehr ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf Teilen des Grundstückes vorgesehen, wodurch sich eine stark eingeschränkte Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Teilfläche ergibt. Diese Einschränkung der privaten Verfügung über das Grundstück ist in Abwägung mit dem Ziel der städtebaulichen Neuordnung insgesamt sowie der Belange der Bodendenkmalpflege gegenüber den privaten Belangen erforderlich. Ein Ausgleich wird im Rahmen einer einvernehmlichen Neuordnung der Grundstücksverhältnisse unter Einbeziehung der Eigentümer angestrebt.

Senstadtum

8. Maß der Nutzung

Zum festgesetzten Maß der Nutzung gingen nur wenige Äußerungen ein. In einer Stellungnahme werden die zugelassenen Nutzungsmaße als generell für zu hoch erachtet; dies führe zu dunklen, unattraktiven Höfen. In einer weiteren Stellungnahme werden die zugelassenen Überschreitungen der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung als nicht begründet kritisiert.

Abwägung: Die Besorgnis, dass die festgesetzte Bebauungsdichte zu engen und dunklen Innenhöfen führt, ist unbegründet. Die Einhaltung der Abstandsregelungen der Berliner Bauordnung, die zusammen mit den Regelungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, verhindert dunkle Höfe. Die Notwendigkeit zur Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt und ausgleichende Umstände und Maßnahmen werden benannt. Ferner wird der Nachweis geführt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

9. Überbaubare Grundstücksflächen, Versiegelung

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen liegen Stellungnahmen mit unterschiedlichen Inhalten vor. Es wird bedauert, dass die Versiegelung gegenüber der bestehenden Situation nicht verringert werde. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollten verbindliche Regelungen zur Anlage von privaten Grünflächen getroffen werden. Es werde bezweifelt, dass ohne genauere Regelungen, der angenommene Anteil von ca. 20% in den Wohnbereichen erreicht werde.

Abwägung: Ein höherer Anteil an unversiegelten Flächen und der Erhalt von vorhandenen Grünflächen, insbesondere im Bereich um die Ruine der Klosterkirche ist aus der Sicht des Umweltschutzes sicherlich wünschenswert. In der Abwägung mit Belangen des Städtebaus

und der effizienten baulichen Nutzung der Flächen wurde diesen Belangen jedoch Vorrang eingeräumt. Ziel war ein, wie im Planwerk Innenstadt/Planwerk Innere Stadt dargestellter, an historischen Strukturen orientierter (und damit verdichteter) Städtebau. Dieser schließt auch den Bau einer Schule auf den heutigen Freiflächen des ehemaligen Schulstandortes „Zum Grauen Kloster" ein.
Das Erreichen eines, bei der Bewertung der Umweltfolgen zu Grunde gelegten, Anteils von 20% Grünflächen innerhalb der Wohngebiete ist realitätsnah und hinreichend wahrscheinlich, um die Eingriffsermittlung darauf zu gründen. Eine überschlägige Schätzung ist auch deshalb ausreichend, weil die ermittelten Eingriffe nicht ausgleichspflichtig sind und sich daher keine Festsetzungserfordernisse ergeben.
Das Ziel, einen hohen Anteil privater Grünflächen zu erreichen wird auch in nachfolgenden Planverfahren weiter verfolgt.
Dabei berücksichtigt die Planung das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch den Vorrang der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB).

In zwei Stellungnahmen wird angeregt, Tiefgaragen nur unter Gebäuden, nicht unter Freiflächen zuzulassen, um tief wurzelnde Bäume und die Versickerung von Niederschlägen zu ermöglichen. Die zulässige Zahl von Stellplätzen solle begrenzt werden.

Abwägung: Die generellen Vorbehalte gegenüber der Errichtung von Tiefgaragen werden nicht geteilt. Um Baumpflanzungen auch auf Tiefgaragenflächen zu ermöglichen wird die geforderte Erdüberdeckung auf 80 cm angehoben. Da eine vollflächige Unterbauung nur in Ausnahmefällen ermöglicht wird, bleiben Flächen für größere, tief wurzelnde Baumpflanzungen sowie zur Niederschlagswasserversickerung erhalten. Die Zahl von Stellplätzen in Tiefgaragen wird weiterhin nicht begrenzt, oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken werden aber weitgehend ausgeschlossen.

Senstadtum

10. Verkehrslärmschutz

Die Lärmbelastung wird in einer Stellungnahme als extrem schädlich bezeichnet. Da sich der besonders hohe Lärmwert teilweise aus der neuen Bebauung ergäbe, u.a. wegen der geplanten Arkadierung, sollten die Pläne überarbeitet werden.

Abwägung: Angesichts der innerstädtischen Lage an verschiedenen Hauptverkehrsstraßen können Belastungen durch Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden. Auf die Lärmbelastung wird mit lärmrobusten Baustrukturen (weitgehend geschlossene Blockrandbebauung) reagiert und es werden Maßnahmen des aktiven Schallschutzes empfohlen.
Die weiterhin hohen Lärmbelastungen in einzelnen Straßenräumen sind in Abwägung mit anderen Belangen des Bebauungsplans (verkehrliche Leistungsfähigkeit, städtebauliche Aspekte) hinzunehmen. Die Zulässigkeit von Arkaden schafft keine besondere Lärmproblematik. Der Lärmbelastung der Fußgänger in den Hauptverkehrsstraßenzügen am Rand des Klosterviertels steht die Schaffung umfangreicher Aufenthaltsflächen im Inneren des Viertels, die heute belastet und unattraktiv sind, gegenüber. Zur Sicherstellung der Wohnruhe in der Neubebauung setzt der Bebauungsplan umfangreiche Maßnahmen fest, für die Wohnungen der Bestandsbebauung besteht ein gesetzlicher Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.

Auch die zukünftige Bebauung sei von erhöhten Lärmpegeln betroffen. Um die vorgeschriebenen Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten zu können, setze der Bebauungsplan zwar alle möglichen Maßnahmen fest, über die die Bauleitplanung verfüge, jedoch zeigen diese rigorosen Maßnahmen, dass im zukünftigen Quartier und den umliegenden Bereichen die Lärmbelästigung eine kaum zu ertragene Höhe erreiche. Die größte Lärmproblematik ergäbe sich für die Fahrradfahrer und Fußgänger entlang der Grunerstraße. Insbesondere die Lärmsituation in den Arkaden werde für Fußgänger unerträglich sein. Die prognostizierten Schallpegelwerte von rund 75 dB(A) würden hier noch höher ausfallen, da der Schall in den Arkaden nicht entweichen könne und mehrfach

reflektiert werde. Es werde daher eine Verringerung der Verkehrsbelastung durch Reduzierung der Spurenzahl sowie ein Abrücken der Fahrbahnen von Bebauung und Fußgängerflächen gefordert.

Abwägung: Im Bebauungsplanverfahren wurden die umweltbezogenen Anliegen und Ziele mit einer Reihe anderer Anforderungen und Rahmenbedingungen abgewogen. Hierzu zählen auch Anforderungen und Rahmenbedingungen des motorisierten Individual- und des Wirtschaftsverkehrs. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz sind geeignet, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Es trifft zu, dass im Bereich der Freiräume der künftigen Grunerstraße eine hohe Verkehrslärmbelastung für Fußgänger und Radfahrer zu erwarten ist und hier das Ziel, die Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume zu verbessern, nur eingeschränkt erreicht werden kann. Dennoch sind bei einem Passieren der Straße gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Auf ein Abrücken der Bebauung entlang der Grunerstraße wurde in Abwägung mit städtebaulichen Belangen verzichtet. Aus diesem Grund wird auch eine teilweise Führung des Gehwegs innerhalb einer Arkade trotz der aus der erhöhten Lärmbelastung resultierenden eingeschränkten Aufenthaltsqualität hingenommen. Ziel ist ein, unter Berücksichtigung der angestrebten verkehrlichen Leistungsfähigkeit, möglichst geringer Straßenquerschnitt. Auf die Ausführungen zu verkehrlichen Belangen wird verwiesen.

Das Lärmgutachten zum Bebauungsplan 1-14 zeige, dass mit der Umsetzung der baulichen Maßnahmen überwiegend eine Zunahme an Schallimmissionen an bestehenden Gebäuden auch in weiträumiger Umgebung stattfinden werde, die die Grenzwerte der 16. BImSchV überschreiten. Es solle darauf hingewiesen werden, dass auch in Bereichen mit leichter Zunahme von Lärmbelastungen (z.B. Bebauung Nikolaiviertel = Zunahme von bis zu 2,4 dB(A)) bereits gegenwärtig die Grenzwerte der DIN 18005 Beiblatt 1 überschritten werden. Eine Lärmimmissionssteigerung an bereits vor der Baumaßnahme verlärmten Gebäuden sei nicht zulässig. Ziel solle es sein, die Lärmbelastung zu senken. Es wird bemängelt, dass der künftige absolute Schallpegel nicht im Einzelnen aufgeführt wird.

Abwägung: Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, müssen die Konflikte des Lärmschutzes im Rahmen der Bauleitplanung bewältigt werden können. Wenn, wie im vorliegenden Fall, aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht festsetzbar sind, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden durchgeführt werden. In Abwägung mit den anderen bei der Planung zu berücksichtigenden Belangen ist eine Zunahme der Lärmbelastung nicht zu vermeiden. Dennoch bleibt es Ziel, die Lärmbelastung auch durch die Verwendung lärmmindernder Fahrbahnoberflächen als zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahme zu reduzieren.

In einer Stellungnahme wird bemängelt, dass konkrete Lärmschutzmaßnahmen insbesondere für Gebäude unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs nicht benannt werden.

Abwägung: Da die von Lärmsteigerungen betroffenen Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereichs liegen, ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen durch den Bebauungsplan nicht möglich. Dies ist auch nicht erforderlich, da, wie in der Begründung angeführt, ein gesetzlicher Anspruch auf Durchführung und Finanzierung solcher Maßnahmen besteht. Den betroffenen Eigentümern gegenüber wurde die grundsätzliche Anspruchsberechtigung bestätigt, Art und Umfang von Schallschutzmaßnahmen werden im Einzelnen im Zuge der Baudurchführung für den Straßenbau abgestimmt und umgesetzt.

In einer Stellungnahme wird gefordert, Zusagen für Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auch auf die Grundstücke Poststraße und Am Nussbaum 9 auszudehnen.

Abwägung: Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen besteht nur für das Eckgebäude Poststraße 18/Mühlendamm 5 dem Grunde nach ein Anspruch auf passive

Senatsverwaltung

Lärmschutzmaßnahmen. Eine abschließende Klärung erfolgt im Rahmen des Straßenumbaus.

11. Luftreinhaltung

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Grenzwertüberschreitungen für PM_{10} und NO_2 unzulässig seien und daher eine Umbauvariante für den Hauptverkehrsstraßenzug mit 2 x 2 Fahrspuren gefordert.

Abwägung: In früheren Untersuchungen prognostizierte Überschreitungen der Grenzwerte für Luftschadstoffe haben sich in einer aktuellen Untersuchung – basierend auf der Verkehrsprognose des Landes Berlin 2025 – nicht bestätigt.
Die aktuelle Untersuchung zu den Luftschadstoffen von 2015 erbringt den Nachweis, dass bestehende und geplante Gebäudenutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen betroffen sein werden. Auch im öffentlichen Straßenraum werden mit nur einer Ausnahme an allen Prognosepunkten des Untersuchungsgebiets die Grenzwerte für NO_2 und Feinstaub eingehalten. Der von geringfügigen Überschreitungen betroffene Untersuchungspunkt im Kreuzungsbereich Spandauer Straße/Ecke künftige Grunerstraße dient vorrangig dem Fußgängerverkehr im Zusammenhang mit der Straßenquerung, so dass hier nicht von einem längeren Aufenthalt auszugehen ist. Für die angrenzende Gebäudenutzung im Erdgeschoss setzt der Bebauungsplan Schutzmaßnahmen in Form nicht öffenbarer Fenster (Festverglasung) und einer Belüftung über andere Gebäudeseiten fest.

In einer Stellungnahme wird erfragt, mit welchen PM_{10}-Werten in den künftigen Arkaden zu rechnen sei; das lufthygienische Gutachten sei unvollständig, weil Luftschadstoffe unter den Arkaden nicht berechnet worden seien.

Abwägung: Die Berechnungen der Luftschadstoffimmissionen an Straßen wurden für Immissionspunkte nahe dem Straßenrand in 1,50 m Höhe über Gelände durchgeführt. Die Beurteilungspunkte liegen also dichter an der Emissionsquelle als die Bereiche unter den Arkaden. Bei freier Ausbreitung der Schadstoffe wären die Konzentrationen unter den Arkaden in jedem Fall niedriger. Da die offenen Arkaden zusätzliche Turbulenzen erzeugen, bildet sich vor den Öffnungsflächen eine geringere mittlere Konzentration aus, als sie vor geschlossenen Wandflächen auftreten würde. Dieser Effekt kann mit den derzeit verfügbaren Rechenmodellen nicht abgebildet werden. Unter den Arkaden, die ein (mindestens seitlich) offenes System darstellen, das – je nach Windrichtung – von unterschiedlichen Seiten angeströmt und durchströmt wird, ist aufgrund von physikalischen Gesetzmäßigkeiten eine Anreicherung von Schadstoffen nicht möglich.

12. Eingriffsbewertung, Naturschutz

In zwei Stellungnahmen wird die Eingriffsbewertung in Bezug auf den Artenschutz kritisiert. Es werden Untersuchungen zu Fledermäusen, Pterygota, Aves sowie zur Botanik der Trockenrasengesellschaften gefordert.

Abwägung: Die Erstellung von Untersuchungen im geforderten Umfang ist in der hier vorliegenden Situation weder erforderlich noch angemessen. Aufgrund der Potentialanalyse des Untersuchungsbereichs und vorliegender faunistische Daten ist eine Begutachtung der angesprochenen Arten nicht erforderlich. Von den zuständigen Naturschutzbehörden gab es hierzu keine Hinweise, die entsprechende Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich erscheinen lassen.

In einer Stellungnahme wird die Methodik kritisiert, bereits vor der Planaufstellung zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft nicht als Eingriffe zu bewerten.

Abwägung: Falls, wie im vorliegenden Fall, durch den Bebauungsplan getroffene Festsetzungen auch ohne diesen Plan zulässig sind, sind daraus resultierende Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Die entsprechenden Regelungen des Baugesetzbuchs werden

Senatsdrucksache

sachgerecht angewendet. Auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

In einer Stellungnahme wird die planungsrechtliche Sicherung von bestehenden Bäumen auf dem künftigen Schulgrundstück begrüßt und angeregt, zusätzliche Baumpflanzungen als Ausgleich für Baumfällungen im Plangebiet selbst festzusetzen.
Weiterhin werde eine Regelung zur Pflanzung einheimischer Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeregt.

Abwägung: Infolge der mittlerweile veränderten Abgrenzung des Schulgrundstücks, liegen die seinerzeit mit einer Erhaltungsbindung versehenen Baumstandorte nunmehr innerhalb der öffentlichen Grünfläche und eine planungsrechtliche Sicherung ist daher entbehrlich.
Die angeregte zusätzliche Festsetzung zu Baumpflanzungen im Plangebiet wurde aufgegriffen und für die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet - in Abhängigkeit zur späteren Grundstücksgröße - eine Mindestanzahl zu pflanzender heimischer Laubbäume ergänzt.

13. Bebauungsplanverfahren
Auch zum Bebauungsplanverfahren selbst liegen einige Äußerungen vor. In einer Stellungnahme wird gefordert, das Verfahren auszusetzen, um zunächst archäologische Grabungen durchzuführen und erst dann Straßenverläufe neu festzusetzen. Es werde gefordert, das Planverfahren einzustellen und insgesamt eine neue Planung aufzustellen.

Abwägung: Seit der öffentlichen Auslegung und der nun anstehenden Behördenbeteiligung nach Neueinleitung des Verfahrens sind knapp 6 Jahre vergangen und an verschiedenen Standorten im Plangebiet wurde diese Zeit genutzt und archäologische Grabungen durchgeführt.

Außerdem wird angeregt, den Bebauungsplan nur als einfachen Bebauungsplan für die Neutrassierung der Straßen weiterzuführen und die städtebaulichen Konzepte zu überarbeiten.

Abwägung: Ein solches Vorgehen war im Vorverfahren erörtert worden. Die Verlegung des Hauptverkehrsstraßenzuges mit der Grunerstraße ist jedoch im unmittelbaren Kontext einer umfassenden Neuordnung im Klosterviertel zu sehen und als isolierte Maßnahme aufgrund der städtebaulichen Zusammenhänge kaum begründbar.

In einigen Stellungnahmen wird angeregt, das Verfahren solange auszusetzen, bis eine schmalere Hauptverkehrsstraße (2x2 Spuren) durchsetzbar sei.

Abwägung: Ob ein reduziertes Straßenprofil für den Hauptverkehrsstraßenzug sinnvoll und umsetzbar wäre, ist nicht absehbar. Daher wird die städtebauliche Aufwertung im Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel nicht hiervon abhängig gemacht.

V.9 Erneute Beteiligung der Behörden 2009

Aufgrund von Änderungen des Bebauungsplans wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14. September bis einschließlich 14. Oktober 2009 parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die beteiligten Stellen wurden per E-Mail um Stellungnahme gebeten; Plan und Materialien wurden auf der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereitgestellt sowie ergänzend die Möglichkeit angeboten, eine Papierfassung des Plans anzufordern.

Im Einzelnen wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht, die bei der Abwägung zu berücksichtigen waren:

SenStadtUm

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans 1-14 an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist sowie die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Flächennutzungsplanung
Das Referat I B bestätigte die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP. Es wird angemerkt, dass im Bereich der geplanten MK-Gebiete im FNP auch Gemeinbedarfsflächen (Bereich südlich des Rathauses) dargestellt sind. Die Entwickelbarkeit sei aber gegeben, da es sich um eine untergeordnete Randkorrektur handele und die reale Situation nicht verändert werde.

Abwägung: Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

Senatsverwaltung für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
Die Senatsverwaltung für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz merkte in Bezug auf den Verkehrslärm an, dass auch in den neu geplanten Hauptverkehrsstraßen hohe Lärmbelastungen entstehen werden, so dass die Zielwerte der Lärmaktionsplanung teils erheblich überschritten werden. Zudem komme es durch die teilweisen Verkehrsverlagerungen zu einer zusätzlichen Verlärmung von Netzabschnitten, an denen bereits heute die Grenzwerte für einen vordringlichen Handlungsbedarf für Lärmminderungsmaßnahmen (70/60 dB(A) L_{DEN}/L_N) überschritten werden. Außer den im Bebauungsplan festgesetzten sowie in der Umgebung zugesagten Lärmschutzmaßnahmen seien daher aus Sicht des Lärmschutzes zukünftig verkehrsorganisatorische Maßnahmen mit dem Ziel einer deutlichen Verkehrsreduzierung notwendig.

Es wurde ferner angemerkt, dass in Folge der reduzierten Geschosszahlen an der Blockrandbebauung am Molkenmarkt und der Grunerstraße ansonsten ruhige (und in dieser Eigenschaft wegen der Festsetzungen zur Grundrissgestaltung der Wohnungen auch notwendige) Innenbereiche verlärmt werden. Es sei davon auszugehen, dass hierdurch die Attraktivität dieses Wohnquartiers negativ beeinflusst werde. Für die betroffenen Fassadenflächen sollte geprüft werden, wo für Schlafräume (Räume zur Lärm abgewandten Seite entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes) u. U. schallgedämmte Lüftungsanlagen notwendig sind.

Abwägung: Die Geschossigkeit der Gebäude wurde zwischenzeitlich soweit angepasst, dass unnötige Lärmbelastungen im Blockinnenbereich vermieden werden können. Der entsprechende Nachweis wird in der aktuellen Schallschutzuntersuchung (2015) geführt. Unter Berücksichtigung von ergänzend zu den Bebauungsplan-Festsetzungen beabsichtigten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Einsatz lärmmindernder Fahrbahnbeläge) sind auch im Nachtzeitraum keine Lärmbelastungen über 50 dB(A) im Blockinnenbereich zu erwarten. Der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen für Aufenthaltsräume an der Lärm abgewandten Gebäudeseite ist somit entbehrlich.

In Bezug auf die Lufthygiene merkte die Senatsverwaltung für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz an, dass durch die geplante bauliche Verdichtung insbesondere in der Grunerstraße, Spandauer Straße und in der Stralauer Straße hohe Immissionsbelastungen zu erwarten seien. Neben der Überschreitung des 24-h-Grenzwerts für Feinstaub PM_{10} werde hier auch eine Überschreitung des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid erwartet. Dieser Schadstoff werde überwiegend durch den Kraftfahrzeugverkehr verursacht. Es wurde bemängelt, dass die Konfliktsituation Grenzwertüberschreitung nicht problematisiert werde und keine verbindliche Festsetzung von Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erfolge.

Abwägung: Die aktuelle Untersuchung zur Belastung mit Luftschadstoffen (2015) kommt zum Ergebnis, dass – mit einer Ausnahme – für bestehende und geplante

Senatsdruck

Gebäudenutzungen auch entlang der Hauptverkehrsstraßen keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind und Festsetzungen insofern entbehrlich sind. Auch im öffentlichen Straßenraum werden mit nur einer Ausnahme an allen Prognosepunkten des Untersuchungsgebiets die Grenzwerte für NO_2 und Feinstaub eingehalten. Der von geringfügigen Überschreitungen betroffenen Untersuchungspunkt im Kreuzungsbereich Spandauer Straße/Ecke künftige Grunerstraße dient vorrangig dem Fußgängerverkehr im Zusammenhang mit der Straßenquerung, so dass hier nicht von einem längeren Aufenthalt auszugehen ist.
Die aus Sicht von Mikroklima und Lufthygiene zwar günstigere aber stadtstrukturell, städtebaulich und gestalterisch völlig unzulängliche Bestandssituation, ist insofern in Abwägung mit den durch den Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen kein Anlass, die Planungen zu ändern oder aufzugeben.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; Abteilung X
Es wurde mitgeteilt, dass die Ermittlungen keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bebauungsplanbereich ergeben haben und die die künftigen Anforderungen an die Straßenbeleuchtung erläutert.

Zum Anschluss des künftigen Hauptverkehrsstraßenzuges an die Mühlendammbrücke und den Tunnel Alexanderplatz wurde das vermeintliche Fehlen von Überlegungen zu diesem Aspekt problematisiert.

Abwägung: Die beabsichtigten Festsetzungen beruhen auf einer abgestimmten Vorplanung für den relevanten Straßenabschnitt und erfolgen nur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf Blatt 2 sind nur die Bereiche dargestellt für die eine Planfeststellung ersetzt wird. Der funktionale Anschluss an alle angrenzenden Straßenräume ist gewährleistet und wird ergänzend in einem Funktionsplan zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsfläche dargestellt, der sich im Anhang der Planbegründung befindet. Dort ist auch der geplante Anschluss an den Tunnel Grunerstraße dargestellt. Blatt 2 des Bebauungsplans weist den Anschlussbereich zur Brücke im Zuge des Mühlendamms als „Bereiche ohne Veränderung“ aus.
Die Begründung wurde entsprechend dem Hinweis zu Erkenntnissen von Kampfmitteln ergänzt. Die Ausführungen zur Straßenbeleuchtung betreffen die spätere Umsetzung der Planung und können in die Erstellung der Bauplanungsunterlagen einfließen.

Senstadtum

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung. VII
Die in Blatt 2 des Bebauungsplans als planfeststellungsersetzende Festsetzung vorgesehene Anordnung von Richtungspfeilen, Abbiegespuren, Anlage von Sperrflächen, Breite von Fahrstreifen wurden abgelehnt, da dies nicht Inhalt der planfeststellungsersetzenden Inhalte des Bebauungsplans sein könne.

Abwägung: Die Planzeichnung (Blatt 2 des Bebauungsplanentwurfes) wurde entsprechend geändert. Die genannten Inhalte werden im Bebauungsplan künftig lediglich als Empfehlungen, nicht mehr als Festsetzungen geführt.

Landesdenkmalamt - Bau- und Bodendenkmale
Das Landesdenkmalamt informierte über die Bau- und Bodendenkmale im Geltungsbereich, in Nachbarschaft zum Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld. Verlangt wurde die nachrichtliche Übernahme möglicher archäologischer Fenster sowie von Baudenkmalen, die außerhalb, an den Geltungsbereich angrenzend liegen.

Abwägung: Die nachrichtliche Übernahme der Denkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale wurde dem aktuellen Stand entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Angestrebte archäologische Fenster werden bei den Festsetzungen berücksichtigt. Sie befinden sich nunmehr alle auf öffentlichen Grünflächen und können in die Freiraumplanung integriert werden. Der Hinweis auf weitere Flächen mit besonderer

bodenarchäologischer Bedeutung wurde ebenfalls angepasst. Darüber hinaus sichert § 3 Abs. 1 DSchG Bln den Umgang mit Bodendenkmalen ausreichend, da dieser Regelung zufolge, die Entdeckung von Bodendenkmalen unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen ist.

Ferner wurde ein Abrücken der für den Schulbau zugelassenen Gebäudeflügel an der Kloster-, vor allem aber an der Littenstraße von der Kirchenruine gefordert.

Abwägung: Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der geplanten Schule wurden zwischenzeitlich geändert, so dass ein ausreichender Abstand zur Klosterkirchenruine durch Baugrenzen vorgegeben wird. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in einem Gebäudeflügel an der Klosterstraße wurde reduziert.

Ferner wurde bemängelt, dass im Bebauungsplan zu wenige Freiflächen für die Erholung, gar keine für Spielplätze oder Schulsportanlagen ausgewiesen seien. Dies könne zu einer Übernutzung des Parochialkirchhofs (Gartendenkmal) und des Bereichs an der Stadtmauer führen.

Abwägung: Die Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen wurden überarbeitet. In die festgesetzte Parkanlage östlich der Klosterstraße wurden weitere Bestandsflächen rund um die Kirchruine einbezogen, westlich der Klosterstraße wird zusätzlich eine rund 1.000 m² große öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

SenStadtUm

<u>Industrie- und Handelskammer Berlin</u>
Die Intention der Planung, überdimensionierte öffentliche Straßenräume wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen und an diesem zentralen Ort im historischen Zentrum Berlins wieder Urbanität zu ermöglichen, wurde von der Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) unterstützt.

Die IHK erhielt ihre bereits 2006 erhobene Einwendung gegen die mangelnde verkehrliche Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes auch in Bezug auf den aktuellen Planentwurf aufrecht und verwies zur Begründung auf die damalige Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan. Die Verkehrsuntersuchung komme zu dem Schluss, dass weder das Verkehrsaufkommen 2009 noch das im StEP Verkehr prognostizierte Verkehrsaufkommen von dem geplanten Knotenpunkt bewältigt werden könne.

Im Vorgriff auf eine zum Zeitpunkt der Einwendung noch nicht vorliegende Verkehrsprognose für das Jahr 2025 sei ein um weitere 15% reduziertes Verkehrsaufkommen angenommen und zur Basis der weiteren Berechnungen erklärt worden. Daran sei zu kritisieren, dass dieses auf unrealistischen Annahmen beruhe, der Prognosehorizont nicht zum geplanten Bauzeitraum passe, mit dem sog. Tangentialen Ableitungskonzept ein großer Teil des Verkehrsaufkommens lediglich im Vorfeld des Molkenmarktes auf andere Innenstadtstraßen gedrängt würde, die reduzierende Wirkung der Parkraumbewirtschaftung sowie der Förderung von ÖPNV und Radverkehr nun doppelt eingerechnet würde, da sie in der ursprünglichen Prognose bereits enthalten sei, die umliegenden Kreuzungen am Alexanderplatz im Modell überstaut würden, die PM_{10}-Grenzwerte laut Gutachten trotzdem an mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten würden, zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden trotzdem nötig würden. Zudem sehe der Entwurf in der Hauptrelation Grunerstraße-Mühlendamm drei parallele Linksabbiegefahrstreifen vor, was nicht den maßgeblichen verkehrstechnischen Regelwerken entspräche.

Abwägung: Die kritisierten Annahmen der „reduzierten Prognosebelastung“ bildeten weder die Grundlage für die damalige schalltechnische - noch für die lufthygienische Untersuchung und waren zum Stand des Bebauungsplanverfahrens 2009 auch nicht maßgeblicher

Bestandteil der Abwägung und der Umweltprüfung. Die Annahmen haben sich aber im Rahmen der Verkehrsprognose des Landes Berlin 2025 bestätigt.
Die aktuelle Verkehrsuntersuchung (2015) auf der Grundlage dieser Verkehrsprognose weist nach, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen von den geplanten Knotenpunkten und Streckenabschnitten bewältigt werden kann. Dies trifft auch auf die absehbar von Verkehrsverlagerungen betroffenen Straßenzüge zu.
In früheren Untersuchungen prognostizierte Überschreitungen der Grenzwerte für Luftschadstoffe haben sich in einer aktuellen Untersuchung – basierend auf der Verkehrsprognose des Landes Berlin 2025 – nicht bestätigt.

Die IHK wendete ferner ein, dass es zu einem dauerhaftem Verkehrstau im Plangebiet kommen könnte, die Verkehrsverbindung zwischen den Zentrumsbereichen Alexanderplatz, Potsdamer Platz und City-West beeinträchtigt würden und Verkehr in schützenswerte Bereiche, wie Wohngebiete, den Hackeschen Markt oder die Straße Unter den Linden verdrängt würden. Davon würde insbesondere auch der Berliner Wirtschaftsverkehr betroffen sein, der kaum Möglichkeiten zur Verlagerung auf andere Verkehrsmittel habe.

Abwägung: Die Verkehrsuntersuchungen zeigen, dass die geplanten Straßenführungen und Knotenpunkte mit Lichtsignalregelung geeignet sind, das prognostizierte Verkehrsaufkommen abzuwickeln und insofern ein dauerhafter Verkehrstau im Plangebiet nicht zu erwarten ist.

Durch die stark verengte und insbesondere abknickende Straßenführung würde sich nach Angaben der IHK die Lärm- und Schadstoffbelastung im Straßenraum deutlich erhöhen und Grenzwerte überschritten werden, wie die (damalige) Verkehrsuntersuchung bestätige. Die Realisierung des städtebaulichen Projektes führe dazu, dass die Luftschadstoffbelastung und die Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet erheblich ansteige. In Teilbereichen des Hauptnetzes würden Grenzwerte bzw. Richtwerte überschritten. Hier seien Maßnahmen zur Minderung der Emissionen oder deren Auswirkungen notwendig.

Abwägung: In früheren Untersuchungen prognostizierte Überschreitungen der Grenzwerte für Luftschadstoffe haben sich in einer aktuellen Untersuchung – basierend auf der Verkehrsprognose des Landes Berlin 2025 – nicht bestätigt. Die über den Orientierungswerten liegende Lärmbelastung muss in Abwägung mit den sonstigen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans und in Anbetracht der erheblichen Vorbelastungen hingenommen werden. Auf Grund der durch den Bebauungsplan nicht in nennenswertem Maß beeinflussbaren Verkehrszahlen sind Maßnahmen zur Emissionsminderung, die keine unerwünschten Verlagerungseffekte in das umliegende Straßennetz bewirken, kaum umsetzbar. Der Bebauungsplan setzt daher umfangreiche passive Lärmschutzmaßnahmen fest.

Von der IHK wurde ferner - wie in einer früheren Stellungnahme - die rechtwinklige Einmündung Spandauer Straße – künftige Grunerstraße als nicht leistungsfähig genug kritisiert und eine direkte Straßenführung Mühlendamm-künftige Grunerstraße vorgeschlagen. Die IHK verwies auf eine eigene Planungsvariante, die dem Plangeber im Jahr zuvor vorgelegt wurde.

Abwägung: Für die neue Straßenbahnverbindung Mühlendamm und Spandauer Straße wurde in der Planungsalternative der IHK der Kfz-Durchgangsverkehr im Straßenzug Grunerstraße -Molkenmarkt-Mühlendamm vorrangig behandelt, dabei werden die Belange des übrigen Kfz-Verkehrs sowie der übrigen Verkehrsteilnehmer nicht ausreichend berücksichtigt.
Dies stellt sich im Einzelnen wie folgt dar: Radverkehrsanlagen sind in allen Straßen nicht dargestellt. Insbesondere am Knotenpunkt Spandauer-Straße/Grunerstraße kann die Radverkehrsführung bei der vorgeschlagenen Knotenpunktgeometrie nicht übersichtlich erfolgen. Die Ausbildung einer Spitzkehre für die Verkehrsverbindung Spandauer Straße -

SenStadtUm

Grunerstraße, die wiederum in einen Bogen übergeht, bereitet außerdem erhebliche Schwierigkeiten für den Kfz-Verkehr bezüglich der Fahrgeometrie (Schleppkurven) der beiden Linksabbiegespuren. Die dargestellten Flächen reichen bei überschlägiger Betrachtung dafür nicht aus.

Der Fußgängerverkehr zwischen der Grunerstraße und dem Nikolaiviertel ist sowohl von der Nordseite als auch von der Südseite nur über eine Verkehrsinsel in der Grunerstraße möglich. Dabei sind nicht nur die jeweiligen Umwege für die Fußgänger von Nachteil, sondern es müssen zusätzlich Fahrbahnen gequert werden. Die Verbindung zwischen dem neu entstehenden Baugebiet am Molkenmarkt und dem Nikolaiviertel ist mit dieser Lösung unzureichend. Darüber hinaus ist auf der Ostseite im Straßenzug Molkenmarkt - Spandauer Straße eine überlange, durch zwei Verkehrsinseln unterbrochene Fußgängerfurt vorgesehen, die für Fußgänger unattraktiv ist. In der Planungsalternative weisen die Fußgängerströme z. T. ungewöhnlich lange Wartezeiten auf. Das ist ein Ausschlusskriterium für eine Planung.
Für die Straßenbahn fehlt die Aufstelllänge zwischen der Grunerstraße und der Stralauer Straße, so dass abgesichert sein muss, dass der Bereich zwischen der Zufahrt in der Spandauer Straße und der Haltestelle südlich der Stralauer Straße ohne Zwischenhalt zu durchfahren ist. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Signalsteuerung und wurde von der BVG auch wegen der Risiken bezüglich einer freien Haltestelle abgelehnt. Außerdem ist durch den durchgehend 10 m breiten Mittelstreifen am Molkenmarkt generell keine Möglichkeit für die beidseitige Anordnung von Aufstellflächen für Fußgänger gegeben.

Die Planungsalternative der IHK schlägt Eingriffe in den Straßenraum vor, die über die Verkehrsfunktion hinaus auch gestalterische Nachteile aufweisen. Dazu gehören z. B.: Der Radius der Bordausrundung im Bereich des Nikolaiviertels wurde auf 40 m vergrößert. Damit wird der Verlust der unmittelbar im Eckbereich stehenden erhaltenswerten Silberlinde in Kauf genommen. An der Nordostecke des Anschlusses der Grunerstraße an die Spandauer Straße wurde der Radius der Bordausrundung ohne jegliche verkehrliche Notwendigkeit auf 12 m vergrößert, was eine unnötige Verringerung des Gehwegs zur Folge hat.

SenStadtUm

<u>Leitungsträger</u>
Von der Bundesnetzagentur (Richtfunkstrecken), wurde mitgeteilt, dass allgemein erst bei Bauten über 20 m Höhe eine Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken eintreten kann. Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurden bestehende Anlagen ermittelt. Es wurde jedoch darauf verwiesen, dass gerade dieser Sektor technischer Infrastruktur in steter Veränderung begriffen ist, so dass bei Vorhaben im Plangebiet die Abstimmung zu erneuern und einzelne Netzbetreiber zu beteiligen seien. Ggf. vorhandene militärische Richtfunkstrecken waren nicht Gegenstand der Mitteilung.

Abwägung: Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Von den Berliner Verkehrs-Betrieben (BVG) wurde auf den Busverkehr im Plangebiet verwiesen; hierzu müssten auch künftig die Schleppkurven eines 15 m-Busses, der Busverkehr bei der Signalisierung von Kreuzungen sowie die baulichen Anforderungen und Standards bei der Einrichtung von Haltestellen berücksichtigt werden.

Abwägung: Die in der Stellungnahme genannten Anforderungen waren bzw. werden beim Straßenumbau berücksichtigt.

Die WGI GmbH, im Auftrag der NBB-Netzgesellschaft (Gasnetz) sowie die Berliner Wasserbetriebe teilten mit, dass insbesondere in den Neuordnungsbereichen Molkenmarkt und Grunerstraße Gas-Niederdruck und Wasser- sowie Abwasserleitungen vorhanden sind.

Abwägung: Die in der Stellungnahme genannten Anlagen und Leitungen werden bei der Straßenplanung bzw. bei der Neuordnung der Bauflächen berücksichtigt.

Vattenfall, Bereiche Vertrieb/Netz sowie Immobilienplanung teilten mit, dass im Bereich Jüdenstraße und südlich der Littenstraße Fernwärmehauptleitungen in für die Bebauung vorgesehenen Bereichen verlaufen. Für die Fernwärmeleitungen werde ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gefordert. Ferner sind im Plangebiet verschiedenste Elektrizitätsleitungen sowie zwei Übergabestationen vorhanden, die bei der Neuordnung des Gebiets umzulegen seien.

Abwägung: Die in der Stellungnahme genannten Anlagen und Leitungen werden beim Straßenumbau bzw. bei der Neuordnung der Bauflächen im weiteren Verfahren berücksichtigt.
Die Fernwärmeleitungen, die die heutige Grunerstraße queren, liegen künftig weitgehend in der geplanten Verlängerung der Jüdenstraße. In einem Bereich tangieren die Leitungen jedoch ein geplantes Baugrundstück östlich der Jüdenstraße. Hier muss eine Leitungsverlegung vorgenommen werden. Die genannten Fernwärmetrassen westlich der Littenstraße verlaufen künftig nur in einem kurzen Abschnitt in öffentlichen Grünflächen. Im Bereich des geplanten Schulneubaus war 2009 eine Leitungsverlegung in öffentliches Straßenland vorgesehen. Im Bebauungsplan wurden zunächst keine Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung 2015 wurde ein entsprechendes Leitungsrecht jedoch ergänzt (siehe V 12 ‚Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Abschnitt ‚Ergebnis des Beteiligungsverfahrens').

SenStadtUm

V.10 Beschluss zur Neueinleitung des Verfahrens

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 18. Juli 2014 gemäß § 25d BauNVO vom 11. Juni 2013 die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-14 beschlossen. Somit ist nunmehr die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548) im weiteren Verfahren anzuwenden.
Der Beschluss über die Neueinleitung des Verfahrens erfordert keine Bekanntmachung im Amtsblatt.

V.11 Verzicht auf erneute frühzeitige Beteiligungsverfahren

Von der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgrund der Neueinleitung des Verfahrens kann hier abgesehen werden, da diese im bisherigen Aufstellungsverfahren auf anderer Rechtsgrundlage erfolgt sind und die Verfahrensschritte in der Begründung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.
Ebenso wird von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen, da bereits im bisherigen Verfahren die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt wurden. Die Stellungnahmen wurden in der Abwägung berücksichtigt.
Als Verfahrensschritte nach Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens wurden die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit neuer Planzeichnung und geänderter Begründung durchgeführt.

V.12 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens

Für den Entwurf des Bebauungsplans mit neuer Planzeichnung vom 29. Mai 2015 und geänderter Begründung (einschließlich Umweltbericht) wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 5. Juni 2015 die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer

Stellungnahme bis zum 8. Juli gebeten. Die Planzeichnung und die Begründung (einschließlich Umweltbericht) wurde als Papierfassung verschickt und standen ergänzend zusammen mit den relevanten Fachgutachten auf einer Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zum Download zur Verfügung. Zur Erläuterung und Abstimmung der Planung wurde außerdem ein Abstimmungstermin angeboten. Mit einzelnen Trägern öffentlicher Belange fanden Abstimmungsgespräche statt.

Gegenüber dem im September 2009 ausgelegten Bebauungsplanentwurf enthält der neue Bebauungsplanentwurf die folgenden Änderungen:

Blatt 1:

- Festsetzung der blockinternen Durchwegung zwischen Großem Jüdenhof und Klosterstraße als öffentliche Grünfläche statt einer Fläche, die innerhalb des Baugebietes mit Gehrechten zu belasten ist,
- Neuabgrenzung der Gemeinbedarfsfläche für den Schulstandort, Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse,
- Erweiterte Sicherung der bestehenden Grünanlage östlich der Klosterstraße und eigenständige Festsetzung der Klosterkirchenruine als Fläche für kulturelle Nutzungen,
- Anpassungen der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Baublock nördlich der verlängerten Parochialstraße (zur Grunerstraße von 4 auf 6 und im Blockinnenbereich von 6 auf 4 Vollgeschosse),
- Verkleinerung des oberirdischen Baufeldes für den Museumsneubau nördlich vom Neuen Stadthaus,
- Herabstufung des Nutzungsmaßes nördlich und östlich des Großen Jüdenhofes (GRZ 0,6 statt 0,8) und Festsetzung einer geschlossenen Bauweise,
- Festsetzung der zulässigen Oberkanten in der Planzeichnung statt durch eine textliche Festsetzung,
- Ergänzende Festsetzung von Mindesthöhen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes statt einer Mindestgeschossigkeit,
- Ergänzung von Festsetzungen zum Lärmschutz und zum Schutz vor Luftschadstoffen,
- Ergänzung von Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und zur Dachbegrünung,
- Änderungen im Zufahrtsbereich der Mühlendammbrücke aus Gründen der Darstellungssystematik,
- Wegfall einer (durch textliche Festsetzung vorgegebenen) transparenten Lärmschutzeinrichtung im Blockrand am Molkenmarkt,
- Festsetzung von Baulinien statt Baugrenzen entlang der Kloster- und Jüdenstraße,
- Anpassungen bei den nachrichtlichen Übernahmen.

Blatt 2:

- Verbreiterung von Radwegen auf 2,0 m,
- Wegfall von planfeststellungsersetzenden Regelungen, stattdessen Darstellung als Hinweise ohne Rechtssetzungscharakter (Zahl und Breite von Fahrspuren, Fahrbahnmarkierungen, Fußgängerfurten und Radverkehrsanlagen auf Fahrbahnniveau sowie Lichtsignalanlagen),
- Reduzierung des Geltungsbereichs der planfeststellungsersetzenden Inhalte im Bereich einer zusätzlichen Arkade (Fläche für den Gemeinbedarf, Schule),
- Verschiebung des Bords am Gehweg im Bereich Mühlendamm/Stralauer Straße (infolge der Planung eines Radfahrstreifens auf Fahrbahnniveau im Mühlendamm zwischen Geradeaus-Fahrsteifen und Rechtsabbieger-Fahrstreifen),
- Wegfall eines zu erhaltenden Baumstandortes,
- Anpassungen bei der Vermaßung.

SenStadtUm

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung eingegangen sind:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte erneut mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans 1-14 an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist.

Senatsverwaltung für Inneres und Sport
Stellungnahme: Die Integration einer unbeschränkt öffentlichen Grünfläche im Blockinnenbereich der Wohnbebauung zwischen Kloster- und Jüdenstraße sowie die angestrebte Verbindungsfunktion beinhalten das Risiko ungewollter Nutzungen mit einhergehenden Konflikten in Zeiten geringerer sozialer Kontrolle. Um dem entgegenzuwirken, sei zumindest eine Belebung durch Ausstattung mit attraktiven Funktionen erforderlich. Eine dauerhaft vielfältige Bewohnerstruktur müsse gewährleistet sein.

Abwägung: Der Hinweis auf das bestehende Risiko wird zur Kenntnis genommen. Allerdings besteht durch die angrenzende Wohnnutzung eine stärkere soziale Kontrolle, als dies bei einer gewerblichen Nutzung der Fall wäre. Die konkreten Hinweise zur Bevölkerungsstruktur und zur Ausstattung der Grünfläche können erst im Zuge der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.

Stellungnahme: Der künftige Platz am Alten Stadthaus bedarf aufgrund eingeschränkter Sichtbeziehungen einer vielfältigen Nutzung über möglichst weite Tageszeiten. Deshalb sollten die Erdgeschoßbereiche im Blockinnenbereich mit Kleingewerbe, Handel, Gastronomie und kulturellen Nutzungen belegt werden, die eine gute Kommunikation zwischen Gebäuden und dem Außenraum herstellen. Anderenfalls bestehe die Gefahr der Frequentierung durch ungewollte Nutzergruppen mit einhergehenden Straftaten und Ordnungsstörungen.
Die gleichermaßen für die verlängerte Parochialstraße zu empfehlende gewerbliche Nutzung solle zur Vermeidung späterer Konflikte mit Anwohnern von vornherein festgeschrieben werden.

SenStadtUm

Abwägung: Eine vielfältige Nutzung des privaten Blockinnenbereiches vor dem Alten Stadthaus entspricht auch den Zielen des Plangebers.
Für die verlängerte Parochialstraße ergibt sich durch die Festsetzung der Gebietsart (Kerngebiet/Mischgebiet) in Verbindung mit ergänzenden textlichen Regelungen zur Beschränkung der Wohnnutzung auf Teilflächen, dass in den unteren Geschossen entlang der verlängerten Parochialstraße gewerbliche Nutzungen, die entsprechend der Gliederung allgemein zulässig bleiben, angesiedelt werden. Künftige Bewohnerinnen und Bewohner sind insofern bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Nutzungsmischung vorbereitet.

Stellungnahme: Der Wegfall von ca. 350 Stellplätzen bei gleichzeitiger Schaffung neuer Gewerbe-, Gastronomie- und Wohnnutzung führe zu Angebotsdefiziten im ruhenden Verkehr sowie zu erwartendem, verstärktem Parkplatzsuchverkehr und möglicherweise verkehrswidrigem Handeln. Eine Kompensation durch zusätzliche Parkhausangebote im Umfeld in Verbindung mit einem klaren Leitsystem sei empfehlenswert.

Abwägung: Für die künftigen privaten Nutzungen (Gewerbe/Wohnen) werden ausreichende Unterbauungsmöglichkeiten auf den Grundstücksflächen zugelassen, damit der künftige Stellplatzbedarf auf den privaten Baugrundstücken gedeckt werden kann. Eine Kompensation durch ein allgemein nutzbares Parkhaus ist weder vorgesehen, noch entspräche dies den städtebaulichen und verkehrspolitischen Zielen des Landes Berlin für diesen Bereich, der sehr gut mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreicht werden kann.

Die Einrichtung eines Leitsystems wäre Gegenstand straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans.

Stellungnahme: Der vorgesehene Schulstandort verursache u. U. einen Hol- und Bringverkehr, dem durch einen sichereren Haltebereich entsprochen werden sollte.

Abwägung: Nach der vorliegenden Konzeption wird es sich hier um eine weiterführende Schule handeln, bei der ein Großteil der Schülerinnen und Schüler eigenständig die Schule erreicht.
Bei einer planungsrechtlich grundsätzlich ebenfalls zulässigen – aber nicht absehbaren – Errichtung einer Grundschule, muss aufgrund der zentralen Lage des Standortes und der guten Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad bei einem üblichen Grundschuleinzugsbereich von rund 1.000 m ebenfalls keine Vorsorge für Hol- und Bringverkehr getroffen werden.

Senatsverwaltung für Finanzen
Stellungnahme: Auf Seite 9 der Begründung sei von einem offenen Antrag auf Restitution (Jüdenstraße 14/15) die Rede. Die Aussage, dass alle weiteren Verfahren abgeschlossen seien, sei nicht korrekt. Für die Grundstücke Klosterstraße 73, 73 a, 74 habe das LAROV den Anspruch der Stiftung „Berlinisches Gymnasium Zum Grauen Kloster“ auf Naturalrestitution 1999 abgelehnt, worauf die Stiftung Klage beim Verwaltungsgericht Berlin eingereicht hat. Das Verfahren ruhe seit 2002 im beiderseitigen Einvernehmen. Die Rechtslage sei in der Begründung zu ergänzen.

Abwägung: Der Hinweis wird in die Planbegründung aufgenommen.

Stellungnahme: Bis auf die bekannten zwei offenen Anträge wurden die Anträge auf Rückübertragung entweder wegen fehlender Berechtigung umfassend abgelehnt oder die Rückübertragung wegen eines Ausschlusstatbestandes gemäß § 5 Abs. 1 VermG (Vermögensgesetz) abgelehnt und eine Entschädigungsberechtigung festgestellt.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird dementsprechend ergänzt.

Stellungnahme: Ob ein Berechtigter (im Sinne des Vermögensgesetzes) eine neue Entscheidung über den Rückgabeanspruch wegen „nachträglichen Wegfalls des Ausschlussgrundes“ (z.B. wegen Entwidmung) verlangen kann, richtet sich nach § 5 Abs. 3 VermG. Hiernach können Änderungen der tatsächlichen Umstände eines Restitutionsausschlussgrundes nach bestandskräftigem Abschluss des vermögensrechtlichen Verfahrens nicht mehr geltend gemacht werden. Ein Anspruch auf Wiederaufgreifen des Verfahrens (ein „Wiederaufleben des Anspruchs“) nach den allgemeinen Vorschriften des § 51 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz) ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Vorschriften über die Rücknahme und den Widerruf gelten jedoch weiterhin.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme: Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" werde als noch nicht abschließend abgewogen und endgültig entschieden eingestuft. Da es in den letzten Jahren keine Gespräche mit der Stiftung resp. dem Förderverein des Evangelischen Gymnasiums „Zum Grauen Kloster“ gegeben habe, und es keine Informationen zur Finanzierung gäbe, sollte - vor planungsrechtlicher Festsetzung dieser Fläche als (privater) Schulstandort - der Ansiedlungswunsch ggfls. aktualisiert und konkretisiert werden. Es erscheine zudem ratsam, ein Signal des Abgeordnetenhauses mit einem deutlichen Bekenntnis zur Umsetzung der Ansiedlung des

SenStadtUm

Gymnasiums zum Grauen Kloster einzuholen. Ggfls. könnte eine Ausgliederung der benannten Flächen aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden.

Abwägung: Bei der künftigen Fläche für Gemeinbedarf handelt es sich um einen auch historisch für das Gymnasium zum Grauen Kloster genutzten Standort. Hier besteht – unabhängig von konkreten Ansiedlungsabsichten – das städtebauliche Interesse langfristig wieder eine entsprechende Gemeinbedarfsnutzung zu etablieren. Insofern wird auch in der Zweckbestimmung nicht die Trägerschaft der Schule festgelegt.
Das Vorliegen einer verbindlichen Finanzierung für den Schulstandort ist bereits aufgrund der Abhängigkeit von der planungsrechtlichen Sicherung hier nicht zwingende Voraussetzung für eine Festsetzung dieser Nutzung aus städtebaulichen Gründen.
Dem Abgeordnetenhaus wird der Bebauungsplan zur Zustimmung vorgelegt.
Da der Bebauungsplan keine unmittelbare Baupflicht auslöst, werden die Flächen im Sinne einer Sicherung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes nicht aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgegliedert.

Stellungnahme: Es werde erwartet, dass die für die Schulentwicklungsplanung befassten Verwaltungen - auch auf Bezirksebene - mit entsprechender Befürwortung Kenntnis des Sachverhaltes haben.
Bzgl. der Aussagen in der Planbegründung, dass der entstehende Platzbedarf an 54 Grundschulplätzen nach Einschätzung des zuständigen Fachbereichs im Bezirksamt Mitte durch die Gutsmuths-Grundschule in der Singerstraße abgedeckt werden könne, werde davon ausgegangen, dass die Aussage des Bezirksamtes aktuell sei. Möglicherweise habe sich in den letzten Jahren die Datenlage verändert. Es werde darum gebeten, diese Aussage zu überprüfen und falls nötig zu aktualisieren.

Abwägung: Das Bezirksamt Mitte wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange umfassend beteiligt. Das Schul- und Sportamt des Bezirkes Mitte hat seine 2014 getroffene Aussage, dass die entstehenden Platzbedarfe an Grundschulplätzen an der benannten Grundschule abgedeckt werden können, nicht aufrecht erhalten und verweist inzwischen auf absehbare Defizite. Die entsprechenden Hinweise wurden in die Abwägung einbezogen und die Aussagen in der Begründung wurden entsprechend angepasst.

Stellungnahme: Auch die Berechnung des Platzbedarfs für die Betreuungsplätze in Kitas solle aktualisiert werden, falls sich herausstelle, dass der Bedarf - entsprechend der Empfehlung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 - mit einer Jahrgangsstärke von 1 % für den Langzeitbedarf in Ansatz gebracht wird.

Abwägung: Die Berechnung des Platzbedarfs für Betreuungsplätze in Kitas wurde entsprechend aktualisiert.

Stellungnahme: Entsprechend des „Berliner Baulandmodells“ solle in die Begründung einfließen, dass potentielle Käufer/Investoren an den Kosten bei Wohnfolgeeinrichtungen (hier: Kita im Verfahrensgebiet, Grundschulplätze außerhalb des Gebiets, Spielgeräte) finanziell angemessen beteiligt werden. Die Aussage, dass die Errichtung (einer Kita) beim Verkauf der überwiegend landeseigenen Grundstücke vertraglich abgesichert werden kann, sollte bestimmender gefasst werden, z.B. auch durch Nennung des Instruments der städtebaulichen Verträge gem. BauGB.

Abwägung: Aussagen zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurden in der Planbegründung ergänzt. An den Aussagen zur möglichen Sicherung der sozialen Infrastruktur im Rahmen von Grundstückskaufverträgen wird festgehalten. Der Abschluss städtebaulicher Verträge ist gegenwärtig nicht möglich, da sich der überwiegende Teil der Flächen in Landeseigentum befindet. Ein Abschluss städtebaulicher Verträge nach Festsetzung des Bebauungsplans ist rechtlich nicht zulässig.

SenStadtUm

Stellungnahme: Da ein Verkauf von Bauland an Investoren erst frühestens 2020/21 zu erwarten und die Baulandpreismarktentwicklung nur mit großen Toleranzen antizipierbar sei, als auch häufig Baukostensteigerungen möglich sind, solle keine Zusicherung von Kostenneutralität oder Gewinnerwartung erfolgen.

Abwägung: Dem Hinweis wird durch Anpassung der Planbegründung entsprochen.

Stellungnahme: Auch eine Festlegung auf Konzeptverfahren sei zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Abwägung: Durch den Bebauungsplan wird das künftige Ausschreibungsverfahren nicht festgelegt. Die Planbegründung wird im Hinblick auf das Konzept der transparenten Liegenschaftspolitik des Landes Berlin, bei dem Konzeptverfahren ein wesentlicher Baustein sind, modifiziert.

Stellungnahme: Es werde vorausgesetzt, dass über die dargestellten Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung in der Begründung keine weiteren Belastungen für das Land Berlin entstehen.

Abwägung: Die finanziellen Auswirkungen sind in der Planbegründung dargestellt. Soweit sich aufgrund des weiteren Verfahrens hier zusätzliche Erkenntnisse ergeben, werden diese ergänzt. Dies betrifft beispielsweise die Kosten, die aus dem nunmehr benannten Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen beim Bezirksamt Mitte entstehen.

Weitere redaktionelle Hinweise der Senatsverwaltung für Finanzen wurden bei der Überarbeitung der Planbegründung berücksichtigt.

SenStadtUm

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung

Stellungnahme: Gegen die mit dem Planverfahren verfolgten Ziele einer urbanen Entwicklung des Bereichs unter Aufwertung der historischen Bezüge bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die verfolgte Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeitsstätten sowie gastronomischen, touristischen und kulturellen Einrichtungen werde begrüßt.

Abwägung: Die Zustimmung zur angestrebten baulichen Nutzung im Plangebiet mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und ergänzenden gastronomischen, touristischen und kulturellen Einrichtungen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme: Aussagen, dass aufgrund der beabsichtigten Verlagerung auf den ÖPNV und das Fahrrad eine Reduzierung des Kfz-Durchgangsverkehrs zu erwarten sei, erscheinen kritisch. Diese Aussage treffe insbesondere auf den Wirtschaftsverkehr nicht mehr zu, der in einer wachsenden Stadt mit einem erfreulichen stetigen Anstieg der Arbeitsplätze insgesamt und besonders in einem wie im vorliegenden Fall hoch frequentierten innerstädtischen Bereich weiterhin vorrangig zu berücksichtigen sei. Insofern werde gebeten, die verkehrlichen Auswirkungen der vorgestellten Planung detailliert zu überprüfen.

Abwägung: Dem Bebauungsplan liegt die Verkehrsprognose des Landes Berlin 2025 zugrunde. Die darin prognostizierte Verringerung des Kfz-Verkehrs in der Berliner Stadtmitte berücksichtigt die Umsetzung der Strategien des StEP Verkehr. Eine Verkehrsverlagerung auf den ÖPNV und das Fahrrad ist dabei nur ein Teilaspekt, der nicht vorrangig auf den Wirtschaftsverkehr zutrifft. Im Hinblick auf den Modal-Split wird ein Rückgang des MIV in der Berliner Innenstadt aber durch die repräsentative Verkehrsbefragung "Mobilität in Städten" (SrV 2013) bestätigt.
Auch im Sinne einheitlicher Planungsannahmen ist es notwendig, dass sich Bebauungspläne auf eine gesamtstädtische Verkehrsprognose stützten. Die verkehrlichen Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen auf Grundlage der Verkehrsprognose für das Land Berlin 2025 entsprechen dem aktuellen Kenntnisstand.

Der Hinweis auf einen möglicherweise zunehmenden Wirtschaftsverkehr wäre auf gesamtstädtischer Ebene zu überprüfen und ggf. bei der Erstellung künftiger Verkehrsprognosen des Landes Berlin zu berücksichtigen.

Senatskanzlei kulturelle Angelegenheiten

Stellungnahme: Die Liegenschaft Klosterstraße 68/Waisenstraße 25 (Flurstück 381) befindet sich seit dem 1. Januar 2011 im SILB (Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin), zuvor war sie im Fachvermögen der Senatskanzlei, Kulturelle Angelegenheiten).
Zur Sicherung der darauf befindlichen kulturellen und durch das Land Berlin institutionell geförderten Nutzung solle in Anlehnung an andere kulturelle Standorte die Kennzeichnung mit dem Lagesymbol Kultur bzw. eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung erfolgen.
Auch wenn dieser Bereich im Bebauungsplan als Kerngebiet ausgewiesen sei, solle jegliche Wohnungsbebauung und andere Nutzung ausgeschlossen und die kulturelle Nutzung gesichert werden. Darüber hinaus seien die gegebenen Zuwegungen für die Nutzung zu sichern.
Die sich aus der beabsichtigten Verkehrsplanung ergebenden Auswirkungen (insbesondere Lärm und Verkehrsaufkommen) für diese Nutzung kann gegenwärtig nicht bewertet werden.

Abwägung: Anlagen für kulturelle Zwecke sind im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, die vorhandene Nutzung steht insofern im Einklang mit der Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes. Wohnungen sind im Bestand nicht vorhanden und werden mit dem Bebauungsplan über die Regelungen im § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO hinaus (einzelne Wohnungen für einen bestimmten Personenkreis) auch nicht allgemein zugelassen. Neubaupotenziale werden nicht eröffnet. In Abwägung aller Belange wird die Kerngebietsfestsetzung, auch im Hinblick auf die angestrebte Bestandssicherung für das angrenzende Bürogebäude Klosterstraße 72, aufrechterhalten.
Die Sicherung der bestehenden Zuwegungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14 nicht in Frage gestellt. Die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Parochialstraße und der Klosterstraße werden durch den Bebauungsplan gesichert. Da sich die Flächen selbst im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans I-56 befinden, ist für die planungsrechtliche Sicherung das Bezirksamt Mitte zuständig.

Senatsentwurf

Stellungnahme: Die Darstellung des Bereiches Klosterstraße 44 als allgemeines Wohngebiet (WA) stehe einem Erhalt der gegebenen Nutzung als Atelierhaus entgegen.
Unter Hinweis darauf, dass aktive Verhandlungen der Nutzer mit dem Eigentümer der Liegenschaft stattfinden und der Erhalt der gegebenen Nutzung durch den Bereich Regierender Bürgermeister, Senatskanzlei – Kulturelle Angelegenheiten, unterstützt werde, solle geprüft werden, ob eine gemeinsame MK/WB - Kennzeichnung für diesen Bereich vorgenommen werden könne. Ziel sei es, nicht von vornherein die Atelierhausnutzung auszuschließen.
Ergänzend werde darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Abstimmungen mit der Abt. II der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Aussicht gestellt worden sei, die kulturelle Nutzung am Standort selbst zu sichern oder an anderer Stelle im Plangebiet unterzubringen.

Abwägung: Die derzeitige Nutzung des Gebäudes Klosterstraße 44 als Atelierhaus genießt Bestandsschutz, so dass kein unmittelbarer Eingriff in die ausgeübte Nutzung erfolgt. Langfristig wird hier jedoch eine Wohnnutzung angestrebt.
Das Bestandsgebäude steht im Konflikt mit einer angestrebten öffentlichen Grünverbindung und die dort geplante Einordnung eines archäologischen Fensters. Langfristig erfordert die diesbezügliche Umsetzung der Bebauungsplaninhalte somit den Abriss des Gebäudes. Es besteht aber das Ziel, die kulturelle Nutzung als solche nach Möglichkeit bei der Vergabe landeseigener Grundstücke an einem anderen Standort im Plangebiet zu berücksichtigen.

Stellungnahme: Das in der Parochialstraße 1-3 befindliche Neue Stadthaus ist als Baudenkmal gekennzeichnet und somit als Bestandsgebäude gesichert. Weiterhin sei durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung/Museum“ die gegebene und künftig vorgesehene Nutzung als öffentliche Verwaltung gesichert.
Aufgrund der Auflösung des gegenwärtigen Parkplatzes im Bereich großer Jüdenhof und der vorgesehenen Bebauung Museum sei zu prüfen, wie eine zweckgebundene Sicherung von Stellplätzen für die Nutzung Öffentliche Verwaltung erfolgen könne.

Abwägung: Ein Stellplatznachweis ist im Land Berlin nur für Fahrräder und Behindertenstellplätze für öffentlich zugängliche Gebäude erforderlich. Neben Parkmöglichkeiten in der Parochialstraße wird die entsprechende Unterbringung einzelner Pkw-Stellplätze auch auf der Fläche für Gemeinbedarf durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Eine Zufahrt ist über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich Großer Jüdenhof grundsätzlich möglich.
Für Angestellte und Besucher, die nicht aufgrund einer Behinderung auf die unmittelbare Erreichbarkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen angewiesen sind, steht mit dem U-Bahnhof Klosterstraße eine direkte öffentliche Verkehrsanbindung und mit dem Parkhaus nördlich der Grunerstraße auch eine nahegelegene Parkmöglichkeit für Pkw zur Verfügung.

Stellungnahme: Die sich aus der beabsichtigten Verkehrsplanung ergebenden Auswirkungen (insbesondere Lärm und Verkehrsaufkommen) für diesen Bereich könnten gegenwärtig nicht bewertet werden.

Abwägung: Durchgangsverkehr im Klosterviertel kann durch geplante verkehrsorganisatorische und bauliche Maßnahmen weitgehend vermieden werden. Das Verkehrsaufkommen und damit auch die Lärmbelastung werden dementsprechend in einer für Nebenstraßen in zentralen Lagen üblichen und verträglichen Größenordnung liegen. Aussagen hierzu sind in der Begründung bereits enthalten.

Stellungnahme: Die planungsrechtliche Festsetzung eines ergänzenden Baukörpers innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Verwaltung und Museum für das Anti-Kriegs-Museum wird zur Kenntnis genommen. Hierbei sei zu beachten, dass die Nutzung privat sei und öffentlich nicht gefördert werde.
Es sei sicherzustellen, dass durch die Zuordnung zur Gemeinbedarfsfläche kein Anspruch auf eine öffentliche Förderung der Nutzung resultiere.
Aufgrund der Beibehaltung der Öffentlichen Nutzung für das Neue Stadthaus sei sicher zu stellen, dass der Zugang zum Baukörper Museum nur über den Großen Jüdenhof erfolge. Eine Eingliederung der Nutzung Museum in das Neue Stadthaus werde nicht unterstützt.

Abwägung: Aussagen zur finanziellen Förderung von Nutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
Eine öffentliche Erschließung des Museumsstandortes unabhängig vom Neuen Stadthaus wird über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Großer Jüdenhof planungsrechtlich gesichert.

Stellungnahme: Für den Bereich der Klosterkirchenruine sei keine übergeordnete kulturelle Nutzung vorgesehen, d.h. der Bereich verbleibt in bezirklicher Zuständigkeit. Hier sei eine bezirksinterne Zuständigkeitsregelung erforderlich.

Abwägung: Im Bebauungsplan werden keine Regelungen zur Zuständigkeit für die Verwaltung öffentlicher Grundstücke und Gebäude getroffen. Auch die Zweckbestimmung legt nicht nahe, dass es sich um eine kulturelle Nutzung handelt, die in die Zuständigkeit der Hauptverwaltung fallen würde.

SenStadtUm

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Flächennutzungsplanung

Stellungnahme: Im Hinblick auf die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) wird auf die Neubekanntmachung der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) hingewiesen (nunmehr vom 29. Juni 2011).
Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Eine Anpassung des FNPs ist weder beabsichtigt noch notwendig. Es werde darum gebeten, den Satz auf S. 94, 2. Abs. des Begründungstextes folgendermaßen umformulieren: „Die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche des Verwaltungsstandortes Rotes Rathaus ist gemäß der Darstellungssystematik des FNP aus den Darstellungen entwickelbar und als untergeordnete Randkorrektur anzusehen“.
Im Hinblick auf die Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen wird auf redaktionellen Anpassungsbedarf in der Begründung hingewiesen. Der zweite Satz auf S. 21 sollte wie folgt lauten: …"Neben den dazu dienenden acht Strategien definiert das Konzept räumliche Schwerpunkte der Entwicklung in Form von zehn Transformationsräumen,“…

Abwägung: Die Aussagen in der Begründung werden den Hinweisen entsprechend angepasst.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E

Stellungnahme: Die Anwendung der naturschutzrechtlichen und bauleitplanerischen Eingriffsregelung ist im Grundsatz nachvollziehbar und schlüssig abgearbeitet.
Für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde das von SenStadtUm angebotene Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten angewendet, das aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Lage des Plangebietes angemessen ist.
Die jetzt in dem Bebauungsplanverfahren für die Bewertung und Bilanzierung von dem Eingriff in Natur und Landschaft zugrunde gelegten Herstellungs- und Pflegekosten entsprechen allerdings nicht den heutigen Wiederherstellungskosten.
Die durchschnittlichen Wiederherstellungskosten incl. Planungskosten und Fertigstellungspflege belaufen sich z. B. auf folgende Beträge (jeweils ohne Mehrwertsteuer):

- Rasen 9 €/m²,
- Bodendecker 20 €/m²,
- Sträucher 35 €/m²,
- Ziergarten 30 €/m².

Bei den Kosten für zu pflanzende Bäume wird zutreffend auf den Preis im Rahmen der Stadtbaumkampagne verwiesen. Diese belaufen sich jedoch auf 1.200 €/Baum und nicht auf 1.000 €/Baum.
Um zu einer korrekten Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des 1-14 zu kommen, sind für die Bewertung und Bilanzierung im weiteren Verfahren die o. g. realistischen Wiederherstellungskosten zugrunde zu legen.

Abwägung: Die grundsätzliche Zustimmung zu der im Umweltbericht dargelegten naturschutzrechtlichen und bauleitplanerischen Eingriffsregelung wurde zur Kenntnis genommen.
Die Angaben zu den durchschnittlichen Wiederherstellungskosten wurden zur Kenntnis genommen und die Eingriffs/Ausgleichsbilanz auf der Grundlage der genannten Kostenansätze aktualisiert.
Bei den Kosten für zu pflanzende Bäume sind keine Änderungen erforderlich. Die im Umweltbericht – grundsätzlich als Netto-Beträge – benannten 1.000 EUR entsprechen ca. den 1.200 EUR (brutto) der Stadtbaumkampagne.

Senatorium

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Wohnungsbauleitstelle Nord

Stellungnahme: Das Ansinnen, den Bereich um den Molkenmarkt städtebaulich neu zu ordnen und damit im Stadtzentrum Potenzialflächen für den Wohnungsbau zu erschließen, werde begrüßt. Die vorliegende Planung wird aufgrund einer der Innenstadt angemessenen Dichte sowie des Nebeneinanders verschiedener Nutzungen den im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 formulierten Zielen nach mehr Wohnraum sowie funktionaler Mischung gerecht. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, als eine für die Wohnnutzung wesentliche Folgeeinrichtung, werden begrüßt.

Abwägung: Die Ziele des Plangebers werden bestätigt.

Stellungnahme: Bei Wohnungsbauvorhaben, für die ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder wesentlich geändert wird, sind die in der Leitlinie „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ festgelegten Ziele für den Abschluss städtebaulicher Verträge zu berücksichtigen. Der Bericht über die Einführung des "Berliner Modells" wurde vom Senat am 16. Juni 2015 beschlossen. Mit dem „Berliner Modell“ wird sichergestellt, dass der Vorhabenträger an den Kosten für technische und soziale Infrastrukturmaßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird.
Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass ein Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird. In der aktuellen Leitlinie zum „Berliner Modell“ beträgt dieser Anteil 25 Prozent der entstehenden Wohneinheiten. Für Projekte auf Grundstücken im Eigentum des Landes Berlin soll jedoch eine höhere Quote (z.B. 33 Prozent) angestrebt werden. Die Regelungen des „Berliner Modells“ sind auch dann anzuwenden, wenn eine städtische Wohnungsbaugesellschaft Vertragspartner des Landes Berlin ist.
Alternativ zum sonst üblichen Abschluss des städtebaulichen Vertrags vor der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wäre es im vorliegenden Fall denkbar, dass die oben genannten Inhalte des „Berliner Modells“ bei der Vermarktung der Grundstücke Berücksichtigung finden. Es wird angeregt, mindestens die folgenden Bedingungen zum Gegenstand der Vergabeausschreibung zu machen und mit den Grundstückserwerbern vertraglich zu vereinbaren:

- Kostenbeteiligung für die Erschließung der neuen Wohngebiete,
- Kostenbeteiligung für den vorhabenbezogenen Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen,
- Kostenbeteiligung für den vorhabenbezogenen Bedarf an Plätzen in Grundschulen,
- Mietpreis- und Belegungsbindungen für bis zu 33 Prozent der entstehenden Wohnungen auf städtischen Grundstücken bzw. 25 Prozent auf privaten Grundstücken.

Bei mehreren Käufern hat die Kostenbeteiligung anteilig zu dem aus dem jeweiligen Einzelvorhaben entstehenden Bedarf zu erfolgen. Um die Realisierung der genannten Ziele sicherzustellen, wird die im Begründungstext genannte Möglichkeit der Grundstücksvermarktung durch Konzeptverfahren von der Wohnungsbauleitstelle ausdrücklich befürwortet (siehe IV.7.2 ‚Investitionskosten’).

Abwägung: Erläuterungen zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Da sich die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 1-14 überwiegend im Eigentum des Landes Berlin befinden, die künftigen Vorhabenträger noch nicht bekannt sind und eine Grundstücksvermarktung erst nach Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen soll, können städtebauliche Verträge nicht abgeschlossen werden.
Die Beteiligung künftiger Vorhabenträger an den Kosten für soziale Infrastrukturmaßnahmen sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen für bis zu 33 Prozent der entstehenden Wohnungen kann bei der Grundstücksvergabe nach Festsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

SenStadtUm

Der Bebauungsplan trifft selbst keine Regelungen zur Grundstücksvergabe. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Plangebiet die Vergabe der Grundstücke auf Grundlage der „Transparenten Liegenschaftspolitik des Landes Berlin“ erfolgt. Hierzu zählen auch Konzeptverfahren.

Stellungnahme: Zur Sicherung des förderfähigen Wohnraums wird auch eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auf einer Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans angeregt.

Abwägung: Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zur Sicherung des förderfähigen Wohnraums sind nicht erforderlich, da das Land Berlin die Sicherung des förderfähigen Wohnraums mit der Vergabe landeseigener Grundstücke selbst in der Hand hat.

Stellungnahme: Bei der nördlich gelegenen im Entwurf ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund der Zweckbestimmung „Schule“ bislang offen, welche Schulart an dem Standort vorgesehen ist. Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass für Grundschulen das Prinzip der wohnortnahen Versorgung gilt. Somit sind in diesem Gebiet wegen der sich aus dem vorliegenden Vorhaben ergebenden Bedarfe sowie mit Blick auf die im näheren Umfeld – insbesondere am Alexanderplatz – bestehenden beträchtlichen weiteren Wohnungsbaupotenziale zusätzliche Grundschulplätze dringend erforderlich.

Abwägung: Die beabsichtigte Festsetzung eines Schulstandortes geht auf Initiativen zur Ansiedlung einer Oberschule in freier (kirchlicher) Trägerschaft an ihrem traditionellen Standort zurück. Es ist derzeit nicht beabsichtigt, dass dieser Standort zur öffentlichen Grundschulversorgung beiträgt, sondern dass die Versorgung der zuziehenden Kinder mit Grundschulplätzen an bestehenden Grundschulen im Umfeld erfolgt. Ein Grundschulstandort wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen.
Die Reaktivierung des (Ober-)Schulstandortes ist ein sinnvoller Beitrag zu einem diversifizierten Schulangebot im Innenstadtbereich.

Gen.Stadtum

<u>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B und Verkehrslenkung Berlin</u>
Stellungnahme: Es werden folgende (redaktionelle) Hinweise gegeben:

- Im Funktionsplan zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist die Bezeichnung „Mühlendamm/Spandauer Straße“ für den Querschnitt A-A ist nicht korrekt, da hier die Stralauer Straße namensgebend ist.
- In der Begründung wurde unter Punkt I.2.5 ‚Verkehrserschließung’ der Begriff „lichtsignalgesteuerte Fußgängerüberwege“ verwendet, der nicht korrekt sei. Gemeint sind hier Fußgängerfurten an Lichtzeichenanlagen.
- Unter Punkt III.1.3.2 ‚Geplante Straßenbaumaßnahmen’(Verlegung der Grunerstraße) sei im letzten Absatz der letzte Satz wie folgt zu ändern: „Die Gehwegbereiche zu beiden Straßenseiten sind außerhalb der Arkaden einschließlich Unter- und Oberstreifen sowie Baumscheiben und Radweg, soweit diese jeweils vorhanden sind, zwischen 4,5 m und 10,7 m breit.
- Unter Punkt III.1.4 ‚Wesentlicher Planinhalt’ (Blatt 1) ist im letzten Abschnitt die nachrichtliche Übernahme der gewidmeten Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße 1 auf die Straßenverkehrsflächen zu beschränken, die über den planfeststellungsersetzenden Teil hinausgehen.
- Die Beschreibung der Zusammenhänge der Sperrfläche in der Grunerstraße mit dem erforderlichen Radius zum Rechtsabbiegen aus Richtung Mühlendamm unter Punkt III.3.4.2 (jetzt III.3.5 ‚Ergänzende planfeststellungsersetzende Regelungen für den Straßenumbau Mühlendamm/Molkenmarkt/Spandauer Straße/Grunerstraße’) sei nicht korrekt. Der Radius der Fahrbahnbordes zum Rechtsabbiegen vom Mühlendamm in die Grunerstraße ist normal ausgebildet. Da für das Rechtsabbiegen von großen Fahrzeugen dieser Radius nicht ausreiche, die Straßenverkehrsordnung aber zwingend vorschreibt, dass in die rechte Fahrspur abzubiegen ist, solle eine

Sperrfläche markiert werden, damit auf diese Weise der zu fahrende Radius der rechtsabbiegenden Fahrzeuge vergrößert werde. (Die rechte Fahrspur ist dann die Fahrspur neben der Sperrfläche).

Abwägung: Der Funktionsplan zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen, der als Anlage der Begründung beigefügt ist, und die Begründung werden den Hinweisen entsprechend angepasst.

Stellungnahme: Im Zusammenhang mit der Beschreibung der Radverkehrsanlagen unter Punkt III.3.2.1 (jetzt III.3.5.1 ‚Ergänzende planfeststellungsersetzende Regelungen für den Straßenumbau')Festsetzung einer Grundflächenzahl – flächenmäßige Ausweisung weist die Verkehrslenkung Berlin darauf hin, dass auf Grund der derzeitigen Rechtslage bzw. Rechtsprechung die Anordnung einer Radwegebenutzungspflicht nur für die östliche Seite des Bereichs zwischen dem Doppelknoten möglich sei. Die Festlegungen der einzelnen Radverkehrsanlagen müsse gesondert geprüft werden.

Abwägung: Der Hinweis zur Radwegebenutzungspflicht betrifft die Umsetzung der Planung und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung kann davon ausgegangen werden, dass auch ohne Anordnung einer Radwegebenutzungspflicht kaum Radfahrer die Fahrbahn anstelle der Radwege nutzen.

Stellungnahme: In der Verkehrsuntersuchung weisen die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung für die Spitzenstunde des prognostizierten Verkehrs für zu Fuß Gehende in einigen Relationen die Qualitätsstufe E bzw. F aus. Aufgrund von verkehrstechnisch notwendigen 2-spurig geführten Abbiegeströmen, insbesondere an der Einmündung Molkenmarkt/Grunerstraße - Spandauer Straße seien Signalsicherungsbedingungen einzuhalten, die die Leistungsfähigkeit stark reduzieren (auch ohne Straßenbahnbetrieb). Auf den beigefügten Beispielsignalzeitenplänen seien Freigabezeiten und Querungsbedingungen u.a. für zu Fuß Gehende ausgewiesen, die dem heutigen in Berlin üblichen Standard nicht mehr entsprächen und am Roten Rathaus und in unmittelbarer Nähe vom Alexanderplatz und Nikolaiviertel inakzeptabel seien.
Angesichts der gestiegenen Bedeutung des Fußverkehrs, die sich auch in dem Beschluss zur Fußverkehrsstrategie in Berlin niederschlage, sei dieses Ergebnis nicht hinnehmbar. Im Rahmen der ausstehenden Verkehrssimulation sei nachzuweisen, dass die geforderten Leistungsparameter und Qualitätsbedingungen an den Knotenpunkten eingehalten werden können.

Abwägung: Zur Leistungsfähigkeitsbetrachtung der geplanten Verkehrsabwicklung wurden im Nachgang der Behördenbeteiligung vertiefende Untersuchungen in Form einer Verkehrssimulation durchgeführt. Vorteil dieser Verkehrssimulation ist die mögliche Berücksichtigung einer grundsätzlich sinnvollen und in Berlin üblichen Koordination benachbarter Knotenpunkte, während beim bisherigen Leistungsfähigkeitsnachweis gemäß HBS-Verfahren (Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) eine isolierte Betrachtung der einzelnen Knotenpunkte mit zufälligem Verkehrszufluss erfolgte.
Im Ergebnis können sowohl für den nördlichen als auch den südlichen Teilknoten im Plangebiet Signalzeitenpläne gewählt werden, die für Fußverkehr Freigabezeiten und Querungsbedingungen ermöglichen, die eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität ermöglichen. Auch für den Radverkehr ist an jedem Querschnitt eine mindestens ausreichende Qualitätsstufe gegeben.
Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte für den motorisierten Individualverkehr wird durch die Berücksichtigung der Koordination mit benachbarten Knoten ebenfalls verbessert. Im Ergebnis der Verkehrssimulation sind Verlustzeiten der Qualitätsstufe A bis C (vorher D) zu erwarten.
Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Senatsexemplar

Stellungnahme: Sofern im Zusammenhang mit der durch den Bebauungsplan veränderten Verkehrsführung und damit auch Verkehrsbelastung, insbesondere durch das geplante Linksabbiegeverbot aus Richtung Norden in die Stralauer Straße, andere signalgeregelte Knotenpunkte betroffen sind, müssen diese gegebenenfalls bauseitig und signaltechnisch angepasst werden.

Abwägung: Der Hinweis auf im Zusammenhang mit der veränderten Verkehrsführung ggf. notwendigen Anpassungen von signalgeregelten Knotenpunkten außerhalb des Plangebietes betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D
Stellungnahme: Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Hinsichtlich der Entwässerung werde auf mögliche Auflagen seitens der Berliner Wasserbetriebe zur Einleitung der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung hingewiesen. Entsprechende Einleitungsbeschränkungen dienen der Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation und damit des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer und sind für die Einhaltung der Zielvorgabe der Gewässergüteklasse 2 nach der EU Wasserrahmenrichtlinie maßgeblich.
Auf den Grundstücken anfallendes gering verschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, sollte auf den Grundstücken verbleiben und direkt versickert werden.
Im Hinblick auf Tiefbaumaßnahmen (zur Planumsetzung) wird auf erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen. In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen sei eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens vorzunehmen und es sind Wechselwirkungen mit bereits erteilten Erlaubnissen zu prüfen.
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als einem Tiefgeschoß von einer Bauausführung in Trogbauweise auszugehen ist, um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf die Umgebung, die Gebäude und Anlagen Dritter/Anderer sowie die Schutzgüter zu minimieren.
Zu den Ausführungen im Abschnitt II.2.1.2 ‚Wasser' der Begründung werde darauf hingewiesen, dass in den wasserrechtlichen Verfahren jeweils die Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde erfolgt. Maßnahmen zur Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Benutzungen (z.B. Grundwassergütemessstellen) können auch für Grundstücke erforderlich werden, für die keine Einträge im Boden-Belastungs-Kataster vorhanden sind.

Abwägung: Die Hinweise im Zusammenhang mit notwendigen Grundwasserbenutzungen werden zur Kenntnis genommen; ggf. dazu notwendige Regelungen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sondern der wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren im Rahmen der Bauausführung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C
In der Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage des § 47 BImSchG (Luftreinhalte- und Aktionsplan, Lärmminderungs- und Aktionsplanung) stützt, wird einleitend darauf hingewiesen, dass ein Quartier geschaffen werde, das im Innenbereich insgesamt geringe bis mittlere verkehrsverursachte Immissionsbelastungen aufweist, während an den Hauptverkehrsstraßen mit hoher verkehrlicher Bedeutung sehr hohe Belastungen zu erwarten seien, die zum Teil auf eine Änderung der Verkehrsführung im Zusammenhang mit bestehenden und neu geplanten Bebauungen zurück zu führen sind.

Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung:
Das Luftschadstoffgutachten weise für einen untersuchten Immissionsort eine Überschreitung des Feinstaub PM_{10}-Tagesgrenzwertes aus, der Jahresgrenzwert für Stickstoffdioxid werde erreicht. Als Ursache wird der dichte Verkehrsfluss beschrieben, der in Folge von zwei dicht aufeinander folgenden Knotenpunkten resultiert. Zudem rücke die

Senatsvorlage

Bebauung dicht an den Fahrbahnrand heran, so dass ein Luftaustausch und Abtransport von Schadstoffen erschwert werde. Zur Konfliktlösung enthalte der Bebauungsplanentwurf eine Festsetzung, mit der sichergestellt wird, dass die Räumlichkeiten in den angrenzenden Gebäuden entsprechend geschützt werden. Dies sei aus fachlicher Sicht allein nicht ausreichend, da es sich um einen Aufenthaltsbereich vor dem neuen Gebäudekomplex handele. Zudem sehen die rechtlichen Grundlagen verbindlich eine Einhaltung der Grenzwerte im Außenbereich vor. Es sei davon auszugehen, dass Grenzwertüberschreitungen im Jahre 2025 von der EU-Kommission nicht mehr toleriert würden und es zu Vertragsverletzungsverfahren komme (bereits jetzt wurden Vertragsverletzungsverfahren, u. a. auch gegen die Bundesrepublik, wegen Überschreitungen des Stickstoffdioxidgrenzwertes eingeleitet, auch Berlin ist hier zu einer Stellungnahme aufgefordert). Hinsichtlich der Überschreitung der PM_{10}-Tagesgrenzwerte in den Jahren 2013 und 2014 rügte die EU-Kommission bereits in Mahnschreiben Berlin aufgrund der bis 2011 vorhandenen Grenzwertüberschreitungen. In 2012 und 2013 wurde der Grenzwert eingehalten. Eine Reaktion der Kommission auf erneute Grenzwertüberschreitungen in 2014 des PM_{10}-Tagesgrenzwertes in Berlin steht derzeit noch aus.
Eine Überschreitung eines PM_{10}-Grenzwertes der Luftqualitätsrichtlinie im Jahr 2025, d.h. 20 Jahre nach Inkrafttreten der Grenzwerte für Feinstaub PM_{10}, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem Vertragsverletzungsverfahren führen, insbesondere dann, wenn vorhersehbar durch den Neubau von Gebäuden in Verbindung mit einer neuen Straßenführung diese Vertragsverletzung bewusst in Kauf genommen würde. Insofern sei aus fachlicher Sicht eine Grenzwerteinhaltung bereits im Planverfahren sicherzustellen. In Betracht kämen hier ein Abrücken der Gebäude von der Fahrbahn (Abstandsvergrößerung) oder verkehrliche Maßnahmen (Reduktion des Verkehrsaufkommens, Verstetigung des Verkehrsablaufs).

Abwägung: Der Bebauungsplan dient der Umsetzung gesamtstädtischer Planungsziele, die durch den Flächennutzungsplan, die Stadtentwicklungspläne (vor allem der StEP Verkehr) und das Planwerk Innere Stadt vorgegeben werden. Im Zielkonflikt zwischen der Schaffung eines urbanen städtischen Quartiers einerseits und der Aufrechterhaltung einer übergeordneten Verkehrsverbindung andererseits muss die Tatsache, dass den Zielen des Luftreinhalteplans nicht vollständig entsprochen werden kann, in Abwägung aller Belange hingenommen werden.
Die in der Untersuchung zu den Luftschadstoffen punktuell ermittelten Überschreitungen sind aber nur gering und betreffen einen Gehwegabschnitt, für den ein jeweils kurzfristiger Aufenthalt unterstellt werden kann. Passanten sind der Belastung nur für einen jeweils kurzen Zeitraum ausgesetzt; Flächen, die sich für einen längeren Aufenthalt im Freien eignen, sind im betroffenen Straßenabschnitt nicht vorgesehen, sondern werden in Form von Platz- und Grünflächen sowie nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen abseits der Hauptverkehrsstraßen angeboten. Die Anordnung von Außengastronomie, Verkaufsständen o.ä. kann durch die Versagung der dafür erforderlichen Genehmigung (Sondernutzung Straßenland) verhindert werden.

Ein Abrücken der Bebauung von der Fahrbahn ist mit dem grundsätzlichen Planungsziel, den Straßenzug Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße wieder zu einer in das Stadtgefüge integrierten Stadtstraße mit einer innenstadttypischen Randbebauung zu entwickeln, nicht vereinbar. Den städtebaulichen Belangen wird im Rahmen der Abwägung hier der Vorrang eingeräumt. Bei einer Straßenraumbreite von rund 50 m und einer maximal 15,6 m hohen Randbebauung werden überdies im Hinblick auf den Luftaustausch und den Abtransport von Schadstoffen bereits vergleichsweise gute Rahmenbedingungen geschaffen und es entsteht keine im Hinblick auf die Luftschadstoffbelastung problematische Straßenschlucht.
Verkehrliche Maßnahmen insbesondere zur Verstetigung des Verkehrsablaufs können nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein, aber bei auftretenden Grenzwertüberschreitungen getroffen werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Gutachter in Ihrer

SenStadtUm

Untersuchung für den entsprechenden Bereich den ungünstigen Fall von Stop and Go Verkehr zugrunde gelegt haben. Nach den durchgeführten Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit des Knotens auf Basis des Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) wird in diesem Bereich die Qualitätsstufe B erreicht, d.h. alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmer können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren. Die Wartezeiten sind kurz. Dies wird als Indiz für potentiell eher niedrigere Belastungen eingestuft.
Da die Bundesländer nach § 44 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 39. BImSchV verpflichtet sind, die Luftverunreinigung kontinuierlich zu überwachen, besteht eine ausreichende Handlungsgrundlage. Ggf. sind behördliche Maßnahmen der Gemeinde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vorzusehen.

Stellungnahme zur Lärmbelastung:
Mit den geplanten Bebauungsstrukturen werde ein Wohnquartier geplant, indem in den inneren Bereichen (insbesondere innerhalb der Gebäudeblöcke) die Richtwerte der DIN 18005 weitgehend eingehalten werden können. Problematisch sei aus fachlicher Sicht die Situation an den umgebenden Hauptverkehrsstraßen:

- An Bestandsgebäuden, die bereits jetzt hohe Lärmbelastungen (über 70/60 dB(A) tags/nachts) aufweisen, seien mit der neuen Straßenführung Erhöhungen zum Teil um mehr als 3 dB(A) zu erwarten;
- Auch an den zu den Hauptverkehrsstraßen ausgerichteten Fassaden der neu geplanten Bebauung seien sehr hohe Lärmpegel zu erwarten. Diese betragen bis zu 78 dB(A) am Tage und zum Teil über 70 dB(A) in der Nacht. Damit überschreiten diese deutlich die Richtwerte der DIN 18005 und auch die Zielwerte der vom Berliner Senat beschlossenen Lärmaktionspläne (Lärmaktionsplan Berlin 2008, Senatsbeschluss vom 20. Januar 2009, sowie Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018, Senatsbeschluss vom 6. Januar 2015).

In der schalltechnischen Untersuchung seien die möglichen aktiven Maßnahmen unter Beibehaltung der neuen Verkehrsführung und Bebauungsstruktur sachgerecht untersucht. Die Empfehlung des Planentwurfes zum Einbau eines lärmoptimierten Asphalts ist aus fachlicher Sicht auch positiv zu bewerten. Auch bei Realisierung dieser Maßnahme sowie der Maßnahme schallgedämmte Arkadendecken verbleiben weiterhin Lärmbelastungen, die deutlich oberhalb von 70 dB(A) und 60 dB(A) in der Nacht liegen.
Die weiter vorgesehene Bewältigung durch passive Maßnahmen sei aus fachlicher Sicht nicht ausreichend. Mit den beabsichtigten Festsetzungen können der Wohnraum und Gewerbenutzungen in den Gebäuden geschützt werden. Es verblieben aber hohe Lärmbelastungen in den Straßenräumen, die eine deutliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität darstellen und damit auch die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen in diesem zentralen Bereich dauerhaft beeinträchtigen werden. Eine Minderung dieser Belastung im Rahmen einer nachgeordneten Fachplanung (Lärmaktionsplanung) sei nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich, es sei denn durch eine gravierende Verkehrsreduzierung, die aber angesichts der verkehrlichen Bedeutung der umgebenden Hauptverkehrsstraßen nicht realisierbar erscheine.

Insofern wird aus fachlicher Sicht eine Prüfung von Alternativen hinsichtlich der geplanten Änderung der Straßenführung im Zusammenhang mit der Bebauungsstruktur empfohlen.

Abwägung: Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Verkehrslärm sind im bebauten Innenstadtbereich nicht gänzlich zu vermeiden, können aber mit den im Rahmen der Bebauungsplanung zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten minimiert werden. Dies ist im Bebauungsplan 1-14 auch im Sinne der Lärmaktionsplanung des Landes Berlin geschehen.
Die im Bebauungsplan gewählte Nutzungsgliederung mit Kerngebieten entlang der Hauptverkehrsstraße und rückwärtig angrenzenden Misch- und Wohngebieten im Innern des Quartiers sowie die Ausbildung geschlossener Baublöcke mit lärmgeschützten Blockinnenbereichen tragen im Sinne einer „lärmrobusten Stadtstruktur“ der

Genehmigung

Verkehrslärmproblematik ebenso Rechnung wie die zeitliche Staffelung der baulichen Neuordnung des Gebiets.
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zur erforderlichen Bauschalldämmung, zur lärmoptimierten Grundrissanordnung, zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sowie zur Einhausung straßenzugewandter Außenwohnbereiche können im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.
Für bestehende Nutzungen entlang des Hauptverkehrsstraßenzuges wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der durch den Umbau einer Bundesstraße ausgelöste Lärmschutzanspruch gutachterlich ermittelt. Den Eigentümern wird ihre Anspruchberechtigung dem Grunde nach im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zugesichert. Die rechtliche Absicherung von Einzelmaßnahmen erfolgt im Zuge des Straßenumbaus über den Abschluss von Verträgen bzw. entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen mit den betroffenen Eigentümern.
Die verbleibenden hohen Lärmbelastungen in den Straßenräumen der Hauptverkehrsstraßen werden vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele für diesen Bereich in Abwägung aller Belange hingenommen, zumal sie nicht für den längeren Aufenthalt im Freien vorgesehen sind. Als Kompensation werden im Plangebiet abseits der Hauptverkehrsstraßen ausreichende Platz- und Grünflächen sowie nicht überbaubare private Grundstücksflächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität planungsrechtliche gesichert.

Im bisherigen Bebauungsplanverfahren und im Vorfeld seiner Aufstellung wurde bereits eine Vielzahl von Planungsalternativen auch im Hinblick auf den Lärmschutz geprüft. Eine erneute Prüfung von Alternativen hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist insofern nicht erforderlich.

SenStadtUm

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung X
Stellungnahme: Auf der Grundlage des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in Verbindung mit ZustKatAZG Nr. 10 Abs. 7 bestehe unter anderem für Brücken, Verkehrszeichenbrücken, Tunnel usw. die Zuständigkeit für diese Bauwerke. Die im Bebauungsplanverfahren im Jahr 2005, 2006 und 2009 vorgetragenen Belange um die Mühlendammbrücke und um den Straßentunnel Alexanderplatz haben bereits Berücksichtigung gefunden. Die Situation im Bereich der Mühlendammbrücke bleibe unverändert. Der Straßentunnel liege nach erfolgter Verkürzung der Rampe außerhalb des Geltungsbereichs.

Es werde auf die bestehende Verkehrszeichenbrücke, die im Zuge der Straßenumbaumaßnahme entfallen wird, hingewiesen. Um prüfen zu können, ob zukünftig eine Zuständigkeit für ein neues Bauwerk (Verkehrszeichenbrücke) bestehe, werde darum gebeten, bereits im Bebauungsplanverfahren mit seiner planfeststellungsersetzenden Funktion für die Bundesstraße 1 plausibel zu prüfen, wo und wie ggf. Wegweisungen erforderlich werden. Als Zusatzinformation werden allgemeine Hinweise zur Anordnung von Verkehrszeichen und Wegweisungen gegeben.
Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen erfolgen grundsätzlich auf verkehrsbehördliche Anordnung. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf werden diesbezüglich aber nur Fahrbahnmarkierungen, Richtungspfeile, Standorte von Lichtsignalanlagen etc. erwähnt, nicht aber Verkehrszeichen und Wegweisungen.

Abwägung: Die Zustimmung zu den Festsetzungen im Bereich der Mühlendammbrücke und der Hinweis zum Straßentunnel Alexanderplatz werden zur Kenntnis genommen.
Die angeregte Prüfung zur Notwendigkeit und zur Anordnung von Wegweisungen kann bei der Erarbeitung der Bauplanungsunterlagen berücksichtigt werden, sie sind aber nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass auch Verkehrszeichen und Wegweisungen der verkehrsbehördlichen Anordnung unterliegen.
Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine Verkehrszeichenbrücke bzw. ein entsprechender Kragarm nicht dem künftigen Charakter der Straße entsprechen würde und

auch aufgrund der künftigen verkehrlichen Funktion der Straße nicht erforderlich sein wird, sondern – wie auch bereits an anderen vergleichbaren Orten in der Stadt – eine Wegweisung durch Seitenaufsteller ausreichend ist (siehe V.12 ‚Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB' – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung X).

Stellungnahme: Grundsätzlich entsprechen die Planinhalte des Bebauungsplanes 1-14 im Hinblick auf die Straßenverkehrsflächen den Abstimmungen zwischen Plangeber und dem zuständigen Fachbereich. Auf Basis der 2015 aktualisierten Vorplanung der Straßenverkehrsanlagen im Hauptstraßenzug – auch unter inhaltlicher Mitarbeit von SenStadtUm VII B – wurde das Blatt 2 des Bebauungsplanes erarbeitet.
Es werde darum gebeten, folgende Details zu prüfen/abzuwägen: Die Breitenangabe in der Begründung von 36,1 m sei (ausgehend von Blatt 2 und dem Querschnitt C-C im Funktionsplan) mit einer geplanten Breite von 35,6 m anzugeben.

Abwägung: Die Breitenangabe ist, bezogen auf die Fläche zwischen den Gebäuden, korrekt. Sie setzt sich zusammen aus 21 m Fahrbahnbereich incl. Mittelstreifen, einem 10,6 m breiten Gehweg vor dem Roten Rathaus und einem 4,5 m breiten Gehwegbereich außerhalb der Arkaden der gegenüberliegenden Neubebauung.

Stellungnahme: Die Einbeziehung der Parochialstraße nur bis zur Straßenmitte in die Bebauungsplan-Festsetzung gestalte sich im Hinblick auf erforderliche Straßenbaumaßnahmen nicht zweckmäßig. Die Straßenbaumaßnahme, auch wenn hier nur eine Erneuerung ohne Veränderung der Bordlage erfolgen muss, ist im Regelfall im gesamten Querschnitt vorzunehmen. Der Vorhabenträger müsse daher separat erklären, warum auch die Flächen außerhalb der Bebauungsplanfestsetzung mit einer Baumaßnahme beeinflusst werden. Da im vorliegenden Fall die Bearbeitung des Bebauungsplanes schon vorangeschritten ist, werde dieser Sachverhalt nicht nachhaltig gefordert, sollte aber bei künftigen Bebauungsplänen Berücksichtigung finden.

Abwägung: Die Abgrenzung des Bebauungsplangeltungsbereichs in der Straßenmitte entspricht dem üblichen Vorgehen im Land Berlin und trifft keine Aussage zum baulichen Handlungsbedarf. Der Bebauungsplan trifft für die Straßen, für die der Bebauungsplan keine planfeststellungsersetzende Funktion übernimmt, keine Festsetzungen zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche. Insofern sind mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs weder Aussagen zum Straßenzustand und erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, noch Regelungen zur Zuständigkeit für Sanierungsarbeiten an Straßen verbunden.
Der Sachverhalt wird im Hinblick auf die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in der textlichen Festsetzung Nr. 9.4 und in der Planbegründung klargestellt.

Stellungnahme: Zu den im Kapitel IV.3 ‚Auswirkungen auf die technische Infrastruktur' der Begründung getroffenen Aussagen zu Kosten für Leitungsumverlegungen wird auf missverständliche Formulierungen hingewiesen, die suggerieren, dass entsprechende Kosten durch den Berliner Haushalt abgedeckt werden. Es wird klargestellt, dass lediglich Leitungsumverlegungen/-neuverlegungen für die Straßenentwässerung, zum Betreiben der LSA und für die öffentliche Beleuchtung finanziert werden. Die übrige Kostentragung richtet sich nach § 12 Berliner Straßengesetz.

Abwägung: Die Aussagen zur Kostenübernahme von Leitungsumverlegungen werden den Hinweisen entsprechend klarer formuliert.

Stellungnahme: Für die in der Planzeichnung Blatt 1 vergebenen Punkte werde im Hinblick auf die geplanten Straßenbegrenzungslinien zur eindeutigen Übernahme im weiteren Planprozess ein Koordinatenverzeichnis empfohlen.

SenStadtUm

Abwägung: Auf ein Koordinatenverzeichnis wird verzichtet. Die eindeutige vermessungstechnische Bestimmung der Straßenbegrenzungslinien geprüft.

Landesdenkmalamt
Stellungnahme: Im Geltungsbereich mit seinem Wirkungsbereich befinden sich die Denkmale

- 09011263 Parochialstraße 1-3 (Neues Stadthaus),
- 09011265 Jüdenstraße 34-42 (Altes Stadthaus),
- 09011276 Klosterstraße 73A, (Klosterkirche, seit 1945 Ruine)
- 09011275 Klosterstraße 68-70, (Palais Podewils - s. Ensemble Waisenstraße 2...)
- 09030075 Großer Jüdenhof (Fundamente mittelalterlicher (15.Jh.) und frühneuzeitlicher (18. Jh.) Gebäude),
- 09011262 Klosterstraße 59 (Städtisches Verwaltungsgebäude C – s. Ensemble Stralauer Straße 48-58...)
- 09011261 Littenstraße 109 (GASAG-Geschäftshaus – s. Ensemble Stralauer Straße 48-58...).

Abwägung: In der Begründung werden entsprechende Aussagen zu zusätzlichen Denkmalen im Wirkbereich des Bebauungsplans (Klosterstraße 59 und Littenstraße 109) aufgenommen.

Stellungnahme: Um die städtebauliche Wirkung der ehemaligen Klosterkirche nicht zu beeinträchtigen, sei der geplante Arkadengang beidseitig offen auszuführen. Das Landesdenkmalamt empfehle, dass die Höhe des Arkadengangs dabei die historische Höhe des Vorgängerbaus aufnimmt.

Abwägung: Durch die Lage in einem Denkmalbereich und den zu beachtenden Umgebungsschutz des Baudenkmals Klosterkirche wird die für den Denkmalschutz zuständige Fachbehörde in das Baugenehmigungsverfahren einbezogen. Eine wirksame Einflussnahme auf die bauliche Ausgestaltung des Kolonnadengangs im Sinne des Denkmals kann auf dieser Ebene erfolgen.

Stellungnahme: Um die städtebauliche Wirkung des Alten Stadthauses nicht zu beeinträchtigen und um die prägnant geschwungene und geschlossene Straßenfront der Stralauer Straße mit den besonders raumbildenden Gebäuden Altes Stadthaus, Städtisches Verwaltungsgebäude C und dem GASAG-Geschäftshaus zu bewahren, rege das Landesdenkmalamt an, dass die südöstliche Ecke der geplanten Bebauung am Molkenmarkt vor dem Alten Stadthaus genauso wie die nordöstliche Ecke eine maximale Oberkante von 21,5 m Höhe nicht überschreitet. Die Neubebauung würde damit die Traufhöhe des Alten Stadthauses aufnehmen und die Straßenfront respektieren.

Abwägung: Um die städtebauliche Wirkung des Alten Stadthauses und die Wirkung der Straßenfront besser zu berücksichtigen, wird die Höhe des Eckgebäudes Stralauer Straße/ Jüdenstraße auf eine Höhe von 21,5 m zurückgenommen. Einschränkungen bei der Realisierbarkeit der heute für Bürogebäude üblichen Geschosshöhe von 3,7 m, werden in Abwägung mit den Belangen der Denkmalpflege hingenommen.

Stellungnahme: Das Landesdenkmalamt Berlin werde in Kürze zudem zwei Bodendenkmale und zwei Denkmalbereiche ausweisen, die in den Bebauungsplan zu übernehmen seien. Für die Darstellung im Bebauungsplan ist ein Übersichtsplan zur Lage der Denkmalbereiche und der Bodendenkmale beigefügt. Die Abgrenzungen sind zu übernehmen und die einzelnen Denkmale mit einem "D" im Quadrat zu kennzeichnen und die Denkmalbereiche mit einem "D" im Kreis.
Die Bodendenkmale liegen im Bereich des ehemaligen Grauen Klosters. Sowohl der Kreuzgang als auch der Kapitelsaal sollen als Bodendenkmal ausgewiesen werden.
Im Denkmalbereich 1 befinden sich das Bodendenkmal Großer Jüdenhof, der Standort der ehemaligen Französischen Kirche als potentielles Bodendenkmal sowie das Baudenkmal

SenStadtUm

Neues Stadthaus. Im Denkmalbereich 2 befinden sich die Bodendenkmale Kreuzgang und Kapitelsaal des Grauen Klosters sowie das Baudenkmal ehemalige Klosterkirche.
Sobald die Bodendenkmale sowie die Denkmalbereiche in die Denkmalliste Berlin eingetragen sind, werde durch das Landesdenkmalamt eine Benachrichtigung erfolgen. (Hinweis: Die Eintragung der Denkmalbereiche ist mittlerweile erfolgt, vgl. I.2.7 ‚Denkmalschutz')
Der Denkmalbereich Waisenstraße & Stadtmauer & Kirche müsse im vorliegenden Bebauungsplan noch in seinen Grenzen korrigiert werden.

Abwägung: Die im Nachgang der Behördenbeteiligung im Oktober 2015 erfolgte Unterschutzstellung der beiden Denkmalbereiche wurde nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die geplante Unterschutzstellung weiterer Bodendenkmale wird ebenfalls berücksichtigt. Die betreffenden Standorte werden mit einem modifizierten Planzeichen und dem Zusatz in der Planzeichenerklärung „Unterschutzstellung im Verfahren" bereits in die Planzeichnung übernommen. Die Aussagen in der Begründung werden dem jetzigen Stand entsprechend überarbeitet.
Die Planzeichnung wird dem Hinweis zum Denkmalbereich Waisenstraße- Stadtmauer-Parochialkirche entsprechend angepasst.

Stellungnahme: Bezüglich der Bodendenkmalpflege werde mitgeteilt, dass in der LDA-Stellungnahme vom 16. Oktober 2009 zum Bebauungsplan 1-14 Molkenmarkt/Klosterviertel im Bezirk Mitte Folgendes ausgeführt wurde: "Das Plangebiet befindet sich im historischen Zentrum von Berlin und enthält eine Reihe wichtiger Häuser bzw. Orte von stadtgeschichtlicher Bedeutung, weshalb ihm hinsichtlich des Umganges mit Bodendenkmalen eine besondere Bedeutung zukommt.
Die im Plangebiet ausgewiesenen "Teilflächen mit Bodendenkmalverdacht von besonderer bodenarchäologischer Bedeutung":
- Bereich der ehemaligen Klosteranlage/Gymnasium zum Grauen Kloster
- ehemaliger Großer Jüdenhof

sind gekennzeichnet durch "Standorte besonders bedeutender Häuser als mögliche archäologische Fenster", die in beigefügtem Plan vom 24. Juni 2008 und in einer Beschreibung dargestellt seien. Für archäologische Fenster seien vorgezogene archäologische Prospektionen erforderlich. Sie dienen der Ermittlung der Bodendenkmalsubstanz und ermöglichen, angemessene Formen der Ausbildung archäologischer Fenster rechtzeitig entwickeln, planen und umsetzen zu können.
Weitere "Standorte besonders bedeutender Häuser als mögliche archäologische Fenster" ergeben sich in den Bereichen Molkenmarkt 4 bis 6, Molkenmarkt 13, Spandauer Straße 49 und 50 sowie Poststraße 16. Diese Bereiche seien ebenfalls als "Teilflächen mit Bodendenkmalverdacht von besonderer bodenarchäologischer Bedeutung" auszuweisen und für mögliche archäologische Fenster mit vorzusehen."
Im Bereich der bereits durchgeführten archäologischen Prospektion auf dem Gelände des Großen Jüdenhofes wurden denkmalgeschützte Bodendenkmale ausgewiesen. Für die Bereiche des Grauen Klosters, die ebenfalls prospektiert sind, befinden sich denkmalgeschützte Bereiche in Vorbereitung.
In den übrigen Flächen sei mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen, die im Zuge der Bauvorhaben nach dem Veranlasserprinzip gem. DSchGBln in der jeweils gültigen Fassung gemäß § 8 und § 11 Abs. 5 zu dokumentieren sind.

Abwägung: Im Bebauungsplanentwurf war bereits ein textlicher Hinweis auf die benannten Teilflächen mit Bodendenkmalverdacht von besonderer bodenarchäologischer Bedeutung (sofern sie mittlerweile nicht bereits unter Schutz gestellt und nachrichtlich übernommen wurden) enthalten. Entsprechende Aussagen in der Begründung finden sich vor allem im Kapitel I.2.7 ‚Denkmalschutz' sowie im Umweltbericht II.2.1.7/II.2.2.7 ‚Kultur- und sonstige Sachgüter'. Ein vom LDA im April 2015 zur Verfügung gestellter aktualisierter Übersichtsplan mit den "Standorten besonders bedeutender Häuser als mögliche archäologische Fenster" wurde zum besseren Verständnis ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

SenStadtUm

Der Hinweis und die Aussagen in der Begründung wurden im Hinblick auf die beabsichtigte Unterschutzstellung von Bodendenkmalen im Bereich der ehemaligen Klosteranlage/ Gymnasium zum Grauen Kloster angepasst.

Berliner Feuerwehr
Stellungnahme: Es werde darauf hingewiesen, dass keine Löschwasserentnahmestellen vorhanden sind, sich im Plangebiet Saugstellen im Bereich Mühlendamm befinden und eine ausreichende Löschwasserversorgung nicht dargestellt sei. Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

Folgende Voraussetzungen seien zu erfüllen:
- Die erforderlichen Zu- und Umfahrten für die Feuerwehr von anliegenden Grundstücken mit Bestandsgebäuden (insbesondere die Feuerwehrumfahrt des Gebäudekomplexes der Senats-innenverwaltung) müssen erhalten bleiben.
- Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit anliegender Grundstücke über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken müssen erhalten bleiben. Bestehende Baugenehmigungen sowie die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
- Die Löschwasserversorgung für die bestehenden Gebäude muss gesichert bleiben und der Gesamtlöschwasserbedarf auch zukünftig gedeckt werden können.
- Die zukünftige Lage von Löschwasserentnahmestellen (öffentliche Hydranten) im Zuge der Ausführungsplanung muss mit der Feuerwehr abgestimmt werden.

Abwägung: Die allgemeinen Hinweise zur Löschwasserversorgung und zur rettungstechnischen Erschließung von Gebäuden betreffen die Planumsetzung und sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.

Berliner Verkehrsbetriebe
Stellungnahme zur technischen Gebäudeausrüstung/maschinellen Anlagen der U-Bahn:
Es werde auf bestehende Entwässerungsanlagen der U-Bahn, die sich gemäß mitgeschickter Zeichnung in der Klosterstraße nördlich des U-Bahnzugangs befinden, hingewiesen.

Abwägung: Der von der bestehenden Entwässerungsanlage der U-Bahn betroffene Abschnitt der Klosterstraße wird von den Umbaumaßnahmen des jetzigen Straßenzuges Mühlendamm – Grunerstraße, für die der Bebauungsplan 1-14 planfeststellungsersetzende Regelungen trifft, nicht tangiert. Entsprechende untergeordnete technische Anlagen sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig, die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist in der Klosterstraße nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Entwässerungsanlage der U-Bahn kann erst auf der Ebene der Planumsetzung, d.h. beim Umbau der Klosterstraße berücksichtigt werden.

Stellungnahme Bereich Omnibus:
Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bestehen keine Bedenken. Vorsorglich werde auf den Omnibuslinienverkehr im Planbereich hingewiesen. Sollten Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, wird um rechtzeitige Information vor Baubeginn gebeten.
Im Baubereich befinden sich Bushaltestellen, die im Rahmen der Baumaßnahme barrierefrei mit ausgebaut werden sollten.
Des Weiteren seien die erforderlichen Schleppkurven eines GN Bus-Typ (18 m Wg.) in den Abbiegebereichen zu berücksichtigen. Die Fahrbahnbreite sollte je Fahrspur mind. 3,25 m betragen (gemäß RASt 06).

Abwägung: Der Omnibuslinienverkehr wurde bei der Festsetzung der Breite der künftig öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt. Die allgemeinen Hinweise zur Gewährleistung

SenStadtUm

des Omnibusverkehrs während der Bauzeit können erst auf nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt werden.
Der Hinweis zum barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche des Mühlendamms/künftiger Molkenmarkt und der künftigen Grunerstraße sowie ihre durch planfeststellungsersetzende Regelungen vorgegebene bauliche Aufteilung (Bordführung) berücksichtigt auch eine Befahrbarkeit mit Omnibussen.
Im Bereich des neuen Straßenabschnitts Molkenmarkt stehen insgesamt bis zu 10,85 m breite Fahrbahnflächen je Richtung zur Verfügung, die auch die Ausbildung einer Fahrspur mit einer Breite von 3,25 m ermöglichen. Die Ausbildung einer durchgängigen Fahrspur mit 3,25 m Breite würde allerdings für die verbleibenden beiden Fahrspuren abschnittsweise eine Fahrbahnbreite unter 3,0 m erfordern.
Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die bestehenden Busverbindungen durch die Inbetriebnahme der Straßenbahnverbindung zwischen Potsdamer Platz und Alexanderplatz aufgrund der parallelen Linienführung in diesem Streckenabschnitt voraussichtlich entbehrlich werden.

Stellungnahme Bereich Planung u. Prüfung Ingenieurbauwerke U-Bahn und Straßenbahn:
Prinzipiell bestehen bezüglich der die U-Bahn-Anlagen betreffenden Punkte keine Einwände gegen den Entwurf. Es werde darum gebeten, folgende Hinweise aufzunehmen bzw. zu beachten:
Durch die Planung sind Anlagen der U-Bahnlinie U2 von 1913, des "Klostertunnels" von 1952 und des "Waisentunnels" von 1914/1930 betroffen. Im Kloster- und Waisentunnel finde kein regulärer Fahrgastbetrieb statt, jedoch werden Überführungs- und Sonderfahrten zu unregelmäßigen Zeiten durchgeführt. Je nach Entfernung zu den Anlagen sei mit Schallimmissionen und Erschütterungen durch den U-Bahnbetrieb zu rechnen.

Abwägung: Die Hinweise zu den vorhandenen U-Bahntunneln und ihrer Funktion wurden ergänzend in die Begründung aufgenommen. Erschütterungsemissionen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und für die Neubebauung mittels textlicher Festsetzung eine schwingungstechnische Entkopplung oder Maßnahmen gleicher Wirkung gesichert.

Stellungnahme: Eine Überbauung des Klostertunnels sei möglich, aber technisch sehr aufwendig, da diese für den Tunnel lastfrei (als Brücke) ausgeführt werden müsse. Zudem sei diese Überbauung mit einem ausreichenden horizontalen und vertikalen Abstand zum Tunnel auszuführen, damit später erforderlich werdende Instandhaltungsarbeiten des bituminös abgedichteten Tunnels (Tiefenlage zwischen 1,80 m und 3,40 m) möglich bleiben.
Weitere Belange bezüglich der betroffenen Tunnel wären in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Abwägung: Die Hinweise zur Überbauung des Klostertunnels betreffen die Umsetzung der Planung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die planfestgestellten unterirdischen Anlagen der U-Bahn werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie sind aufgrund der Planfeststellung ausreichend rechtlich gesichert. Die zu berücksichtigenden Belange des Tunnelbauwerks sind dem potenziellen Bauherrn des Schulstandortes grundsätzlich bekannt.

Stellungnahme: Im Zuge der Straßenbauarbeiten in der Grunerstraße und der Überbauung des Klostertunnels würde die BVG eine Sanierung der Tunneldichtung der U2 und des Klostertunnels (von außen) vornehmen.
Da ein ausreichend dimensioniertes Zeitfenster zur Erstellung von Bauplanungsunterlagen Voraussetzung für eine Dichtungssanierung ist, wird um terminliche Abstimmung gebeten und ein Ansprechpartner mit Kontaktdaten benannt.

SenStadtUm

Im Kreuzungsbereich Klosterstraße/Parochialstraße ist ab 2019 die Errichtung eines Aufzugs geplant. (Ansprechpartner und Kontaktdaten werden benannt).

Abwägung: Die Hinweise zur geplanten Tunnelsanierung und zur Errichtung eines Aufzugs betreffen die Umsetzung der Planung. Die beabsichtigten Festsetzungen widersprechen den Absichten des Trägers nicht.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe
Stellungnahme: Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.
Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestünden keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.
Es werden allgemeine Hinweise zur baulichen Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes, die einer qualitativ guten und kostengünstigen Leistungserbringung dienen (Anforderungen an die Befestigung von Straßen, die Mindestbreiten, Wendemöglichkeiten, Anordnung von Parkständen, Ein- und Aufbauten …) gegeben und um rechtzeitige Mitteilung der Verkehrsübergabe und eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte) gebeten.

Abwägung: Die allgemeinen Hinweise zur baulichen Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes, zur Verkehrsübergabe und Widmung betreffen die Planumsetzung und sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.

Berliner Wasserbetriebe
Stellungnahme: Hinweis auf Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) im Bereich des Bebauungsplangebietes gemäß beiliegender Bestandspläne und die Berücksichtigung folgender Punkte:
SenStadtUm wurde eine wasserversorgungs- und entwässerungstechnische Konzeption für erforderliche Um- und Neulegungen von Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der BWB übergeben. Die entsprechenden Trassenführungen seien seitens des Vorhabenträgers in die aktuelle Raumverteilung zu übernehmen, zu koordinieren und mit den BWB noch einmal abzustimmen. Die Veranlassung der Maßnahmen am Kanal- und Trinkwassernetz erfolge nur auf der Grundlage von bestätigten Straßenbauplänen und einer abgestimmten Raumverteilung.

SenStadtUm

Abwägung: Eine Berücksichtigung der Konzeption der Berliner Wasserbetriebe zur Um- und Neuverlegung von Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen ist im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlage für den Straßenumbau möglich und beabsichtigt.

Stellungnahme: Bereits 2011 sei auf Konflikte der geplanten Bebauung mit vorhandenen Entwässerungsanlagen westlich der Klosterstraße aufmerksam gemacht worden. Daher werde davon ausgegangen, dass dies im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden habe und ein ungehinderter Betrieb und Unterhaltung dieser Anlagen seitens der BWB gewährleistet sei.

Abwägung: Zur Berücksichtigung des vorhandenen Mischwasserkanals wurde die Baugebietsabgrenzung westlich der Klosterstraße im aktuellen Bebauungsplanentwurf zurückgenommen.

Stellungnahme: Erschließungsmaßnahmen der BWB finden ausschließlich im öffentlichen Straßenland sowie in öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung statt. Für künftig nicht öffentliche Verkehrsflächen seien Leitungsrechte erforderlich.

Abwägung: Im Plangebiet werden ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Für Gehwegflächen im Bereich von Arkaden, die Teil der privaten Baugrundstücke sind, bereitet der Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte vor.

Stellungnahme: Die Mittel für den Neu- und Umbau der Straßenentwässerungsanlagen seien vom Straßenbaulastträger bereitzustellen.

Abwägung: Die Kosten für den Neu- und Umbau der Straßenentwässerungsanlagen in Höhe von etwa 1,7 Mio. EUR trägt das Land Berlin (Kostenstand 2007). Die Maßnahmen werden aus Kapitel 1270, Titel 89101“ Zuschüsse an die Berliner Wasserbetriebe für die Straßenregenentwässerung“ finanziert.

Stellungnahme: Bei der vorgesehenen Straßenbegrünung sei das Rundschreiben von SenStadtUm zu Pflanzung, Pflege und Unterhaltung von Straßengrün zu beachten und Baumstandorte rechtzeitig mit der BWB abzustimmen.

Abwägung: Im benannten Rundschreiben werden generelle Empfehlungen für die Pflanzung sowie die Pflege und die Unterhaltung von Straßengrün in Berlin gegeben. Die Hinweise betreffen die Planumsetzung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Stellungnahme: Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung seien so auszubilden), dass ein Betrieb der dort befindlichen öffentlichen Entwässerungsanlagen der BWB jederzeit gewährleistet ist (ausreichende Befestigung für Fahrzeuge von 26 t und Spurbreite von 3,5 m).

Abwägung: Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung weisen alle Mindestbreiten von deutlich mehr als 3,5 m auf. Die Hinweise zur Befestigung betreffen die Planumsetzung und sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.

Stellungnahme: Es erfolgt ein Hinweis auf absehbare Einleitungsbeschränkungen für Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken, da die vorhandenen und geplanten Kanäle aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der umgebenden Kanalisation vorrangig für die Schmutzwasserableitung und für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung stehen. Schmutzwasserhausanschlüsse seien uneingeschränkt möglich, sofern das Schmutzwasser nicht über eine Pumpanlage eingeleitet werden soll.

Abwägung: Nach den Regelungen des Berliner Wassergesetzes soll – soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen – Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Dieses wird für große Teile des Plangebiets durch Festsetzung einer Grundflächenzahl < 1,0 grundsätzlich ermöglicht. Auch eine Versickerung unterhalb von Gebäuden/baulichen Anlagen ist denkbar. Durch Regelungen zur Dachbegrünung wird das Niederschlagswasser (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet und teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Auch eine Sammlung des Niederschlagswassers und Brauchwassernutzung ist möglich, aber planungsrechtlich nicht regelbar.
Sofern diese Maßnahmen nicht ausreichen, kann (und muss ggf.) – insbesondere bei einem hohen Überbauungsgrad oder Bodenbelastungen, die einer Versickerung entgegen stehen – durch den Bau von Stauraumkanälen/Zisternen bei Starkregenereignissen das Regenwasser auf dem Baugrundstück zwischengespeichert und nachfolgend gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abgegeben werden.

Stellungnahme: Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung sei gesichert. Infolge der grundsätzlichen verkehrlichen Neuordnung bedürfe es umfangreicher Umlegungen vorhandenen Trinkwasserversorgungs- und Trinkwasserhauptleitungen (DN 100 bis DN 400). Das vorhandene wasserversorgungstechnische Konzept aus dem Jahre 2010 müsse unter Berücksichtigung

SenStadtUm

aktueller Planungen ggf. angepasst werden. Die Anordnung und Dimensionierung der Versorgungsleitungen könne erst nach Angabe konkreter Bedarfswerte ermittelt werden.
Löschwasser könne nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Bei der Planung der Straßenbahntrasse sei die Betriebsfähigkeit, Bau- und Wartungsfreiheit für die BWB-Anlagen zu gewährleisten.
Es wird auf die notwendige Einhaltung der Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB hingewiesen.

Abwägung: Die Hinweise zum wasserversorgungstechnischen Konzept, zur Löschwasserversorgung und zur Einhaltung technischer Vorschriften betreffen die Planumsetzung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (Gasversorgung)
Stellungnahme: Es werden allgemeine Hinweise zu Baumpflanzungen, Rodungs- und Baumfräsarbeiten im Bereich von Gasleitungen gegeben, durch die eine Beschädigung von Leitungen ausgeschlossen werden soll.
Dies betrifft vor allem erforderliche Mindestabstände zu Leitungen bei Baumpflanzungen (ohne Sicherungsmaßnahmen mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen, bei Unterschreitung dieses Abstandes Festlegung von Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der NBB und ggf. Verwendung flach wurzelnder Bäume).

Abwägung: Die Anforderungen und Sicherheitsbestimmungen im Hinblick auf Baumpflanzungen, Rodungs- und Baumfräsarbeiten betreffen die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte und können erst auf nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt werden.

Stellungnahme: Es werde darum gebeten, die in der Begründung zum Bebauungsplan 1-14 erwähnten erforderlichen Leitungsumverlegungen im Zuge des Straßenumbaus und zur Baufeldfreimachung südöstlich der heutigen Grunerstraße, der Stralauer Straße sowie des angrenzenden Grundstückstreifens an die Littenstraße zu beachten und rechtzeitig zu beauftragen.
Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sei zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist (Ansprechpartner und Kontaktdaten werden benannt).

Abwägung: Der Hinweis, dass umfangreiche Leitungsumverlegungen erforderlich sind, ist in der Planbegründung erfolgt. Die weiteren Hinweise zur Umverlegung von Leitungen und deren rechtzeitige Beauftragung betreffen die Planumsetzung. Aus dem zur Verfügung gestellten Plan geht hervor, dass übergeordnete Leitungen im Straßenzug Mühlendamm - Grunerstraße, in der Stralauer Straße und in der Spandauer Straße verlaufen.
Der Colt Technology Services GmbH wird die Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die Planung zu informieren und im Rahmen dieses Verfahrensschritts Stellung zu nehmen.

Stellungnahme: Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung: Bei einer Änderung des Planentwurfs wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften eine erneute Beteiligung durchgeführt.

Genstadium

Vattenfall Europe (Stromversorgung)
Stellungnahme: In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie zwei Übergabestationen (Ü20107, Ü20112) der Stromnetz Berlin GmbH. Für die geplante Bebauung seien diverse Kabelumlegungsarbeiten (10-/1-kV-/ FM-Kabel) im Bereich Mühlendamm, Gruner- und Jüdenstraße notwendig.
Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könne zurzeit keine Aussage getroffen werden.

Abwägung: Die Hinweise auf notwendige Umverlegungen von Leitungen werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch die Planumsetzung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Auf die Leitungen und Anlagen wird in der Begründung hingewiesen.
Details zur Stromversorgung der geplanten Neubebauung betreffen ebenfalls die Ausführungsplanung. Durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden die entsprechenden Voraussetzungen zur Unterbringung der Leitungstrassen in ausreichendem Umfang planungsrechtlich gesichert.

Stellungnahme: Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB grundbuchlich gesichert werden.
Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ seien zu beachten.

Abwägung: Der im Plan dargestellte Leitungsverlauf der Mittelspannungsleitung über die derzeit teilweise begrünte und teilweise zum Parken genutzte öffentliche Platzfläche vor dem Alten Stadthaus mit anschließender Querung der bestehenden Grunerstraße, muss im Zuge der grundlegenden Verkehrsneuordnung ohnehin verlegt werden. Notwendige Kabelumlegungsarbeiten werden in der Stellungnahme auch grundsätzlich bestätigt. Die angeregte Vorbereitung eines Leitungsrechts im Bereich der derzeitigen Platzfläche wird deshalb nicht berücksichtigt, für die notwendige Leitungsumverlegung stehen ausreichende öffentliche Verkehrsflächen zur Verfügung.
Die allgemeinen Hinweise betreffen die Planumsetzung und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

SenStadtUm

Vattenfall Europe (Fernwärme)
Stellungnahme: Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeanlagen der Vattenfall Europe Wärme AG. Die Aussagen zum Fernwärmeanlagenbestand im Schreiben vom 11. September 2009 behalten ihre Gültigkeit. Die Lage der Fernwärmetrassen sei dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.
Im Punkt V.9 der Bebauungsplanbegründung "Erneute Beteiligung der Behörden 2009" seien die Berührungspunkte der Fernwärmetrassen mit der geplanten Bebauung beschrieben.

Die Fernwärmetrasse der Nennweite DN 250, die die Grunerstraße in Verlängerung der Jüdenstraße quert, tangiere ein künftiges Baugrundstück und müsse umgelegt werden. Diese Trasse sei im Heizkanal in einem Trassenstreifen von 1,60 m Breite verlegt.

Abwägung: Die Hinweise zur erforderlichen Verlegung der Fernwärmetrasse in Verlängerung der Jüdenstraße betreffen die Umsetzung der Planung. Ein Hinweis auf notwendige Leitungsumverlegungen ist in der Planbegründung enthalten. Durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden die entsprechenden Voraussetzungen zur Unterbringung der Leitungstrassen in ausreichendem Umfang planungsrechtlich gesichert.

Stellungnahme: Eine Hauptversorgungstrasse der Nennweite DN 400 verlaufe südlich der Littenstraße im Bereich des geplanten Schulneubaus und quere die Grunerstraße. Sie ist in einem Trassenstreifen von ca. 2,0 m Breite verlegt.
Diese Trasse könne nicht in die Littenstraße verlegt werden, da in der Straße der U-Bahn-Tunnel verläuft. Für die Trasse werde ein Leitungsrecht in der Breite von 2,0 m zuzüglich 1,0 m Schutzstreifen beidseitig und einer Höhe von ca. 1,0 m im Bebauungsplan gefordert.

Die Vattenfall Europe Wärme AG sei daran interessiert, die geplante Bebauung aus dem Heizkraftwerk Mitte mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.

Abwägung: Die Hinweise zur bestehenden Fernwärmetrasse westlich der Littenstraße werden berücksichtigt. Ergänzend zur bestehenden grundbuchlichen Sicherung der Trasse wird für jenen Trassenabschnitt, der sich derzeit noch in öffentlichem Straßenland befindet, aber im Bebauungsplan als Teil der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt wird, ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers vorbereitet. Die zu belastende Fläche berücksichtigt mit 4,0 m Breite auch die zu beiden Seiten der Trasse geforderten Schutzstreifen.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit
Stellungnahme: Die Prüfung der übersandten Unterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.
Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung: Kenntnisnahme der Stellungnahme.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin
Stellungnahme: Aufgrund des eingereichten Planentwurfes wird festgestellt, dass Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT- Dienstleistungzentrums Berlin betroffen sind. Gegen das Bebauungsplanverfahren 1-14 bestehen jedoch keine Bedenken und Einwände.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Überweg Grunerstraße/Klosterstraße umverlegt werden muss und Mühlendamm/Stralauer Straße ein neuer Überweg benötigt werde.

Abwägung: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
Eine Berücksichtigung von Kabelquerungen im Straßenraum (Überwege) ist im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlage für den Straßenumbau möglich. Die Sicherung von Leitungsrechten im öffentlichen Straßenland ist nicht erforderlich.

Industrie- und Handelskammer
Stellungnahme: Die Intention der Planung, überdimensionierte öffentliche Straßenräume wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen und an diesem zentralen Ort im historischen Zentrum Berlins wieder Urbanität zu ermöglichen, werde unterstützt.
Die bereits 2006 und 2009 erhobene und begründete Einwendung gegen die mangelnde verkehrliche Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes würden auch in Bezug auf den aktuellen Bebauungsplanentwurf aufrechterhalten, denn die Abwägung zum TÖB-Verfahren von 2009 sei fehlerhaft und in sich widersprüchlich. Sie erfülle damit insbesondere nicht die Anforderungen des §1 Abs. 6 Ziffern 8 und 9 des BauGB. Einerseits werde zu Unrecht behauptet, Verkehrsgutachten hätten die Leistungsfähigkeit des Doppelknotens belegt. Dort heiße es aber wörtlich als Ergebnis: „Unter Berücksichtigung der derzeit prognostizierten Entwicklung des gesamtstädtischen Verkehrsgeschehens kann keine Variante zur Umsetzung empfohlen werden, da in keiner der Varianten eine ausreichend leistungsfähige Abwicklung des Kfz-Verkehrs gewährleistet ist. So ist in jeder Variante wenigstens einer der betrachteten Knotenpunkte überlastet.“ Zudem wurde im Nachhinein festgestellt, dass die nicht berücksichtigten Knotenpunkte Memhardstraße/Karl-Liebknecht-Straße sowie Alexanderplatz durch Verkehrsverdrängung massiv überlastet wurden. Dies sei auch in der

SenStadtUm

Abwägung nicht berücksichtigt worden, obwohl es einen wesentlichen Mangel der Planung darstelle.
Andererseits werde abgewogen, dass „gewisse Einbußen in der verkehrlichen Leistungsfähigkeit in Abwägung mit den städtebaulichen Zielsetzungen hingenommen werden. Einschränkungen für die Nutzbarkeit durch große Lkw seien in Berlin üblich und würden gegenüber anderen stadtgestalterischen Belangen geringer gewichtet“. Diese Argumentation sei inkonsistent und tauge nicht als Grundlage einer städtebaulichen Entscheidung von großer Tragweite.

Abwägung: Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung 2006 bilden lediglich im Hinblick auf die Trassenentscheidung auf der Grundlage der Variantenuntersuchung die Basis für die weitere gesamtstädtische Planung. Die diesbezüglichen Aussagen der Verkehrsuntersuchung 2006 gelten somit unverändert fort.
Hinsichtlich der prognostizierten Verkehrsbelastung und der Leistungsfähigkeit wurden auf Grundlage der 2012 qualifizierten Verkehrsprognose des Landes Berlin 2025 ergänzende verkehrliche Untersuchungen durchgeführt. Die diesbezüglichen – durch den Träger zitierten – Aussagen der Verkehrsuntersuchung 2006 sind somit nicht mehr relevant.
Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 Baugesetzbuch die verschiedensten Verkehrsbelange in die Abwägung einzustellen sind, und zwar unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung. Die Abwägung dieser Belange auf Basis der auch vom Träger genannten Rechtsgrundlage hat zu dem vorliegenden Abwägungsergebnis geführt. Dies geht auch aus den durch den Träger verwendeten Zitaten hervor. Dem motorisierten Individualverkehr wurde allerdings nicht, wie vom Träger auch an anderer Stelle gefordert, absoluter Vorrang eingeräumt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Planungsziel eine städtebaulich angemessene Entwicklung des Plangebietes ist, nicht die Schaffung einer höheren Leistungsfähigkeit für den motorisierten Individualverkehr.

Stellungnahme: Auch die Überarbeitung des Verkehrsgutachtens erfülle nicht die Anforderungen an eine Grundlage für einen Bebauungsplan, denn die enthaltenen Berechnungen beruhten auf falschen Grundlagen. So werde die geplante Tram-Linie über den Molkenmarkt in den Modal Split voll eingerechnet. Dabei werde unterstellt, dass ein wesentlicher Teil des heutigen Kfz-Verkehrs künftig auf diese Tramlinie verlagert werden kann. Beim Nachweis der Leistungsfähigkeit sei eben diese Tramlinie negiert worden. Es gebe sie nicht im sog. Nachweis der Leistungsfähigkeit, weil der Knotenpunkt mit Tram sogar unter den hier verwendeten Annahmen eben nicht leistungsfähig sein könne. Zudem ergeben sich sehr unattraktive Bedingungen für die Fußgänger.
Entsprechend den zu Grunde liegenden Daten befuhren im Jahr 2009 werktäglich rund 72.000 Kfz die Hauptachse auf dem Mühlendamm. Aufgrund der zwischenzeitlichen positiven Wirtschaftsentwicklung werden es heute wahrscheinlich mehr sein. In der dieser Planung zugrunde liegenden Prognose sollen es nicht mehr werden, sondern rund 10.000 Kfz pro Tag weniger. Die Querverbindung aus der Spandauer Straße in die Stralauer Straße soll vollständig gekappt werden. Die Umwegfahrten und Verkehrsverdrängung mit der resultierenden Mehrbelastung sensiblerer Stadtgebiete würden billigend in Kauf genommen.

Abwägung: Nach Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-14 (Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 18. Juli 2014) werden die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit neuer Planzeichnung und geänderter Begründung sowie auf der Grundlage aktueller Fachgutachten erneut durchgeführt. Der Abwägung liegen nunmehr hinsichtlich der prognostizierten Verkehrsbelastung und der Leistungsfähigkeit von Strecken und Knotenpunkten die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung 2015 zugrunde. Diese hat insbesondere für den motorisierten Verkehr eine ausreichende Leistungsfähigkeit ergeben.
Die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen der Umgestaltung der Straßenzüge Grunerstraße – Mühlendamm und Spandauer Straße – Stralauer Straße erfolgt auf der

SenStadtUm

Grundlage der Verkehrsprognose des Landes Berlin für das Jahr 2025. Im Prognosemodell ist die Realisierung der Straßenbahnverbindung mit ihren grundsätzlichen Auswirkungen auf die Anzahl der Fahrspuren, Abbiegeverbote und daraus resultierende veränderte Verkehrsströme sowie die künftige Verkehrsmittelwahl bereits berücksichtigt.
Die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 1-14 erstellte Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Knotenpunkte gemäß HBS-Verfahren bezieht die Straßenbahn nicht mit ein, weil sie nicht Teil der planfeststellungsersetzenden Regelungen des Bebauungsplans ist. Die in den konzipierten Signalprogrammen der mikroskopischen Modellierung des Verkehrsablaufes berücksichtigten Querungszeiten für den Fußverkehr sind grundsätzlich auch mit einer Straßenbahntrasse realisierbar, ohne dass dies zu Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Kfz-Verkehrs führt.

Stellungnahme: Der angenommene Rückgang der Verkehrsnachfrage beruhe zunächst auf der Annahme, dass alle im aktuellen StEP Verkehr enthaltenen Maßnahmen bereits umgesetzt sein werden. Dazu gehören neben der Tangentialverbindung Ost (TVO) und der Ortsumgehung Ahrensfelde, der Dresdner Bahn und der S21 auch der 16. und 17. Bauabschnitt BAB A 100 inklusive deren Überführung ins Stadtstraßennetz von Friedrichshain-Kreuzberg. Nach aktuellem Umsetzungsstand sei dies jedoch nicht mehr möglich. Zur Begründung wird weiterhin die geplante Herabstufung der großräumigen Straßenverbindung zu einer „besonderen örtlichen Straßenverbindung“ herangezogen. Dies werde allerdings mangels Alternativen keine Auswirkungen auf die Verkehrsnachfrage haben.

Abwägung: Der im März 2011 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Verkehr verfolgt in der Teilstrategie Innere Stadt das Ziel einer Entlastung der Stadträume in der historischen Mitte von nicht notwendigen Kfz-Verkehren als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsorts Innenstadt. Selbst wenn noch nicht alle Elemente dieser Strategie bis 2025 umgesetzt sein sollten, ändert dies nichts an der grundsätzlichen Zielstellung, die Innenstadt vom Kfz-Verkehr zu entlasten. Ein für das Plangebiet wesentliches Element ist hierbei der im Bau befindliche 16. Bauabschnitt der A 100. Insofern entspricht die Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsplan Verkehr für den Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel vorgegebenen verkehrlichen Rahmenbedingungen (Abstufung der großräumigen Straßenverbindung und Realisierung einer Straßenbahnlinie Alexanderplatz – Kulturforum) im Bebauungsplan 1-14 einer gerechten Abwägung.
Das Prognosejahr 2025 ist ein Prognosehorizont auf Grundlage plausibler Annahmen über künftige Entwicklungen. Aufgrund des Aufwandes der Erstellung und der Dynamik der Rahmendaten eines entsprechenden Modells ist jedoch keine Aktualisierung in kurzen Zeitschritten möglich. Das Prognosemodell stellt darüber hinaus keine exakte Vorhersage für einen konkreten Zeitpunkt dar.
Zu berücksichtigen ist auch, dass die künftigen Hochbauvorhaben im Plangebiet ebenfalls nicht bis 2025 vollständig realisiert sein werden. Dennoch wurde dies in der Prognose bereits unterstellt.

Stellungnahme: Die verkehrstechnische Beurteilung des Bebauungsplans, der gleichzeitig eine Planfeststellung für die neue Verkehrsanlage darstelle, gründe auf der Berliner und Brandenburger Verkehrsprognose 2025, die auf völlig falschen Prämissen beruhe und inzwischen von der Realität weit überholt worden sei. Sie entspreche nicht mehr der Realität und nicht mehr den politischen Zielen des Landes Berlin.
So wurde die Bevölkerungsprognose in der Zwischenzeit neu aufgestellt und dabei ganz wesentlich verändert, nämlich aus der Schrumpfungserwartung zu einer Wachstumserwartung. Während die hier verwandte Verkehrsprognose unterstelle, dass Berlin zwischen 2006 und 2025 rund 12.000 Einwohner verliere, gebe es seitdem ein Wachstum von rund 40.000 bis 50.000 Einwohnern jährlich. Auch die zwischenzeitliche Berliner Bevölkerungsprognose für 2030 mit ihren drei Szenarien (+92.000, +254.000, 404.000 Einwohner) sei inzwischen überholt. Aktuell werde offiziell damit gerechnet, dass selbst das oberste Szenario deutlich übertroffen wird.

SenStadtUm

Auch die zugrundeliegende Beschäftigungsprognose ist inzwischen vollkommen hinfällig, denn sie ging ebenfalls von deutlicher Schrumpfung aus. Bis 2025 soll danach die Beschäftigtenzahl in Berlin um 95.000 zurückgehen. Allein in der Industrie wurde eine Schrumpfung von 43% der Beschäftigten vorausgesetzt. In der Zwischenzeit hat Berlin aber mehr als 200.000 Beschäftigte dazu gewonnen. Die heutige Realität liegt also schon um rund 300.000 Beschäftigte über der Verkehrsprognose für 2025. Dies entspricht zum Vergleich der Beschäftigtenzahl der gesamten Stadt Nürnberg.
Zudem wurde in der Verkehrsprognose unterstellt, dass die Kosten für die Nutzung des motorisierten Individualverkehrs inflationsbereinigt um 74% steigen werden, für den ÖPNV dagegen überhaupt nicht. Die Realität zeige dagegen bisher im MIV keinen wesentlichen Kostenanstieg, dagegen deutliche Steigerungen der ÖPNV-Ticketpreise. Darüber hinaus sei zu berücksichtigen, dass der straßenunabhängige ÖPNV mangels Fahrzeugen in den kommenden Jahren keine Möglichkeit zu nennenswerter Ausweitung seiner Kapazität habe, also keine wesentliche Verkehrsverlagerung von MIV aufnehmen könne.
Wer diese inzwischen als falsch erkannten und belegten Perspektiven heute mit dem Rückbau notwendiger Infrastruktur „zementiert“, nehme sich selbst die Mittel, um das stattfindende Wachstum gewährleisten zu können und handele entgegen allen politischen Zielen Berlins. Im Ergebnis würde eine Umsetzung dieses Bebauungsplans unabsehbare Konsequenzen für den Berliner Straßenverkehr und die weitere wirtschaftliche Entwicklung Berlins haben.

Abwägung: Die Verkehrsprognose erfolgte auf Grundlage des aktuellen Verkehrsmodells des Landes Berlin. Die Verkehrsprognose 2025 ermöglicht eine belastbare Abschätzung verkehrlicher Entwicklungen nach dem aktuellsten Stand der Prognose-Technik. Der jetzige Arbeitsstand des Verkehrsmodells entspricht den heutigen Erkenntnissen zu erwartbaren Entwicklungen und den geplanten Maßnahmen im Prognosezeitraum. Dementsprechend wird sie in die Abwägung eingestellt.
Grundlage der Bevölkerungsprognose ist zudem entgegen der Annahme des Trägers die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2012, in der bereits von einem Wachstum der Einwohnerzahlen ausgegangen wurde. Details zu den Grundlagen des aktuellen Prognosemodells sind auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt umfassend dokumentiert:
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/datengrundlagen/verkehrsmodell/down-load/Verkehrsprognose_2025.pdf.

SenStadtUm

Der Plangeber hat sich darüber hinaus mit der in den letzten Jahren veränderten Entwicklung auseinandergesetzt. Absehbare bauliche Entwicklungen im engeren Umfeld des Plangebietes wurden in die Verkehrsprognose eingepflegt. Die durch den Träger vorgetragenen Entwicklungen betreffen jedoch die Gesamtstadt. Die Einflüsse auf das Bebauungsplangebiet sind ohne eine umfassende Aktualisierung der Verkehrsprognose nicht rechnerisch zu ermitteln. Allerdings ist zu bezweifeln, dass sich die in der Stellungnahme dargestellten Veränderungen 1:1 auf das Verkehrsaufkommen im Plangebiet auswirken.
Zudem sind weiterhin die Ziele entsprechend dem Stadtentwicklungsplan Verkehr zu berücksichtigen. Mit der Teilstrategie Innere Stadt verfolgt dieser das Ziel einer Entlastung der Innenstadt von Kfz-Verkehren als Voraussetzung für eine Aufwertung des Bereichs als Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsort. Von daher geht der Plangeber davon aus, dass trotz der aktuellen gesamtstädtischen Entwicklungen und veränderten Rahmenbedingungen bezogen auf das Plangebiet die Aussagen der Verkehrsuntersuchung weiterhin der Abwägung zugrunde gelegt werden können.

Stellungnahme: Zudem seien als Basis für verkehrstechnische Berechnungen Belastungsdaten aus dem Jahr 2009 zu Grunde gelegt worden. Diese seien jedoch in keiner Weise repräsentativ, da im weltweiten Krisenjahr 2009 auch die Berliner Wirtschaft eingebrochen sei, viele Unternehmen Kurzarbeit angemeldet hatten und auch der Berlin-

Tourismus ausnahmsweise schwach war. Seitdem sei es wirtschaftlich steil aufwärts gegangen. Dies kann von einer zukunftsfähigen Planung nicht einfach negiert werden.
Mit der inzwischen absehbaren Fertigstellung des Humboldtforums und der Museumsinsel werde zudem mit einer Verdopplung der Besucherzahlen im historischen Zentrum gerechnet. Diese würden zu einem wesentlichen Teil auch mit ÖPNV-, Reise- und Stadtrundfahrtbussen, Taxis, Car-Sharing- und Privatfahrzeugen in das Gebiet kommen. Auch das finde sich in der Verkehrsprognose nicht wieder.

Abwägung: Die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen der Umgestaltung der Straßenzüge Grunerstraße – Mühlendamm und Spandauer Straße – Stralauer Straße erfolgt auf der Grundlage der Verkehrsprognose des Landes Berlin für das Jahr 2025 im Vergleich Prognosenullfall – Prognoseplanfall. Die Streckenbelastungen aus der Verkehrszählung 2009 werden in der Begründung zu Vergleichszwecken benannt, da es sich um die aktuellsten umfassend vorliegenden Daten handelt.
Zu den Hinweisen bezüglich der Verkehrsprognose, wird auf die obige Abwägung verwiesen.

Stellungnahme: Dass und wie es möglich ist, die Ziele der städtebaulichen Aufwertung mit der absolut notwendigen verkehrlichen Leistungsfähigkeit zu vereinen, habe die IHK Berlin mit dem 2008 vorgelegten alternativen Straßenentwurf bewiesen. Diese Entwurfsplanung und die dazugehörige Leistungsfähigkeitsnachweise sei dem Plangeber zur Verfügung gestellt worden. Alle verkehrstechnischen Argumente, die gegen diesen alternativen Knotenpunktentwurf vorgebracht wurden, seien entkräftet worden.
Trotzdem enthalte der aktuelle Bebauungsplanentwurf höchstens geringfügige Änderungen an der Straßenverkehrsfläche und keine Erhöhung der Leistungsfähigkeit. Auch die Simulation des Verkehrsflusses, die die Leistungsfähigkeit belegen soll, basiert auf dem angenommenen reduzierten Verkehrsaufkommen und ist deshalb zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfs gänzlich ungeeignet.
Deshalb werde an der Forderung festgehalten, dass die vorliegende Planung im Sinne der Leistungsfähigkeit des Berliner Verkehrsnetzes sowie auch der Lärm- und Schadstoffbelastung im Plangebiet zu überarbeiten sei.

Abwägung: In der Planungsalternative der IHK wird dem Kfz-Durchgangsverkehr im Straßenzug Grunerstraße-Molkenmarkt-Mühlendamm höchste Priorität eingeräumt. Dabei werden die Belange des übrigen Kfz-Verkehrs sowie der übrigen Verkehrsteilnehmer nicht ausreichend berücksichtigt. Dies stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Radverkehrsanlagen sind in allen Straßen nicht dargestellt. Insbesondere am Knotenpunkt Spandauer-Straße/Grunerstraße kann die Radverkehrsführung bei der vorgeschlagenen Knotenpunktgeometrie nicht übersichtlich erfolgen.
- Die Ausbildung einer Spitzkehre für die Verkehrsverbindung Spandauer Straße - Grunerstraße, die wiederum in einen Bogen übergeht, bereitet erhebliche Schwierigkeiten für den Kfz-Verkehr bezüglich der Fahrgeometrie (Schleppkurven) der beiden Linksabbiegespuren. Die dargestellten Flächen reichen bei überschlägiger Betrachtung dafür nicht aus.
- Der Fußgängerverkehr zwischen der Grunerstraße und dem Nikolaiviertel ist sowohl von der Nordseite als auch von der Südseite nur über eine Verkehrsinsel in der Grunerstraße möglich. Dabei sind nicht nur die jeweiligen Umwege für die Fußgänger von Nachteil, sondern es müssen zusätzlich Fahrbahnen gequert werden. Die Verbindung zwischen dem neu entstehenden Baugebiet am Molkenmarkt und dem Nikolaiviertel ist mit dieser Lösung unzureichend.
- Darüber hinaus ist auf der Ostseite im Straßenzug Molkenmarkt-Spandauer Straße eine überlange, durch zwei Verkehrsinseln unterbrochene Fußgängerfurt vorgesehen, die für Fußgänger unattraktiv ist. Zudem müssen die Fußgängerströme z. T. ungewöhnlich lange Wartezeiten in Kauf nehmen.
- Für die Straßenbahn fehlt die Aufstelllänge zwischen der Grunerstraße und der Stralauer Straße, sodass abgesichert sein muss, dass der Bereich zwischen der Zufahrt in der Spandauer Straße und der Haltestelle südlich der Stralauer Straße

Senstadt.um

ohne Zwischenhalt zu durchfahren ist. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Signalsteuerung und wurde von der BVG auch wegen der Risiken bezüglich einer freien Haltestelle bisher abgelehnt. Außerdem ist durch den durchgehend 10 m breiten Mittelstreifen am Molkenmarkt generell keine Möglichkeit für die beidseitige Anordnung von Aufstellflächen für Fußgänger gegeben.

- Nicht zuletzt werden Eingriffe in den Straßenraum vorgeschlagen, die über die Verkehrsfunktion hinaus, auch gestalterische Nachteile aufweisen. Dazu gehören z. B. stark vergrößerte Bordausrundungen (der Radius der Bordausrundung im Bereich des Nikolaiviertels wurde auf 40 m und an der Nordostecke Grunerstraße/Spandauer Straße auf 12 m vergrößert), die unnötige Verringerungen der Gehwegflächen zur Folge haben.

Die vom Träger vorgeschlagene Alternative wird nicht Gegenstand des Bebauungsplans, weil mit ihr wichtige Belange von Fußgänger- und Radverkehr, aber auch dem öffentlichen Nahverkehr zurückstellt werden würden und dem motorisierten Individualverkehr nahezu unbeschränkter Vorrang einräumt wird. Dies widerspricht den in die Abwägung einzustellenden gesamtstädtischen Planungen und den städtebaulichen Zielen, letztlich aber auch einer gerechten Abwägung der verschiedenen einzustellenden Belange. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch städtebauliche Gesichtspunkte nicht in die Betrachtung des Trägers eingeflossen sind. Bei Realisierung der Variante würde weiterhin ein überdimensionierter Verkehrsraum diesen zentralen Ort in der Stadt prägen. Auch dies spricht gegen die vorgeschlagene Variante.

Gen Stadtum

Deutsche Bahn AG

Stellungnahme: Aus den vorgelegten Unterlagen seien keine Berührungspunkte zu in Betrieb befindlichen Anlagen der Deutschen Bahn AG erkennbar. Liegenschaften der Deutschen Bahn seien im Verfahrensbereich ebenfalls nicht bekannt. Sollten sich auf Grund der veränderten Straßenführung der Grunerstraße Änderungen am vorhandenen Kreuzungsbereich mit den Anlagen der DB AG ergeben, muss eine weitere Einbindung erfolgen.

Abwägung: Die veränderte Straßenführung der Grunerstraße beschränkt sich auf den Bereich westlich der Einmündung Littenstraße. Der notwendige Fahrbahnverschwenk wird unmittelbar östlich der Littenstraße ohne bauliche Veränderungen ausschließlich durch Anpassungen der Fahrbahnmarkierungen vorgenommen. Änderungen am vorhandenen Kreuzungsbereich mit den westlich gelegenen Anlagen der DB AG (Brückenviadukt der Stadtbahntrasse) ergeben sich nicht.

Stellungnahme: Das Verfahrensgebiet befinde sich nicht in unmittelbarer Nähe zu in Betrieb befindlichen Anlagen der DB AG. Unabhängig davon werde darauf hingewiesen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten könnten, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.
Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Abwägung: Die Hinweise auf mögliche Immissionen im Plangebiet durch Verkehrslärm und Erschütterungen sowie der Ausschluss von Schadensersatzansprüchen an die Deutsche Bahn AG werden zur Kenntnis genommen.
Der von der Stadtbahntrasse ausgehende Schienenverkehrslärm wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit betrachtet und ist bei den im Bebauungsplan beabsichtigten Lärmschutzfestsetzungen bereits berücksichtigt.

Auswirkungen durch Erschütterungen des Schienenverkehrs auf der Stadtbahntrasse sind aufgrund des Abstandes zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Bundesnetzagentur
Stellungnahme: Im Plangebiet sind Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken sowie Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen in Betrieb bzw. geplant. Beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist, da hierbei die Anbindung der Terminals innerhalb zellularer Strukturen in der Fläche erfolgt. Anzahl der Strecken, Betreiber und Anschriften von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken sowie Betreiber und Anschriften von Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen werden benannt.
Das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein sei kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten, aber eine Einbeziehung der Richtfunkbetreiber in die weitere Planung werde empfohlen.
Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Abwägung: Bei den Betreibern von Richtfunkanlagen handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren.
Ihnen wird aber die Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin sowie in der Tagespresse bekannt gemacht wird, über die Planung zu informieren und im Rahmen dieses Verfahrensschritts Stellung zu nehmen. Ergänzend ist vorgesehen, die benannten Richtfunkstreckenbetreiber durch direkte Anschreiben auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 1-14 aufmerksam zu machen.

Stellungnahme: In der Stellungnahme wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr gestellt werden. (Kontaktdaten werden benannt)

Abwägung: Von einer Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde abgesehen, da die künftig zulässige Bebauung unter der Gebäudehöhe der Umgebung bleibt.

Stellungnahme: Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22. Juni 2004 sehe für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen.
Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87 f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit "öffentliche Belange" war. Es werde empfohlen, die in dem entsprechenden Landkreis tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.

Abwägung: Das nach § 68 TKGff bestehende Recht, Verkehrswege für die öffentlichen Zwecken dienenden Telekommunikationslinien unentgeltlich zu benutzen, besteht unabhängig von der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und unabhängig vom Zeitpunkt der Baumaßnahme an den Verkehrswegen. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erhalten Gelegenheit, sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin sowie in der Tagespresse bekannt gemacht wird, über die Planung zu informieren und sich ggf. am Verfahren zu beteiligen.

SenStadtUm

Bezirksamt Mitte – Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme: Die Zuständigkeit für die durch das Bebauungsplanverfahren 1-14 ausgelösten Planungsvorgänge einschließlich notwendiger Verträge zur Erschließung, Grundstücksneuordnung, Finanzierung und Durchführung baulicher Maßnahmen liege gemäß Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.
Das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) als Straßenbaulastträger und Eigentümer wirke hinsichtlich seiner Belange – aus Sicht der eigenen bezirklichen (Verkehrs-) Konzepte, Verkehrssicherung und Unterhaltung, Grundstücksneuordnung, Widmung und Einziehung, Erteilung von Sondernutzungen – an der Planung mit. Aus der Planung dürften keine finanziellen Belastungen und Risiken für den Bezirkshaushalt entstehen.

Abwägung: Die Regelungen des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt.
Die Hinweise zur Zuständigkeit betreffen im Wesentlichen Umsetzungsthemen, die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären sind. Die finanziellen Auswirkungen wurden in die Abwägung eingestellt (vgl. IV.7 ‚Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung')
Auch die weiteren Belange des Bezirksamts Mitte wurden in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahme: Das Planungsrecht für den Umbau der Bundesstraße 1 im Plangebiet mit dem derzeitigen Verkehrsknoten Mühlendamm/Grunerstraße/Spandauer Straße/Stralauer Straße soll durch den planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan 1-14 geschaffen werden.
Auch wenn für die künftige Straßenbahn (in Mittellage) ein gesondertes Planfeststellungsverfahren vorgesehen ist, werde der Leistungsfähigkeitsnachweis der Straßenverbindung auf Grundlage der Prognosedaten für das Jahr 2025 ohne Berücksichtigung der Straßenbahn hinterfragt.
Die Straßenbahnführung werde die Leistungsfähigkeit des Straßenzuges beeinflussen und beide Maßnahmen beziehen sich auf den gleichen Prognosezeitraum, da die Straßenbahnverbindung entsprechend Maßnahmenkatalog im Stadtentwicklungsplan Verkehr bis 2025 vorgesehen ist.

Da mittels Bebauungsplanverfahren 1-14 nur die Planfeststellung für einen Abschnitt des Straßenzuges Leipziger Straße - Gertraudenstraße - Mühlendamm- Grunerstraße erfolgen kann, fehle eine Netzbetrachtung im Planfeststellungsverfahren.
Die verkehrliche Neugestaltung des Straßenzuges Leipziger Straße – Gertraudenstraße - Mühlendamm – Grunerstraße ist Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption für den Bereich Molkenmarkt. Bei gleichzeitiger Durchführung von Planfeststellungs- und Bebauungsplanverfahren führten Änderungen in der Planfeststellung zu Wiederholungen von Verfahrensschritten zum Bebauungsplan.
Daher werde seitens des SGA empfohlen, die Änderung der Planfeststellung mit einem eigenständigen öffentlich-rechtlichen Planverfahren für den Straßenzug Leipziger Straße – Gertraudenstraße – Mühlendamm – Grunerstraße einschließlich Straßenbahn vor dem Bebauungsplanverfahren 1-14 durchzuführen.

Abwägung: Die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen der Umgestaltung der Straßenzüge Grunerstraße – Mühlendamm und Spandauer Straße – Stralauer Straße erfolgt auf der Grundlage der Verkehrsprognose des Landes Berlin für das Jahr 2025. Im Prognosemodell ist die Realisierung der Straßenbahnverbindung mit ihren grundsätzlichen Auswirkungen auf die Anzahl der Fahrspuren, Abbiegeverbote und daraus resultierende veränderte Verkehrsströme sowie die künftige Verkehrsmittelwahl bereits berücksichtigt.
Die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 1-14 erstellte Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Knotenpunkte gemäß HBS-Verfahren bezieht die Straßenbahn zwar noch nicht mit ein (weil sie nicht Teil der Planfeststellung ist), in

SenStadtUm

Vorbereitung der öffentlichen Auslegung wurde aber eine Verkehrssimulation auch unter Berücksichtigung der Straßenbahn durchgeführt. Die Ergebnisse hinsichtlich der Leistungsfähigkeit wurden in der Begründung entsprechend ergänzt.
Die verkehrliche Neuordnung des im Plangebiet liegenden Abschnitts der Bundesstraße 1 – als Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption für den Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel – kann und soll unabhängig von Umbaumaßnahmen im weiteren Straßenverlauf erfolgen. Bei dem hier betroffenen Bereich handelt es sich um einen funktionsfähigen Abschnitt.
Im Funktionsplan zu den Straßenverkehrsflächen (Anlage zur Begründung) wird dargelegt, wie über bauliche Anpassungen und Fahrbahnmarkierungen der Anschluss an das bestehende Straßenprofil im Bereich Mühlendammbrücke, Spandauer Straße und östliche Grunerstraße erfolgen soll.
Die verkehrlichen Auswirkungen des Straßenumbaus werden auf der Grundlage des Verkehrsprognosemodells für das Jahr 2025 (auf Basis des StEP Verkehr) ermittelt und treffen im Sinne der geforderten Netzbetrachtung auch Aussagen zu Verkehrsverlagerungen auf Straßen außerhalb des Plangebietes.
Für die Straßenbahn ist dagegen ein gesondertes Planfeststellungsverfahren, das den gesamten Streckenverlauf erfasst, erforderlich. Weil der Bebauungsplan 1-14 die Vorplanungen zur Straßenbahntrasse insbesondere bei der Festlegung der Breite der Straßenverkehrsflächen und durch die Vorschlagseintragung: „In Aussicht genommene Straßenbahntrasse“ ausreichend berücksichtigt, kann dieses Planverfahren zeitlich unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Stellungnahme: Für den Straßenumbau des Verkehrsknotens Mühlendamm/Grunerstraße/ Spandauer Straße/Stralauer Straße seien in der Begründung folgende Planungen benannt, jedoch nicht vorgelegt:
- Verkehrsuntersuchung in 2006 mit Trassenentscheidung
- Vorplanung zum Straßenumbau Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße von Mühlendammbrücke bis Littenstraße, einschließlich Anschlüsse Spandauer Straße und Stralauer Straße, Vorplanung Spiekermann GmbH Consulting Engineers, April 2015
- Vorplanung zur Straßenbahnlinie Alexanderplatz – Kulturforum, abgestimmte Vorplanung 2013.

Die nachfolgenden Hinweise zur Straßenplanung beziehen sich daher auf die Begründung des Bebauungsplanes und sind nicht abschließend.

Abwägung: Die Verkehrsuntersuchung 2006 und die Vorplanung zum Straßenumbau wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auf der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zum Download zur Verfügung gestellt. Darauf wurde im Anschreiben (mit Angabe der Internetadresse und der erforderlichen Zugangsdaten) ausdrücklich hingewiesen.
Die Planungen zur Straßenbahnlinie Alexanderplatz – Kulturforum sind dagegen nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und mussten insofern nicht zur Verfügung gestellt werden.

Stellungnahme: Die Fahrtbeschränkung - kein Linksabbiegen aus Richtung Norden in der Stralauer Straße - werde wegen der daraus resultierenden verkehrlichen Belastung des Nebennetzes durch Umwegfahrten abgelehnt.

Abwägung: Die verkehrliche Funktionsfähigkeit des Doppelknotens ist – auch unter Berücksichtigung der künftigen Straßenbahntrasse – an die Bedingung geknüpft, dass ein Abbiegeverkehr vom neuen Streckenabschnitt Molkenmarkt in die Stralauer Straße nicht zugelassen wird.
Die sich hieraus ergebenden Verkehrsverlagerungen sind Gegenstand der vorgelegten Verkehrsuntersuchungen. Sie führen vorrangig zu einer Mehrbelastung umliegender Hauptverkehrsstraßenzüge (Lichtenberger Straße, Alexanderstraße und Karl-Liebknecht-

SenStadtUm

Straße) und bleiben aufgrund der ohnehin hohen Verkehrsbelastung dort ohne größere Auswirkungen. Auf der angrenzenden Fischerinsel sind ggf. flankierende Maßnahmen erforderlich, um Schleich- und Durchgangsverkehre durch das Wohngebiet wirksam zu vermeiden.

Stellungnahme: Die eingeschränkte Querungsqualität für Fußgänger (Qualitätsstufe D bis F gem. HBS) und Radfahrer (Qualitätsstufe C bis D gem. HBS) werde abgelehnt. Damit werde das in der Begründung formulierte Ziel einer Verbesserung der Fußwegverbindung zum U- und S-Bahnhof Alexanderplatz verfehlt.

Abwägung: Mit der Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen ergeben sich entscheidende Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr. Vor allem können die heute vorhandene hohe Trennwirkung der Grunerstraße für Fußgänger und Radfahrer und die mit dem Kfz-Verkehr verbundenen Gefährdungen wesentlich reduziert werden. Örtliche, ebenso wie weiträumige Wegebeziehungen und stadtstrukturelle Vernetzungen werden durch die Schaffung zusätzlicher gesicherter Überwege im Verlauf der Hauptverkehrsstraßen deutlich verbessert.
Bei der gemäß HBS-Verfahren ermittelten teilweise eingeschränkten Querungsqualität für Fußverkehr ist zu berücksichtigen, dass dieses Verfahren nur überschlägige Aussagen zur Qualität des Verkehrsablaufs ermöglicht, da einige Einflussparameter (insbesondere die Beeinflussung einzelner Teilknoten durch benachbarte Knoten) darin nur ungenau abgebildet werden können. Diese Effekte können im Rahmen einer Simulation des Verkehrsablaufs deutlich genauer berücksichtigt und in ihrer Wirkung abgebildet werden. Die Durchführung einer entsprechenden Simulation erfolgte im Nachgang der Behördenbeteiligung.
Im Ergebnis können sowohl für den nördlichen als auch den südlichen Teilknoten im Plangebiet Signalzeitenpläne gewählt werden, die für Fußverkehr Freigabezeiten und Querungsbedingungen ermöglichen, die eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität ermöglichen. Auch für den Radverkehr ist an jedem Querschnitt eine mindestens ausreichende Qualitätsstufe gegeben.
Die Aussagen in der Begründung wurden entsprechend angepasst und ergänzt.

Stellungnahme: Zu den geplanten Arkaden entlang der verschmälerten Grunerstraße bestünden Bedenken hinsichtlich der Sicht für einbiegende Kfz und dem Entstehen von Angsträumen. Eine Einbindung der Polizei in die Planung werde empfohlen.

Abwägung: Die Anordnung von Arkaden entlang der Grunerstraße erfolgt im Hinblick auf die Zielsetzung, den Hauptverkehrsstraßenzug wieder zu einer in das Stadtgefüge integrierten Stadtstraße zurückzubauen und gleichzeitig eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit zu gewährleisten. Auch im Hinblick auf die Lärmbelastung vorhandener Gebäude wirken sich die Arkaden durch Reduzierung von Mehrfachreflexionen positiv aus.
Den Bedenken hinsichtlich der Sicht für einbiegende Kfz und dem Entstehen von Angsträumen wurde im vorliegenden Entwurf durch Festsetzungen zur Ausbildung der Arkaden (Höhe, flächenmäßiger Anteil und Anordnung von Stützen) Rechnung getragen. Die Einbindung der Polizei ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht erforderlich.

Stellungnahme: Es solle überprüft werden, ob die Angebotsstreifen für Radfahrer in einer Breite von 2 m den künftigen Anforderungen an den Radverkehr genügen.

Abwägung: Festgesetzt werden lediglich Radwege auf dem Niveau der Gehwege in 2 m Breite (gemäß aktueller AV Geh- und Radwege). Radfahrstreifen und Sicherheitsstreifen für Radfahrfuhrten im Fahrbahnbereich sind als Vorschlag in Blatt 2 des Bebauungsplanentwurfs eingetragen und unterliegen der verkehrsbehördlichen Anordnung. Künftige weitergehende Anforderungen an ihre Breite können unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist diese Breite jedoch ausreichend.

SenStadtUm

Stellungnahme: In der Begründung werde die Erforderlichkeit von Leitungsumverlegungen „in erheblichem Umfang“ hervorgehoben; jedoch fehlten konkrete Aussagen dazu.
Weiterhin wird auf die Einordnung zusätzlicher Leitungstrassen in die öffentliche Parkanlage verwiesen, was wegen des Verstoßes gegen das Grünanlagengesetz vom SGA abgelehnt werde.
Aufgrund der bisher nicht vorliegenden Vorplanung und falscher Annahmen zur Leitungsverlegung in öffentliche Grünflächen bestünden seitens des SGA erhebliche Bedenken, dass die Erschließung der geplanten Bauflächen mit Ver- und Entsorgungsanlagen tatsächlich gesichert ist. Dazu sei eine Vorplanung zu Leitungsumverlegungen (Raumordnungsplan gem. DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen - Richtlinien für die Planung") erforderlich, ohne Verlegung von Leitungen in öffentliche Grünflächen.

Abwägung: Die Erstellung von Leitungsplänen erfolgt im Rahmen der Aufstellung der erforderlichen Bauplanungsunterlagen zum Straßenumbau. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass ausreichende öffentliche Verkehrsflächen für Neu- und Umverlegung von Leitungen – auch zur Gebietsversorgung – zur Verfügung stehen.
Den Versorgungsträgern ist die Notwendigkeit von Leitungsverlegungen und deren Kostentragung gemäß § 12 Berliner Straßengesetz bekannt.
Neue Leitungsrechte innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden nicht vorbereitet und sind bisher auch nicht vorgesehen. Die Vorbereitung eines Leitungsrechts im Bereich der künftigen Eingangskolonnaden des Schulstandortes soll im Sinne der Vorsorge u.a. dem SGA die Möglichkeit eröffnen, Leitungen z.B. für eine Parkbeleuchtung über das Privatgrundstück zu führen.
Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend modifiziert.

Stellungnahme: Im westlichen Teil des Baublocks zwischen Jüden- und Klosterstraße soll der Blockinnnenbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und in seiner Gestaltung an den „Großen Jüdenhof“ erinnert werden. Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche werde damit begründet, dass die angestrebte kleinteilige Bebauung rund um den Platz durch verschiedene Einzeleigentümer erleichtert und die einheitliche Gestaltung der Platzfläche nach öffentlichen Maßgaben gesichert werde.
Diese Fläche im Blockinnenbereich sei für den öffentlichen Verkehr nicht notwendig, sondern dient der baurechtlich erforderlichen Erschließung für die Anlieger. Eine uneingeschränkte öffentliche Nutzung würde dem Bedürfnis der Anlieger nach einem ruhigen, nachts abgeschlossenen Innenhof entgegenstehen. Dem Land Berlin würden dauerhafte Lasten für Verkehrssicherung und Unterhaltung aufgebürdet werden, die durch eine möglicherweise leichtere Vermarktung nicht kompensiert werden. Aufgrund der dem SGA vorgegebenen niedrigen Pflegestandards könne eine der historischen Gestaltung des Großen Jüdenhofes angemessene Straßenunterhaltung nicht gewährleistet werden. Das könne nur durch die Anlieger, die ein unmittelbares Interesse an einer hochwertigen Gestaltung des Blockinnenbereiches haben, erfolgen.
Das SGA widerspreche der Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Diese Fläche im Blockinnenbereich sei als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einem öffentlichen Geh- und Radfahrrecht, ggf. mit geeigneten Gestaltungsregelungen, festzusetzen.

Abwägung: Die Platzfläche des ehemaligen Großen Jüdenhofes im Blockinnenbereich dient nicht ausschließlich der privaten Erschließung für die Anlieger. Neben einer öffentlichen Erschließungsfunktion für die angrenzenden Gebäude hat die Platzfläche auch Verbindungs- und Aufenthaltsfunktionen für die Allgemeinheit. An diesem geschichtsträchtigen Ort ist die Entstehung einer belebten – auch für Touristen attraktiven – Platzfläche mit öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzungen und Außengastronomie vorgesehen. Ein „archäologisches Fenster“ im Übergangsbereich zum Standort der ehemaligen französischen Kirche und das geplante Anti-Kriegs-Museums stützen gleichsam die öffentliche Zugänglichkeit.

GenStadtUm

Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist somit abwägungsgerecht und wird beibehalten.

Stellungnahme: Im östlichen Teil des Baublocks zwischen Jüden- und Klosterstraße solle der Blockinnnenbereich als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünverbindung mit Spielflächen“ festgesetzt werden. Diese Festsetzung werde damit begründet, dass am Standort der früheren Französischen Kirche vorhandene historische Spuren inszeniert werden sollen. Da diese Fläche für einen Kinderspielplatz zu klein ist (gem. Kinderspielplatzgesetz ist eine Nettospielfläche min. 2.000 m² erforderlich), solle diese Grünfläche Spielangebote für Kinder aufnehmen und damit die aus der Neubebauung resultierenden Bedarfe (900 m² Nettospielfläche) zumindest teilweise abdecken.
Diese Fläche im Blockinnenbereich diene der baurechtlich erforderlichen Erschließung für die Anlieger, daher werde die Festsetzung als öffentliche Grünanlage abgelehnt.
Eine uneingeschränkte öffentliche Nutzung würde dem Bedürfnis der Anlieger nach einem ruhigen, nachts abgeschlossenen Innenhof entgegenstehen.
Dem Land Berlin würden dauerhafte Lasten für Verkehrssicherung und Unterhaltung aufgebürdet werden.
Die Anordnung von Kinderspielgeräten werde wegen der viel zu geringen Fläche (900 m² statt der erforderlichen 2.000 m²) abgelehnt. Vielmehr sollte diese Fläche dem Nachweis des bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Spielplatzes dienen.
Aufgrund der dem Straßen- und Grünflächenamt (SGA) vorgegebenen niedrigen Pflegestandards könnte eine der – Inszenierung vorhandener historischer Spuren am Standort der früheren Französischen Kirche – angemessene Grünunterhaltung nicht gewährleistet werden. Das könne nur durch die Anlieger, die ein unmittelbares Interesse an einer hochwertigen Gestaltung des Blockinnenbereiches hätten, erfolgen.
Daher sei diese Fläche im Blockinnenbereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einem öffentlichen Geh- und Radfahrrecht, ggf. mit geeigneten Gestaltungsregelungen und Pflanzbindungen, festzusetzen.
In der Begründung werde ausgeführt, dass die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Spielplätzen) ungenügend sei (schlechteste Versorgungsstufe 1). In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur und dem SGA sollte eine Verbesserung der Spielplatzversorgung angestrebt werden.

Abwägung: Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche resultiert aus der erforderlichen Bedarfsdeckung mit Grün- und Spielflächen, der Notwendigkeit einer öffentlichen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer und der geplanten Inszenierung vorhandener historischer Spuren. Die Erschließung der angrenzenden Bauflächen soll ausschließlich über die Klosterstraße und den Großen Jüdenhof erfolgen.
In Ergänzung der vorhandenen Grünflächen östlich der Klosterstraße (rund um die Klosterkirchenruine und entlang der Waisenstraße) gewährleistet der Standort eine wohnungsnahe Versorgung für die künftige Bewohnerschaft im Plangebiet. Gerade für kleinere Kinder leistet er einen wertvollen Beitrag zur Gebietsversorgung. Die genannten Zielstellungen wären über eine Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einem öffentlichen Geh- und Radfahrrecht nicht erreichbar.
In Anbetracht der konkreten räumlichen Situation und in Abwägung zu stadthistorischen und städtebaulichen Belangen kann der Richtwert von 2.000 m² Nettospielfläche gem. Kinderspielplatzgesetz nicht erreicht werden. Dies rechtfertigt jedoch nicht den vollständigen Verzicht auf eine entsprechende Festsetzung. Auch auf der kleineren Fläche ist die Einordnung von öffentlich nutzbaren Kinderspielgeräten möglich.
Der Nachweis des bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Spielplatzbedarfs muss, den Regelungen der Bauordnung für Berlin entsprechend, ergänzend auf den Baugrundstücken erfolgen.
Im Übrigen ist auf Flächen außerhalb des Plangebiets zu verweisen, wo mit den vorhandenen Spielplätzen im Bereich der Fischerinsel, an der Holzmarktstraße, im Bereich des Märkischen Museums und auf den Freiflächen am Fernsehturm entsprechende Angebote vorhanden sind.

SenStadtUm

Stellungnahme: Die Fläche rings um die Ruine der Klosterkirche sei derzeit als öffentliche Grünanlage gewidmet. Die geplante Schule einschließlich der wiederherzustellenden Eingangskolonnaden entlang der Klosterstraße bedinge die Entwidmung von Teilflächen der öffentlichen Grünanlage. Die derzeit ungenutzte Ruine der Klosterkirche inmitten der Grünanlage soll eine Einrichtung mit kulturellen Nutzungen werden.

- Das SGA stimme einer Entwidmung von Teilflächen der öffentlichen Grünanlage zugunsten der Schule grundsätzlich zu.
- Der geplante Grundstückszuschnitt entlang der Außenwand der Klosterkirche, die einer kulturellen Nutzung zugeführt werden soll, werde abgelehnt. Notwendige Eingangs- und Erschließungsbereiche sind dieser kulturellen Einrichtung zuzuordnen; Splitterflächen innerhalb der Grünanlage sind zu vermeiden.
- Da der vorhandene Wegeverlauf überbaut werden solle, sei eine ausreichende Finanzierung für die Umgestaltung der Parkanlage für Planung, Bau einschließlich Bauherrenvertretung des SGA sicherzustellen. Bei der Umgestaltung der öffentlichen Parkanlage sei auf eine stetige Wegeführung und zusammenhängende Grünflächen zu achten.
- Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Parkanlage sei der bisher baulich nicht angelegte Gehweg in der Littenstraße herzustellen (siehe Plan „Umfeld Klosterkirche).
- Für die Flächen im Geltungsbereich des I-56, deren Festsetzung unwirksam ist, müsse eine planungsrechtliche Sicherung erfolgen.
- Eine Übernahme der wiederherzustellenden Kolonnaden in das Fachvermögen des SGA werde vorsorglich abgelehnt. Vor Baubeginn sei die künftige Trägerschaft für die Kolonnaden zu klären.

Abwägung: Die grundsätzliche Zustimmung zur Entwidmung von Teilflächen der öffentlichen Grünanlage zugunsten der Schule wird zur Kenntnis genommen.
Das Flurstück 66 mit der Ruine der Klosterkirche ist bereits derzeit dem Amt für Weiterbildung und Kultur des Bezirksamtes Mitte zugeordnet und wird insofern entsprechend festgesetzt.
Dem Einwand des SGA, dass notwendige Eingangs- und Erschließungsbereiche dieser kulturellen Einrichtung zuzuordnen und Splitterflächen innerhalb der Grünanlage zu vermeiden sind, wird gefolgt und die Fläche für kulturelle Nutzungen bis zu den geplanten Eingangskolonnaden des Schulstandortes aufgeweitet. Ergänzend wird im Bereich der Kolonnaden ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet, damit der Standort unabhängig von der Grünfläche erreichbar ist.
Ob und wann in der Littenstraße ein Gehweg angelegt wird, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die künftige Gestaltung der Parkanlage und angrenzender Straßenräume ist – ebenso wie die Kostentragung – unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu regeln, zumal sich die Littenstraße in diesem Bereich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet.
Die planungsrechtliche Sicherung von Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-56, deren Festsetzung unwirksam ist, muss aufgrund der Zuständigkeit für das benannte Planverfahren durch das Bezirksamt Mitte selbst erfolgen.
Im Hinblick auf die vorsorglich abgelehnte Übernahme der wiederherzustellenden Kolonnaden in das Fachvermögen des SGA ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan keine Regelungen zur Zuordnung von Flächen zu bestimmten Fachvermögen trifft.

Stellungnahme: Die Tiefgarage des Baublocks MK_2 habe ihre Ausfahrt zur Littenstraße. Die Ausfahrt erfolge über einen provisorisch befestigten Weg innerhalb der gewidmeten Grünanlage. Weiterhin befinden sich in der gewidmeten Grünanlage Parkstellflächen. Auch in diesem Abschnitt fehle ein Gehweg in der Littenstraße.
Die Widmung erfolgte auf Grundlage der Festsetzung „Öffentliche Parkanlage“ im Bebauungsplan I-56 (festgesetzt 13. Juni 2006), die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts

SenStadtUm

Berlin-Brandenburg v. 16. April 2010 jedoch unwirksam wurde. Aufgrund dieses Urteils konnten auch nicht alle Grundstücke in das Eigentum des Landes Berlin überführt werden.
Für die Flächen im Bebauungsplan I-56 sind rechtsgültige planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich. Erst auf diese Grundlage könne eine Grundstücksneuordnung, Anpassung der Widmung, Bau einer Zuwegung zum Baublock MK_2 erfolgen.

Abwägung: Die Hinweise und Forderungen werden zur Kenntnis genommen. Diese sind durch den Bezirk selbst zu erfüllen, da das Bezirksamt Mitte die aufstellende Behörde des Bebauungsplans I-56 ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14 sind dadurch nicht in Frage gestellt, da die relevanten Grundstücke auch ohne die Regelungen im Bebauungsplan I-56 erschlossen sind.

Stellungnahme: In der Begründung werde ausgeführt, dass die künftigen öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen z.T. nicht im Eigentum des Landes Berlin stehen. Für einen Abschnitt des geplanten Gehweges auf der Südseite der Grunerstraße bestehe noch ein Restitutionsantrag. Es werde eine Grundstücksneuordnung auf dem Wege einer freiwilligen Umlegung angestrebt.
Hierzu werde darauf hingewiesen, dass das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) nur Flächen widme, die in seinem Eigentum stehen. Daher müsse der Vorgang zum Restitutionsantrag und der Grunderwerb für Berlin vor Festsetzung des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.
Das SGA übernehme erst Flächen in sein Fachvermögen, wenn sie gem. Berliner Straßengesetz bzw. Grünanlagengesetz hergestellt und gewidmet sind.
Das SGA übernehme keine Grunderwerbskosten. Sollte das angestrebte freiwillige Umlegungsverfahren scheitern, seien die Kosten für die Umlegung nach den Regeln des Baugesetzbuches durch den Plangeber zu tragen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grundstücksneuordnung im Baublock zwischen Jüden- und Klosterstraße durch ein Umlegungsverfahren bzw. ein etwaiger Grundstückserwerb künftiger Grünflächen durch das Land Berlin soll auf Basis des festgesetzten Bebauungsplans erfolgen. Die Finanzierung erfolgt nach den gesetzlichen Regelungen. Die Tatsache, dass ein Restitutionsantrag noch nicht beschieden wurde, steht der Festsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Stellungnahme: In der Begründung werde ausgeführt, dass Angaben zur Kostenhöhe auf ersten überschläglichen Kostenabschätzungen basieren. Belastbare Daten würden erst im Zuge der Entwurfsplanung – im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren – berechnet. Abschließend wird eingeschätzt, dass „der Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel für das Land Berlin voraussichtlich kostenneutral oder sogar gewinnbringend entwickelt werden“ könne.
Die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollte nicht auf Grundlage einer ersten überschläglichen Kostenabschätzung, sondern auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen der Vorplanung für alle Maßnahmen auf öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen erfolgen. Für den Straßenumbau liege nach Angabe des Plangebers eine Vorplanung bereits vor. Hier ist die Kostenschätzung aus der durch die zuständige Fachbehörde bestätigten Vorplanung heranzuziehen. Für die Leitungsumverlegung sei eine Vorplanung einschließlich Kostenschätzung vorzunehmen. Die Kosten für Planung, Bau einschließlich Bauherrenbetreuung für die Umgestaltung der Grünanlage seien zu berücksichtigen. Die Kosten für Grunderwerb und Umlegungsverfahren seien zu berücksichtigen.

Abwägung: Die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegte Kostenschätzung basiert auf der Vorplanung zum Straßenumbau mit Stand 12/2007. Bis zum Fertigstellungszeitpunkt sind höhere Gesamtkosten absehbar, aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifizierbar. Hilfsweise kann von einer durchschnittlichen Indexsteigerung von 2,2 % pro Jahr ausgegangen werden.
Eine genaue Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen.

Senatsdrucksache

Der Umbau der Straßen am Molkenmarkt wird aus Kapitel 1255, Titel 72001 „Maßnahmen des Straßenbaus im Zentralen Bereich und im Bereich des Potsdamer/Leipziger Platzes“ finanziert.
Eine Kostenschätzung für notwendige Leitungsumverlegungen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Diese Maßnahmen müssen im Wesentlichen nicht durch den Berliner Landeshaushalt abgedeckt werden. Lediglich Leitungsumverlegungen/-neuverlegungen für die Straßenentwässerung, zum Betreiben der LSA und für die öffentliche Beleuchtung werden im Rahmen der Straßenumbaumaßnahmen finanziert und sind bereits in die oben genannte Kostenschätzung eingestellt. Die übrige Kostentragung richtet sich nach § 12 Berliner Straßengesetz. Dort ist in Absatz 5 geregelt, dass Änderungen von Versorgungsanlagen, die im öffentlichen Interesse durch die Änderung oder Verlegung öffentlicher Straßen erforderlich werden, auf Kosten der Versorgungsunternehmen anzupassen sind.
Zusätzliche Kosten für Grunderwerb und Bodenordnung können unter Einbringung vorhandener landeseigener Grundstücksflächen voraussichtlich vermieden werden.

Bezirksamt Mitte – Umwelt- und Naturschutzamt
Stellungnahme: Bezüglich des Gewerbelärms und sonstiger Lärmarten wie Sport- und Freizeitlärm bestehen keine immissionsschutzfachlichen Einwände. Sie treten in Bestand und Planung allenfalls in untergeordnetem Umfang auf und werden im Rahmen der Umweltprüfung zu Recht nicht näher betrachtet.
Die zukünftigen gewerblichen Nutzungen seien noch nicht bekannt, aber die Gebietskategorien setzen entsprechende Grenzen. Falls es nach Fertigstellung der Bebauung zu Lärmkonflikten und unzulässigen Belästigungen der zukünftigen Anwohner durch Lärm komme, seien nachträgliche Anordnungen (auf Grundlage der TA Lärm) möglich.

Abwägung: Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen; Änderungen oder Ergänzungen der Planinhalte einschließlich Planbegründung sind nicht erforderlich.

Stellungnahme: Die Beschreibung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet stütze sich auf einschlägige Planwerke und werde korrekt wiedergegeben. Der Umstand, dass eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung besteht, wurde in die Abwägung aufgenommen.
Da es sich bereits um einen bioklimatisch weniger günstigen Siedlungsbereich handele und die bestehenden Kaltluftvolumenströme über die großflächigen Verkehrsflächen als gering bis sehr gering zu bewerten seien, könne mit Umsetzung eines Bebauungskonzeptes mit entsprechender Entsiegelung und Begrünung von Flächen von einer Verbesserung für den Siedlungsraum ausgegangen werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht entsprechend die Schaffung neuer Vegetationsflächen in den Blockinnenbereichen, einschließlich der Herstellung einer neuen Grünfläche im Block zwischen Jüden- und Klosterstraße, sowie die Pflanzung von Bäumen in den Blöcken und den Straßen vor.
Jedoch sei die Verringerung der Straßenfläche im Zuge der Umgestaltung des Straßenverlaufs der B1 ohne eine begleitende Verkehrsplanung zur Verringerung des Kfz-Aufkommens kritisch zu sehen. Zwar werde grundsätzlich die Verringerung der Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr zugunsten des Umweltverbundes begrüßt, jedoch führe dies ohne die begleitende Planung und Umsetzung einer entsprechenden landesweiten Verkehrspolitik zunächst lediglich zu einer Verkehrsstauung. Die Kraftfahrzeuge verblieben länger im entsprechenden Straßenabschnitt und die schädlichen Umweltauswirkungen verstärkten sich.
Vor dem Hintergrund der Verringerung der Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr zugunsten des Umweltverbundes sei auf eine weitere Maßnahmen einschließende und umfassende Verkehrspolitik zur Verringerung des Kfz-Verkehrsaufkommens hinzuwirken.

Abwägung: Der Bebauungsplan berücksichtigt grundsätzlich das Prinzip von verkehrsvermeidenden städtebaulichen Strukturen durch die enge räumliche Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Einkauf und Freizeit. Durch die gute Anbindung an das Netz des

SenStadtUm

öffentlichen Nahverkehrs, die durchgehende Erschließung mit Radverkehrsanlagen an den Hauptverkehrsstraßen und die Schaffung von eigenständigen Wegebeziehungen für Fußgänger wird die Abkehrung vom motorisierten Individualverkehr unterstützt.
Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Verringerung des MIV können durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Hierzu sollen vor allem Planungen und Programme auf gesamtstädtischer Ebene, insbesondere der Stadtentwicklungsplan Verkehr, dienen.

Stellungnahme: Hinweise zur Begründung:
- Über die aufgeführten BBK-Flächen hinaus sei auch die Nr. 15277 (östliche Ecke Jüdenstraße/Grunerstraße) im Plangebiet verzeichnet.
- Bei den aufgeführten Einheiten (Seite 38 unten) handele es sich nicht um mg/l, sondern µg/l.

Abwägung: Die BKK-Fläche 15277 (BBK = Bodenbelastungskataster) wird in der Begründung bereits erwähnt. Die fehlerhafte Einheiten-Angabe wurde in der Begründung dem Hinweis entsprechend korrigiert.

Stellungnahme: Nach Grünanlagengesetz (§ 6 Abs. 2) sei in öffentlichen Grünanlagen u.a. Radfahren nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen gestattet, ansonsten folglich verboten.
In der bestehenden öffentlichen Grün- und Erholungsanlage sei keine Fläche zum Radfahren ausgewiesen und dies solle auch so bleiben, um den Charakter der öffentlichen Grünanlage als Ort der ruhigen Erholung zu bewahren. In der Begründung (unter III.3.6.2 ‚Flächen die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind') sollte das auch so dargestellt werden.
Es werde keine Notwendigkeit für einen gebietsinternen Radweg zulasten von Erholungsflächen gesehen, da für den (Rad-)Verkehr genügend Verkehrsflächen zur Verfügung stehen. Die Sicherung eines Radfahrrechts ist folglich nicht geboten.

Abwägung: Der Argumentation wird gefolgt. Die Vorbereitung eines Radfahrrechts im Bereich der Kolonnaden zwischen Klosterstraße und der öffentlichen Grünfläche an der Ruine Klosterkirche wird aufgegeben. Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 und die Aussagen in der Begründung wurden entsprechend angepasst.

Stellungnahme: Die textliche Festsetzung 7.3 (erster Teil) beziehe sich auf im Bebauungsplan dargestellte Gebiete, nicht auf künftige Baugrundstücke.
Im Hinblick auf ihre Umsetzung sei eine Präzisierung (ggf. Kaufverträge, Kontrolle?) erforderlich, nach der es möglich ist, in nachfolgenden (Baugenehmigungs-)Verfahren die Pflanzung gemäß textlicher Festsetzung zu fordern.

Abwägung: Im ersten Teil der textlichen Festsetzung ist lediglich das Baugebiet benannt, auf das sich die Festsetzung bezieht. Die Regelung selbst erfolgt grundstücksbezogen.
Die Bezugnahme auf künftige Baugrundstücke ist notwendig, um ein sog. „Windhundverfahren" bei Grundstücksteilungen der bisher überwiegend im gleichen Eigentum stehenden Baugebiete zu verhindern und die Belastung für die einzelnen Grundstückseigentümer abwägungsgerecht aufzuteilen. Die textliche Festsetzung ist eindeutig und vollziehbar. Sie bedarf keiner ergänzenden Präzisierung im Rahmen von zusätzlichen Verträgen.
In nachfolgenden (Baugenehmigungs)verfahren können die Pflanzungen auf dieser Grundlage eingefordert werden.

Stellungnahme: Allgemein wird angeregt, zwischen allgemeinem und besonderem Artenschutz zu differenzieren. Zwar werde eingangs auf das bestehende Verbot des allgemeinen Artenschutzes verwiesen, daraus werden aber keine Schlüsse für die Umsetzung des Bebauungsplans gezogen.

Senstadtum

Da eine weitere Ausnahme vom dem in Rede stehenden Verbot des allgemeinen Artenschutzes dann gegeben sei, wenn es sich um einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, müssen nach hiesiger Auffassung im Rahmen der Eingriffsregelung zwangsläufig auch die Belange des allgemeinen Artenschutzes gewürdigt werden (s. auch § 17 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz, danach gehört zu den erforderlichen Angaben auch der zeitliche Ablauf des Eingriffs). Um eine entsprechende Überprüfung werde gebeten.

Abwägung: Mit Kapitel II.2.4.4.2 wurde in die Begründung ein Abschnitt zum allgemeinen Artenschutz eingefügt, in dem die vermeidende Wirkung des § 39 BNatSchG auf die bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe dargelegt und mögliche Ausnahmetatbestände erläutert werden.

Stellungnahme: § 3 Abs. 3 BaumSchVO sei kein Verbot, die formulierte Verpflichtung treffe auch alle Vorhabenträger. Die Verbote der Baumschutzverordnung seien unter § 4 genannt, davon bleiben die da unter Abs. 6 genannten Maßnahmen unberührt.
Grundsätzlich gelte die Pflicht zum ökologischen Ausgleich in Form von Ersatzpflanzung oder Ausgleichsabgabe. Der entsprechende Absatz im Umweltbericht verkenne dies. Im eigenständigen Verfahren nach Baumschutzverordnung könne zwischen Ersatzpflanzung und Ausgleichsabgabe gewählt werden. Die Darlegungen seien in diesen Punkten zu überarbeiten.

Abwägung: Die Regelungen der Baumschutzverordnung wurden im entsprechenden Abschnitt korrigiert und differenzierter dargestellt.

Stellungnahme: Wenigstens auf Seite 45 der Begründung wird eine nicht mehr aktuelle Amtsbezeichnung verwendet, eine entsprechende Korrektur der Begründung sollte vorgenommen werden.

Abwägung: Die Angaben wurden vom damaligen Amt für Umwelt und Natur gemacht, in so weit ist die Amtsbezeichnung in der Begründung korrekt. Der Sachverhalt wird klargestellt.

SenStadtUm

Bezirksamt Mitte – Amt für Weiterbildung und Kultur
Stellungnahme: Das Amt für Weiterbildung und Kultur, Fachbereich Kunst und Kultur im Bezirksamt Mitte könne den Ausführungen in Hinblick auf das Baudenkmal der Klosterruine nicht vollständig folgen und bittet um Änderungen unter Berücksichtigung der nachstehenden Anmerkungen und Hinweise.
Die Klosterruine ist eines der ältesten noch authentischen Baudenkmale aus der Zeit der Gründung der Stadt Berlin sowie Zeugnis früher sakraler Backsteingotik und wird heute als lebendiges Baudenkmal kulturell genutzt. Die Klosterruine befinde sich im Fachvermögen des Amts für Weiterbildung und Kultur, Fachbereich Kunst und Kultur im Bezirksamt Mitte.
Das Baudenkmal der Klosterruine werde durch die massive Umbauung räumlich stark eingeengt und vom öffentlichen Raum abgetrennt. Die Klosterruine, gerade als wichtiges Zeugnis der Berliner Stadtgeschichte müsse eindeutig sichtbar Teil des öffentlichen Raums bleiben.
Die Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit des Baudenkmals der Klosterruine würde durch den rekonstruierten Kolonnadengang sehr stark beeinträchtigt und Sichtachsen würden gestört. Die Kolonnaden wären durch die gegenüber der Vorkriegssituation reduzierte Dimension der Klosterkirche dominant.

Abwägung: Bereits in ihrer historischen Situation war die Klosterkirche in die umgebende Bebauung integriert. Die freistehende Situation ist erst durch die Kriegszerstörungen entstanden. Die Kolonnaden dienen dem Ziel einer räumlichen Fassung des Straßenraumes in Anlehnung an die historische Situation. Den Bedenken gegenüber einer massiven Umbauung der Ruine der Klosterkirche wurde im bisherigen Verfahren bereits insofern Rechnung getragen, als dass der Abstand zur künftig zulässigen Schulbebauung vergrößert

wurde. Die Kolonnaden sind auch auf Zustimmung seitens des Landesdenkmalamtes gestoßen. Aus diesen Gründen werden die Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten.
Teilweise wird den geäußerten Bedenken aber durch Ergänzungen der Planinhalte (siehe nachfolgende Abwägung) Rechnung getragen.

Stellungnahme: Der öffentliche Zugang zum Baudenkmal werde durch den Kolonnadengang – als Teil des Schulgeländes – wesentlich beeinträchtigt, wenn nicht sogar verhindert. Der Zugang von vorn, d.h. von der Klosterstraße aus, müsse uneingeschränkt gewährleistet sein.

Abwägung: Um den öffentliche Zugang zum Baudenkmal durch den Kolonnadengang – als Teil des Schulgeländes – uneingeschränkt zu gewährleisten, wird hier eine Fläche ergänzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Stellungnahme: Die kulturelle Nutzung der Klosterruine als lebendiges Baudenkmal durch denkmalgerechte und kulturell hochwertige Ausstellungen und Veranstaltungen zur Stadtgeschichte dürften in keinem Fall eingeschränkt werden. Eine schulische Mitnutzung des Standortes müsse ausgeschlossen und eine eindeutige Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Schulgelände gewährleistet werden.
Um die kulturelle Nutzung der Klosterruine zu sichern und auszubauen seien perspektivisch Funktionsräume wie Toiletten, Lagerflächen für Ausstellungs- und Veranstaltungstechnik, Büro und Besucherdienste zu schaffen. Durch die Umbauung der Klosterruine werde der Handlungsspielraum für den Eigentümer, das Bezirksamt Mitte von Berlin, extrem eingeschränkt.

Abwägung: Eine etwaige schulische Mitnutzung der Klosterruine und Fragen der Einfriedung betreffen die Planumsetzung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Der Bebauungsplan trifft keine konkreten Regelungen zur jeweiligen Mitnutzung von Flächen. Dieses bleibt – im Rahmen der Festsetzungen – Abstimmungen zwischen den Beteiligten vorbehalten.
Die Möglichkeiten von An- und Umbaumaßnahmen zur Unterbringung von Funktionsräumen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine Einengung des „Handlungsspielraums“ durch den festgesetzten Kolonnadengang ist aber nicht erkennbar, da die Flächen zugunsten der Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit des Baudenkmals Klosterruine ohnehin nicht für zwangsläufig massive Bauwerke mit den angedachten Funktionsräumen nutzbar sind.

SenStadtUm

<u>Bezirksamt Mitte – Schul- und Sportamt</u>
Stellungnahme: Aus der Neubebauung des Areals Molkenmarkt ergibt sich bei insgesamt 450 WE ab dem Jahr 2024 folgender Mehrbedarf:
2,0 Einwohner x 450 Wohnungen -> 900 Einwohner
Durchschnittlicher Jahrgangsanteil : 1% -> 9 Einwohner
Anzahl relevanter Jahrgänge: 6 -> 54
Strukturquote: 90%
Daraus ergibt sich eine Zahl von 48,6, aufgerundet auf 50 Grundschulplätze.

Abwägung: Die Hinweise entsprechen der Planbegründung. Ergänzend wurde die Strukturquote berücksichtigt.

Stellungnahme: Wegen der zwingend notwendigen wohnortnahen Versorgung (bis max. 1.000 m Schulweg) komme eine Einschulung an einer öffentlichen Grundschule derzeit nur an der GutsMuths-Grundschule in der Singerstraße 8, 10179 Berlin in Betracht. Die GutsMuths-Grundschule liegt im Einschulungsbereich 11. Aus dem Protokoll der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft vom 22. Juli 2015 ergibt sich für die Region 11, in der sich das Plangebiet befindet:
2017/2018 ein Fehlbedarf von 46 Plätzen
2020/2021 ein Fehlbedarf von 103 Plätzen

+ 2020 Wohnungsbau	257 Plätze
+ 2030 Wohnungsbau	224 Plätze.

Wie in der Prognoseberechnung der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft (Stand 22. Juli 2015) für den Einschulungsbereich 11 dargestellt, sei davon auszugehen, dass bereits in den kommenden Jahren die Kapazitäten an der öffentlichen Grundschule komplett erschöpft sind und 2020/2021 sogar mit einem Defizit von 103 Plätzen zu rechnen ist. Dieses Defizit wird sich um die oben errechneten 50 Plätze erhöhen, wenn ab dem Jahr 2024 die 450 Wohneinheiten aus dem Bebauungsplanentwurf nach und nach bezugsfertig werden.

Abwägung: Der Hinweis auf den Fehlbedarf an Grundschulplätzen in dem relevanten Einschulungsbereich wird zur Kenntnis genommen und in der Planbegründung ergänzt. Letztlich kann das Problem im Rahmen der allgemeinen Zuständigkeiten nur durch das Bezirksamt Mitte federführend gelöst werden, indem die entsprechenden Grundschulplätze zur Verfügung gestellt werden. Hierfür steht angesichts des bestehenden Vorbereitungszeitraums (Fertigstellung erster Wohnungsbauten ab 2024/2025) ausreichend Zeit zur Verfügung. Ggf. wird es in diesem Zusammenhang auch erforderlich sein, die Einschulungsbereiche zu überprüfen.
Ein Verzicht auf die Wohnnutzung im Plangebiet entspricht angesichts des akuten Wohnraumbedarfs und der angestrebten Stärkung der Innenstadt als Wohnort nicht der stadtenwicklungspolitischen Zielsetzung. Auch das wesentliche Planungsziel einer urbanen Nutzungsmischung in der Berliner Innenstadt ist so bedeutend, dass trotz des prognostizierten Fehlbedarfs an Grundschulplätzen hierauf nicht verzichtet werden kann.
Soweit nachvollziehbar sind die im Plangebiet entstehenden Wohnungen bei der Prognose bereits überwiegend (ca. 400 WE) berücksichtigt worden. Auch entsprechend dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (Anhang, Seite 94) wird für den Bereich „Quartier am Stadthaus“ bereits von 390 Wohnungen ausgegangen.

SenStadtUm

Ergebnis des Beteiligungsverfahrens
Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen führt zu keinen Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans oder in der Begründung, von denen Grundzüge der Planung berührt wären.

Im Ergebnis der Abwägung werden folgende Änderungen vorgenommen:
Zur Verbesserung der Zugänglichkeit der kulturell genutzten Ruine der Klosterkirche von der Klosterstraße aus, wird die eigenständige Flächenfestsetzung des Kulturstandortes bis an die wiederherzustellende Kolonnade des Schulgrundstücks aufgeweitet und im Bereich der Kolonnade ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet.
Dem Hinweis des Landesdenkmalamtes auf die beabsichtigte weitere Unterschutzstellung von Bodendenkmalen folgend, werden die künftigen nachrichtlichen Übernahmen bereits in der Planzeichnung aufgenommen und ein textlicher Hinweis auf Bodendenkmalverdachtsflächen entsprechend angepasst. Bei einem bestehenden Denkmalbereich wird die Abgrenzung marginal korrigiert. Zwei im Oktober 2015 neu unter Schutz gestellte Denkmalbereiche im Plangebiet werden nachrichtlich übernommen.
Um die Denkmalbelange des Alten Stadthauses besser zu berücksichtigen, wird die zulässige Bauhöhe der angrenzend ermöglichten Neubebauung im Eckbereich Stralauer Straße/Jüdenstraße geringfügig reduziert.
Ein bisher im Bereich der Kolonnaden des Schulgrundstücks vorbereitetes Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit wird nicht weiterverfolgt, um die Erholungsfunktion der angrenzenden Grünfläche zu betonen.
Für einen noch nicht grundbuchlich gesicherten Abschnitt einer Fernwärmetrasse westlich der Littenstraße, der künftig über eine Baufläche verläuft und voraussichtlich nicht in eine öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden kann, wird ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers mit einer Breite von 4,0 m vorbereitet.

Die Begründung wird an die benannten Änderungen angepasst und Aussagen zur Berücksichtigung des „Modells der kooperativen Baulandentwicklung“, zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Verkehrssimulation), zu Leitungsverlegungen und zu berücksichtigenden Tunnelbauwerken sowie zum Schulstandort werden ergänzt. Die Aussagen zur Versorgung mit Grundschulplätzen werden korrigiert.

V.13 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans 1-14 (in zwei Blättern) vom 21. Oktober 2015 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 23. Oktober 2015 (Abl. Nr. 43, Seite 2337) mit Begründung (einschließlich Umweltbericht), den relevanten Fachgutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 2. November bis einschließlich 2. Dezember 2015 im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung enthielt auch Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zusätzlich durch Anzeige am 30. Oktober 2015 in drei Berliner Tageszeitungen („Berliner Morgenpost“, „Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“) hingewiesen.
Als ergänzendes Angebot konnten der Entwurf des Bebauungsplans 1-14 vom 21. Oktober 2015, die Begründung mit Umweltbericht (Stand Oktober 2015) sowie relevante Fachgutachten und eine Simulation des künftigen Verkehrsablaufs auch auf der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt während des Offenlagezeitraums eingesehen und heruntergeladen werden. Die entsprechenden Seiten zählten rund 4.000 Besucher. Ergänzend zu schriftlichen Stellungnahmen wurde die Möglichkeit angeboten, sich direkt per E-Mail zu äußern.
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen insgesamt 42 (schriftliche) Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ein. Die Stellungnahmen – bzw. die thematisch zusammengefassten Einzelaspekte daraus – sind wie folgt in die Abwägung eingegangen:

SenStadtUm

1. Verkehrliche Aspekte

1.1 Gewichtung der Verkehrsbelange in der Abwägung/Verkehrsflächendimensionierung

Zustimmung zum generellen Planungsansatz

Stellungnahmen: In einigen Stellungnahmen wird eine allgemeine Zustimmung zur vorgelegten Planung zum Ausdruck gebracht bzw. es werden die Grundaussagen der Planungsüberlegungen und viele Festsetzungen des Planes unterstützt.
Der Rückbau der Hauptverkehrsstraßen wird in Stellungnahmen ebenfalls begrüßt und gefordert.

Abwägung: Die allgemeine Zustimmung zur Planung ist auch als Bestätigung des Verkehrskonzeptes zu werten. Zusammen mit den Stellungnahmen, die einen Rückbau der Hauptverkehrsstraßen ausdrücklich begrüßen, werden damit die Planungsabsichten des Plangebers auch im Hinblick auf den Verkehr unterstützt.
Die positiven Stellungnahmen zeigen, dass der Rückbau der Hauptverkehrsstraßen in der Öffentlichkeit nicht nur auf Ablehnung sondern auch auf Zustimmung stößt. Dies wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und der Wunsch nach einem Rückbau den vielfach geäußerten Bedenken - vor allem zur Leistungsfähigkeit der neuen Verkehrsanlage – gegenübergestellt.

Zu starke Gewichtung der verkehrlichen Belange

Stellungnahmen: Die verkehrlichen Belange des motorisierten Individualverkehrs würden in der Abwägung immer noch zu stark in den Vordergrund gerückt werden.
Im Planungsvorlauf sei deutlich geworden, dass die Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen – besonders der Gruner-, Spandauer- und Stralauer Straße – die Hauptursache für die gegenwärtige städtebauliche Situation des Plangebietes sei, die auch

nach Aussage der Begründung „der historischen und stadträumlichen Bedeutung des Ortes für die Gesamtstadt und die Stadtmitte in keiner Weise gerecht wird“.
Das Ziel, die historischen Stadtstrukturen wiederherzustellen, werde begrüßt, jedoch stehe der Erhalt einer sechsspurigen Straßentrasse (Grunerstraße, Mühlendamm) weiterhin einer Verknüpfung der beidseitigen Stadtquartiere entgegen.

Abwägung: Mit der vorliegenden Planung werden der derzeit rund 60 m breite, mit bis zu vier Fahrspuren je Richtung und einem breiten (zum Parken genutzten) Mittelstreifen ausgebaute Straßenzug sowie die großflächige Kreuzung im Bereich des Molkenmarktes drastisch zurückgebaut. Die städtebauliche Situation wird deutlich verbessert.
Im Bebauungsplanverfahren sind die städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele (Rekonstruktion historischer Bebauungsstrukturen, Wohn- und Arbeitsruhe, Aufenthaltsqualität öffentlicher und privater Freiräume, Vernetzung der Quartiere etc.) mit den verkehrlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen (Bedeutung des Straßenzuges für die Erschließung der Innenstadt und der angrenzenden Wohngebiete entsprechend der künftig erforderlichen verkehrlichen Leistungsfähigkeit) abzuwägen. Eine weitergehende Reduktion der Breiten würde zwar die Vernetzung der Quartiere weiter verbessern, hätte jedoch zur Folge, dass das künftige Verkehrsaufkommen nicht mehr angemessen bewältigt werden könnte. Die daraus resultierende Stausituation würde u.a. erhöhte Lärm- und Luftschadstoffbelastungen mit sich bringen.
Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans stellt das Ergebnis einer entsprechenden sachgerechten Abwägung dar.

Stellungnahmen: Im Hinblick auf eine vom Senat propagierte Fußgänger- und Fahrradstadt werde die Planung als halbherzige Lösung angesehen, die vor durchgreifenden Maßnahmen zurückschrecke.
Der fließende Autoverkehr sei immer noch der Maßstab für die Planung der zukünftigen Verkehrs- und Straßenräume und Stau, Stop and go-Verkehr sowie Umwege für Autofahrer ein absolutes Tabu-Thema. Der motorisierte Verkehr müsse stark eingeschränkt werden.
Man fordere deshalb die Planung für einen fußgängerorientierten Innenstadtkiez, der den Autoverkehr massiv eindämme.
Die Straßenbreiten von 45 bzw. 55 m (Grunerstraße, Mühlendamm) seien nicht im Sinne einer Fußgänger- oder Fahrradstadt, sondern dienten vorrangig dem motorisierten Verkehr.
Die Kernstadt brauche einen vier- statt sechsspurigen Straßenzug und eine stärkere Verlagerung des MIV auf die öffentlichen Verkehrsmittel. Außerdem fordere man auch im Mühlendamm und in der Grunerstraße aufenthaltsorientierte Straßenbereiche, die einen Autoverkehr nur dulden und ihn nicht zum Durchfahren verleiten.

Abwägung: Die Qualität des geplanten Straßenumbaus für den Fußgänger- und Fahrradverkehr kann nicht ausschließlich an der Zahl der Fahrspuren bzw. der Gesamtbreite der Verkehrsfläche – die im Übrigen in der Grunerstraße nur bei 30 m (bzw. 37 m vor dem Roten Rathaus) liegt – festgemacht werden.
Im Vergleich zur Bestandssituation ergeben sich bei Umsetzung des Bebauungsplans deutlich verbesserte Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer. Durch die Anlage von neuen Radverkehrsanlagen in komfortabler Breite und zusätzlichen gesicherten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer werden insbesondere die heute vorhandene hohe Trennwirkung der Bundesstraße und die mit dem Kfz-Verkehr verbundenen Gefährdungen wesentlich reduziert sowie örtliche und weiträumige Wegebeziehungen und stadtstrukturelle Vernetzungen deutlich verbessert.
Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung sind jedoch neben den Belangen des ÖPNV-, Fuß- und Radverkehrs auch die Belange des motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehrs angemessen zu berücksichtigen. Im Ergebnis dieser Abwägung wird eine Verkehrsanlage geplant, die so gering wie möglich dimensioniert ist, um keine besonderen Anreize für den motorisierten Individualverkehr zu bieten, aber gleichzeitig eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist, um den notwendigen Teil des Innenstadtverkehrs auch im Plangebiet abzuwickeln.

SenStadtUm

Nach den vorliegenden Verkehrsprognosen für das Jahr 2025 sind sechs Fahrstreifen für eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit auch bei Umsetzung der für den Innenstadtbereich vorgesehenen übrigen verkehrsplanerischen Ziele und Maßnahmen zur Verringerung des Individualverkehs erforderlich. Mit einem nur vierspurigen Straßenzug wäre der prognostizierte durchschnittliche tägliche Verkehr (DTVw in Kfz pro 24h werktags) dagegen nicht angemessen abzuwickeln. Zudem wären aufgrund von Staus höhere Umweltbelastungen zu erwarten.
Dass die Hauptverkehrsstraßen auch weiterhin erheblich mit motorisiertem Verkehr belastet sein werden und damit die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer auch in den neuen Stadtstraßen eingeschränkt bleibt, muss dabei in Kauf genommen werden. Dies schließt nicht aus, dass bei einer Veränderung der Rahmenbedingungen Anpassungen erfolgen.
Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die geforderte massive Eindämmung des motorisierten Individualverkehrs in der Innenstadt nicht über ein Planverfahren zu einem räumlich eng begrenzten Netzabschnitt erzwungen werden kann und soll, weil damit erhebliche Zusatzbelastungen durch Verkehrsverlagerungen in anderen Bereichen der Innenstadt einhergehen würden.

Ungenügende Berücksichtigung der verkehrlichen Belange
Stellungnahmen: In einer Reihe von Stellungnahmen wird die Planung generell abgelehnt, weil die verkehrlichen Belange ungenügend berücksichtigt worden seien. Die systematische Reduzierung der Straßen führe nicht automatisch zur Reduzierung des Verkehrs, sondern zu mehr Stau und mehr Abgasen.
Das mit dem Bebauungsplan vorgesehene Verkehrskonzept werde den heutigen Anforderungen an eine moderne Großstadt nicht gerecht, da die Bevölkerungszahl in Berlin (künftig 4 Millionen) und im unmittelbaren Umland anwächst und sich damit auch der Fahrzeugbestand erhöht sowie der Versorgungsverkehr proportional wächst.
Die Halbierung der Anzahl der Fahrspuren grenze fast an „Sabotage“ des öffentlichen Straßenverkehrs.

Abwägung: Die städtebauliche Entwicklung an einem bedeutenden Ort der Stadtgründung mit zentraler Bedeutung für die Innenstadt kann und soll nicht vorrangig auf die Anforderungen des Kfz-Durchgangsverkehrs ausgerichtet werden. Im Bebauungsplanverfahren sind vielmehr die verkehrlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen (Bedeutung des Straßenzuges für die Erschließung der Innenstadt und angrenzende Stadtquartiere, keine wesentliche Einschränkung seiner künftig erforderlichen verkehrlichen Leistungsfähigkeit) mit den städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielen (Rekonstruktion historischer Bebauungsstrukturen, Wohn- und Arbeitsruhe, Aufenthaltsqualität öffentlicher und privater Freiräume, Vernetzung der Quartiere etc.) abzuwägen. Darüber hinaus ist es Ziel des Landes Berlin, in der Innenstadt den Anteil der öffentlichen Verkehrsmittel und der Fuß- und Radwege am Verkehrsaufkommen signifikant zu erhöhen.
Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans stellt das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung dar. Die Bemessung der Verkehrsanlage beruht auf einer objektkonkreten Verkehrsprognose und gewährleistet, dass der für das Jahr 2025 prognostizierte durchschnittliche werktägliche Verkehr zur Erschließung der Innenstadt und der angrenzenden Stadträume leistungsfähig abgewickelt werden kann. Auch das Bevölkerungswachstum fand bei der Verkehrsprognose angemessene Berücksichtigung.

Stellungnahme: Eine Minimierung des Verkehrs von 70.000 Fahrzeugen pro Tag um ca. ¼ über eine Reduzierung der Straßenverkehrsflächen wird in Frage gestellt sowie wie dieser Eingriff in den Stadtverkehr aufgefangen bzw. abgefangen werden kann. Die Verkehrsbedingungen seien schon aus heutiger Sicht bedenklich.

Abwägung: Die prognostizierte Verkehrsabnahme des Hauptstraßenzuges Mühlendamm – Grunerstraße resultiert nicht vorrangig aus der Reduzierung der Verkehrsflächen. Dies wird

SenStadtUm

anhand der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erstellten Vergleichs-Prognosen zur Verkehrsbelastung 2025 mit und ohne die geplanten Straßenumbaumaßnahmen deutlich. Grund ist vielmehr ein seit längerem anhaltender allgemeiner Rückgang des motorisierten Individualverkehrs in der Berliner Innenstadt aufgrund zahlreicher Maßnahmen und eines Trends zur verstärkten Nutzung des Fahrrades und öffentlicher Verkehrsmittel im Alltagsverkehr. Dieser Trend wird sich fortsetzen und wird durch die vorliegende Planung (Festsetzungen zu zusätzlichen gesicherten Straßenquerungen, Anlage von Radverkehrsanlagen, Freihaltung einer künftigen Straßenbahntrasse) unterstützt.

Berücksichtigung StEP Verkehr
Stellungnahme: Es werde erwartet, dass das Planfeststellungsverfahren für die im Stadtentwicklungsplan Verkehr vorgesehene Straßenbahnneubaustrecke von der Spandauer Straße via Spittelmarkt und Potsdamer Platz zum Kulturforum zeitgleich oder zeitnah geplant und realisiert werde.

Abwägung: Im Bebauungsplan werden die für die Straßenbahn erforderlichen Flächen berücksichtigt. Die rechtliche Sicherung der Straßenbahntrasse (auf eigenem Gleiskörper in der Straßenmitte) erfolgt im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens.
Die Straßenbahnstrecke ist Teil des Planungs- und Maßnahmenkonzeptes 2025 des StEP Verkehr. Aus dem Bebauungsplanverfahren resultiert kein Erfordernis, der zeitgleichen planungsrechtlichen Sicherung.

Stellungnahmen: Es werde auf die im Stadtentwicklungsplan Verkehr im „Mobilitätsprogramm 2016" verankerten Ziele hingewiesen, den Straßenverkehr neu zu organisieren und Stadtqualitäten zu verbessern, indem eine der Bedeutung des Umweltverbunds angemessene Neuzuteilung des Verkehrsraums erfolge und die Wiederherstellung historischer Straßenführungen und -räume angestrebt werde.
Die Reduzierung des motorisierten Verkehrs vor allem in der hoch belasteten Innenstadt sowie die Umsetzung von Maßnahmen des Verkehrsmanagements an hoch belasteten Hauptverkehrsstraßen werde im StEP Verkehr auch als für die Luftqualität dringend erforderlich angesehen.

Abwägung: Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zur Neueinteilung des Verkehrsraums im Sinne des „Mobilitätsprogramms 2016" vor. Er unterstützt den Fuß- und Radverkehr durch die planungsrechtliche Sicherung von Radverkehrsanlagen und durch bessere Querungsmöglichkeiten der Hauptverkehrsstraßen. Darüber hinaus werden Flächen für den ÖPNV (hier Straßenbahn) vorgehalten.
Mit diesen Maßnahmen wird die Attraktivität, Wege im Alltagsverkehr zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erledigen, erhöht. Die Beeinflussung des motorisierten Durchgangsverkehrs soll durch gesamtstädtisch wirksame Maßnahmen, wie beispielsweise die gegenwärtig im Bau befindliche Verlängerung der A 100 und die Verlängerung der U-Bahnlinie U5 erfolgen.

Verkehrsflächen-Dimensionierung
Stellungnahmen: Die Begründung zur Dimensionierung der Hauptverkehrsstraßen sei nicht ausreichend.
Die Argumentation in der Planbegründung, dass die städtebaulichen und stadtgestalterischen Anliegen und Ziele mit einer Reihe anderer Anforderungen und Rahmenbedingungen abzuwägen seien, schlage vor allem im Hinblick auf den ausdrücklich angeführten Wirtschaftsverkehr fehl. Dieser hätte bei einem Lkw-Anteil unter 10 % und einem Anteil des gewerblichen Quell- und Zielverkehr von knapp 5 % nur eine untergeordnete Bedeutung. (40)
Daher könne als Begründung für die insgesamt 6 Fahrspuren nur der motorisierte Individualverkehr (MIV) gelten. Dies sei jedoch keine sinnvolle Dimensionierungsgrundlage, zumal die Anforderungen nicht zeitlich durchgängig bestünden, sondern nur in den

SenStadtUm

werktäglichen Verkehrsspitzenstunden außerhalb der Schulferien, d.h. nur an ca. 155 Stunden im Jahr (= 1,8% der Zeit).

Abwägung: Die Dimensionierung der Hauptverkehrsstraßen ist Ergebnis der Abwägung zwischen den Anforderungen an die verkehrliche Funktionsfähigkeit der Straßen auf der einen Seite und dem städtebaulichen Ziel eines flächenmäßig möglichst begrenzten und damit städtebaulich integrierbaren Straßenraums auf der anderen Seite.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Fahrbahnbreiten ermöglichen grundsätzlich die Anordnung von durchgängig 2x3 Fahrstreifen für den fließenden Kfz-Verkehr im gesamten künftigen Straßenzug Mühlendamm / Molkenmarkt / künftige Grunerstraße. Diese Zahl der Fahrstreifen ist nach den Verkehrsprognosen für eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit auch bei Umsetzung der für den Innenstadtbereich vorgesehenen übrigen verkehrsplanerischen Ziele und Maßnahmen erforderlich und ausreichend. Die Zahl der Fahrstreifen berücksichtigt dabei auch die Belange der Gebietserschließung.
Die Bemessung der Verkehrsanlage beruht auf dem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTVw in Kfz pro 24h werktags) und folgt den einschlägigen Regelwerken für Stadtstraßen. Eine Bemessung nach Spitzenstunde erfolgt in Berlin nicht und wäre in diesem Zusammenhang auch nicht abwägungsgerecht.

Stellungnahme: Kritisiert werde auch die Abwägung, dass der Straßenzug Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße auch in Zukunft einen erheblichen Anteil von Durchgangsverkehr aufnehmen und in seiner verkehrlichen Leistungsfähigkeit nicht wesentlich eingeschränkt werden solle. Infolge der geplanten Abstufung gemäß StEP Verkehr sei der Straßenzug nicht mehr in seiner Funktion als Bundesstraße zu berücksichtigen und auch nicht mehr für den überörtlichen Durchgangsverkehr zu dimensionieren.

Abwägung: Langfristig ist die Abstufung von Bundesfernstraßen in der Innenstadt vorgesehen. Das gilt auch für den im Plangebiet liegenden Abschnitt der Bundesstraße 1. Die Abstufung des Straßenzuges Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße im Planungskonzept 2025 des StEP Verkehr von einer „großräumigen Straßenverbindung“ zu einer „besonderen örtlichen Straßenverbindung“ hat keinen direkten Einfluss auf die Dimensionierung. Die neue Verkehrsanlage dient der Erschließung der Innenstadt und der angrenzenden Stadträume und ist für die Abwicklung des daraus resultierenden werktäglichen Verkehrs bemessen.

Stellungnahmen: Mühlendamm und Grunerstraße sollten wieder städtische Straßen werden, eine Aufweitung gegenüber der Straßenbreite in der Leipziger Straße wird abgelehnt, da diese auch für den fließenden Verkehr nicht sinnvoll sei.
Es wird vorgeschlagen, die Straßenbreite auf die Breite der Gertraudenbrücke zu reduzieren.

Abwägung: Auch die Gertraudenstraße/Gertraudenbrücke verfügt im Bestand über drei Fahrstreifen je Richtung. Eine Einschränkung der dortigen verkehrlichen Kapazitäten ist auch künftig nicht vorgesehen. Insofern ergibt sich im Bereich des Bebauungsplans 1-14 keine Aufweitung im Fahrbahnbereich bzw. für den fließenden Verkehr.
Ein schmaleres Straßenprofil ist lediglich im westlichen Abschnitt der Leipziger Straße (mit deutlich geringerer Verkehrsbelastung) vorhanden. Da sich im weiteren Straßenverlauf durch Verkehrszuflüsse über Einmündungen und Kreuzungen das Verkehrsaufkommen deutlich erhöht, ist im Straßenabschnitt Gertraudenstraße - Mühlendamm ein abweichendes Straßenprofil erforderlich.
Die über das sonstige Straßenprofil hinausgehende Gesamtbreite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Bereich Mühlendamm/ Molkenmarkt wird durch die Bestandsbebauung vorgegeben und ist auch historisch begründet (ehemalige Platzfläche). Die zusätzlichen Verkehrsflächen dienen der Anlage einer Straßenbahnhaltestelle und großzügigen begrünten Gehwegbereichen.

SenStadtUm

Kritik am Bauflächengewinn zulasten der Verkehrsabwicklung

Stellungnahmen: Der Gewinn an Bauland durch die Verlegung der Grunerstraße und des Mühlendamms werde als unverhältnismäßig – auch in finanzieller Hinsicht – zur dadurch entstehenden Verkehrsbehinderung angesehen.
Es gebe genügend Bauflächen. Man befürchte, dass als Nächstes die Straße des 17. Juni verschmälert und der Tiergarten bebaut werde.
Es werde angeregt, lediglich die bereits freien Flächen auf der Ostseite des Straßenzuges – ggf. unter Reduzierung der dortigen Gehwegbreite – zu bebauen.

Abwägung: Die Reduzierung der Straßenverkehrsflächen erfolgt in Abwägung mit den städtebaulichen Zielsetzungen und in Abstimmung mit den generellen verkehrlichen Zielen für die Berliner Innenstadt. Dabei ist nicht nur die Rückgewinnung von Bauflächen maßgeblich, sondern es ist eine umfassende städtebauliche Neustrukturierung und Aufwertung des Bereichs sowie eine Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss vorgesehen.
Mit der Beibehaltung der jetzigen Verkehrsführung wäre weder eine Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss noch eine bessere Vernetzung der angrenzenden Stadtquartiere umsetzbar. Das Ziel, hier einen relevanten Anteil innerstädtischer Wohnungen zu errichten, könnte ebenfalls nicht im gewünschten Umfang realisiert werden.
Dies trifft auch zu, wenn man lediglich die bereits freien Flächen auf der Ostseite des Straßenzuges bebauen würde. Unter diesen Voraussetzungen wäre allenfalls ein zusätzlicher Gebäuderiegel entlang der Grunerstraße (aus Lärmschutzgründen vorrangig für Nicht-Wohnnutzungen) möglich.

1.2 Verkehrsabwicklung/Leistungsfähigkeit Hauptverkehrsstraßenzug

Leistungsfähigkeit allgemein

Stellungnahmen: In mehreren Stellungnahmen wird die verkehrliche Leistungsfähigkeit der umgebauten Straßenverbindung angezweifelt und die Umsetzung des Bebauungsplans deshalb abgelehnt.
Mit der Planung werde eine der wenigen verbleibenden funktionierenden Ost - West - Verbindungen durch die Mitte in ihrer Leistungsfähigkeit deutlich reduziert, ohne dass glaubhafte Alternativen vorhanden seien.
Die Bundesstraße 1 sei im jetzigen Verlauf eine ganz wichtige Verkehrsverbindung.
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sei eine starke Verringerung ihrer Durchlassfähigkeit verbunden.
Es werde nicht die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes erreicht, die für die weitere städtische und touristische Entwicklung der Alten Mitte notwendig sei.

Abwägung: Umfangreiche Verkehrsuntersuchungen haben die Funktionsfähigkeit der geplanten Doppelkreuzung Mühlendamm – Stralauer Straße und Spandauer Straße – Molkenmarkt bestätigt und liefern keine Hinweise auf die befürchtete Staubildung.
Die Verkehrsuntersuchung vom April 2015 und eine nachfolgende Mikrosimulation des Verkehrsgeschehens (September/Oktober 2015) zeigen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausreichend für die Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsmengen sind. Dies betrifft gleichermaßen die Streckenabschnitte und die beiden neu geplanten Teilknoten im Plangebiet. Im Ergebnis der Verkehrs-Simulation kann für den Kfz-Verkehr überall mindestens die Qualitätsstufe C gewährleistet werden, wobei die Qualitätsstufen A – D gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen als ausreichende Verkehrsqualität eingestuft werden, während die Qualitätsstufen E und F einer nicht mehr ausreichenden Verkehrsqualität entsprechen.
Die verkehrliche Funktionsfähigkeit des Doppelknotens ist jedoch an die Bedingung geknüpft, dass ein Abbiegeverkehr vom neuen Streckenabschnitt Molkenmarkt in die Stralauer Straße nicht zugelassen wird. Hieraus ergeben sich Umwegefahrten, d.h. eine Mehrbelastung umliegender Hauptverkehrsstraßenzüge – vor allem in der (östlich parallel zur Grunerstraße verlaufenden) Lichtenberger Straße, in der Alexanderstraße und auf der südlich des Plangebiets verlaufenden Straße Fischerinsel.

SenStadtUm

Die Folgen dieser Verkehrsverlagerung werden angesichts der Summe der Vorteile, die im Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel mit der Umsetzung des Bebauungsplans erreicht werden können und in Abwägung mit den generellen städtebaulichen und verkehrlichen Zielen für die Innenstadt dabei geringer gewichtet.
Der Bebauungsplan berücksichtigt die künftigen Anforderungen und Rahmenbedingungen des motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehrs in der Berliner Innenstadt somit angemessen. Dem Umbau des Straßenzuges Mühlendamm – künftiger Molkenmarkt – künftige Grunerstraße liegt dabei vorrangig die Bedeutung des Straßenzuges für die Erschließung der Innenstadt und der angrenzenden Stadtquartiere entsprechend der künftig erforderlichen verkehrlichen Leistungsfähigkeit zugrunde.
Die derzeitige formelle Funktion des Straßenzuges als Bundesstraße hat keinen Einfluss auf seine Dimensionierung und steht überdies längerfristig in Frage, da im Stadtentwicklungsplan Verkehr eine Abstufung der überörtlichen Verkehrsverbindungsfunktion vorgesehen ist.

Stellungnahme: Es werde befürchtet, dass sich durch die vorgesehenen verkehrlichen Umbaumaßnahmen (Rückbau Grunerstraße, verringerte Anzahl an Fahrspuren, Ausbildung eines Doppelknotens) und einem erhöhten Verkehrsaufkommen eine Verschlechterung der verkehrlichen Situation ergebe bzw. sich bestehende Verkehrsprobleme noch vergrößerten und ein weiträumiger Dauerstau vorprogrammiert sei.

Abwägung: Im Ergebnis der Gesamtverkehrsprognose des Landes Berlin 2025 und der objektkonkreten Verkehrsprognose im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.
Vielmehr ist seit Jahren ein allgemeiner Rückgang des motorisierten Individualverkehrs in der Berliner Innenstadt aufgrund zahlreicher verkehrspolitischer Maßnahmen zu verzeichnen und es besteht ein Trend zur verstärkten Nutzung des Fahrrades und öffentlicher Verkehrsmittel im Alltagsverkehr. Die generelle Verkehrsabnahme im Innenstadtbereich hat sich im Rahmen der Verkehrszählung 2014 bestätigt.
Der Rückbau des Straßenzuges ist daher gerechtfertigt und wird nicht zu dem befürchteten weiträumigen Dauerstau führen. Ein entsprechender Nachweis zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung 2015 und in einer Mikrosimulation des Verkehrsgeschehens erbracht.
Der Rückbau des Straßenzuges Grunerstraße – Mühlendamm steht ferner im Einklang mit der grundsätzlichen Zielstellung, die Berliner Innenstadt von nicht notwendigen Kfz-Verkehr zu entlasten und damit die Voraussetzungen für eine Aufwertung des Bereichs als Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsort zu schaffen. Die Umsetzung der im Stadtentwicklungsplan Verkehr verankerten verkehrspolitischen Maßnahmen zur Stärkung der stadtverträglichen Verkehrsarten (ÖPNV-, Fuß- und Radverkehr) wird durch die vorliegende Planung (zusätzliche Radverkehrsanlagen, gesicherte Fahrbahnquerungen, Trassenfreihaltung für Straßenbahn) ebenfalls unterstützt.

Stellungnahmen: Der Versuch durch die Verringerung der Fahrspuren auch den Verkehr zu verringern, werde scheitern, weil der Verkehr nicht ausweichen kann.
Ein Ausweichen auf den ÖPNV sei ebenfalls nicht möglich, da die öffentlichen Verkehrsmittel im Rushhour-Verkehr ebenfalls an ihre Grenzen stoßen.

Abwägung: Grundlage für die Bemessung der neuen Verkehrsanlage bildet die objektkonkrete Verkehrsprognose für das Jahr 2025. Sowohl für die Streckenabschnitte mit jeweils drei Richtungsfahrstreifen als auch für die beiden neu geplanten Teilknoten wird eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Der Vorwurf, dass durch eine Verringerung der Anzahl der Fahrspuren das Verkehrsaufkommen reduziert werden solle, ist insofern nicht zutreffend. Auch ein Ausweichen von Verkehren ist – mit Ausnahme von Verkehrsverlagerungen (Umwegfahrten) infolge der gekappten Linksabbiegemöglichkeit in die Stralauer Straße – nicht notwendig.
So genannter Schleichverkehr durch das Klosterviertel, der versucht, den Doppelknoten zu

SenStadtUm

umgehen, kann mit entsprechenden Maßnahmen (Durchfahrt verboten - Anlieger frei, Abbiegeverbote, verkehrsberuhigter Bereich vor dem Alten Stadthaus, ggf. geschwindigkeitsdämpfende bauliche Maßnahmen) weitgehend vermieden werden.
Die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Nahverkehrs in der Berliner Innenstadt wird durch zahlreiche geplante oder bereits in Umsetzung befindliche Maßnahmen in absehbarer Zeit weiter erhöht. Vor allem durch den Bau der U-Bahnlinie U 5 und die Straßenbahnlinie Alexanderplatz-Kulturforum werden sich sowohl die Attraktivität als auch die Kapazitäten für den Berufsverkehr deutlich verbessern.

Stellungnahme: Die Anordnung einer Straßenbahntrasse mit Vorrangschaltung bleibe unberücksichtigt, obwohl sie zwangsweise zur Vergrößerung der Staus führen würde, was man in der Praxis jeden Tag an den Kreuzungen Ostseestraße/Prenzlauer Promenade und Prenzlauer Promenade/Am Steinberg beobachten könne.

Abwägung: Im Rahmen der Mikrosimulation des Verkehrsgeschehens wurden auch die Rahmenbedingungen für den späteren Straßenbahnverkehr mitbetrachtet. Im Ergebnis sind Einschränkungen der Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr durch die Straßenbahn bei entsprechenden Signalzeitenplänen nicht notwendig. Betrachtet wurden dabei die Signalzeitenpläne für die maßgebende Spitzenstunde.
Am südlichen Knotenpunkt ist die Straßenbahnfreigabe parallel zur relativ langen Kfz-Freigabe des Stromes Mühlendamm - Molkenmarkt möglich.
Am Knotenpunkt Spandauer Straße/Grunerstraße kann die Straßenbahn parallel zur Freigabezeit für die Fußgänger sowie möglicherweise in einer Sonderphase bedient werden.
Ein detaillierter Leistungsfähigkeitsnachweis mit Straßenbahn, auch unter Berücksichtigung einer ÖV-Priorisierung an den LSA, ist - über die erfolgte Abschätzung hinaus - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Stellungnahmen: Als weitere Gründe für die befürchtete Überlastung der Knotenpunkte und ständige Stausituation werden
- der Besucherverkehr zum Neuen Schloss mit 17 000 Besuchern und 110 Touristenbussen pro Tag,
- der wegen der vielen Demonstrationen (pro Jahr über 5000 zumeist in der Innenstadt) u.a. auf die Grunerstraße/Leipziger Straße umgeleitete Verkehr die problematische Belieferung von Geschäften bzw. das Parken in 2. Spur

benannt.

Abwägung: Das Verkehrsaufkommen, das aus der Eröffnung des Humboldtforums resultiert, ist in der Gesamtverkehrsprognose 2025 bereits berücksichtigt. Weitere Neuverkehre umgebender Nutzungen wurden in das objektkonkrete Prognosemodell eingepflegt. Einzelereignisse wie Demonstrationen, Veranstaltungen o.ä. können nicht Grundlage für die Dimensionierung von Straßenräumen sein.
Die Warenanlieferung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben entlang der Hauptverkehrsstraßen soll überwiegend rückwärtig erfolgen. Verkehrswidriges Verhalten wie das Parken in 2. Spur (z.B. bei Liefervorgängen) ist nicht maßgeblich für die Planung und muss durch Ordnungsmaßnahmen verhindert werden.

<u>Folgen der befürchteten Stausituation</u>
Stellungnahmen: Die Stausituation führe zu einer Einschränkung von Mobilität und Lebensqualität für die Anwohner.
Als weitere Folgen werden eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung der Stadt und negative Auswirkungen auf die Produktivität von Gewerbebetrieben befürchtet sowie Bedenken hinsichtlich des Durchkommens von Rettungsfahrzeugen geäußert.
Da die Arbeitsproduktivität der Menschen, die täglich im Stau stehen sinke, sei auch wirtschaftlich eine hohe Durchlassfähigkeit der Grunerstraße geboten.
Außerdem wirke sich die mangelhafte verkehrliche Leistungsfähigkeit negativ auf den wachsenden Tourismus aus.

SenStadtUm

Abwägung: Eingehende Verkehrsuntersuchungen haben die Funktionsfähigkeit der geplanten Doppelkreuzung Mühlendamm – Stralauer Straße und Spandauer Straße – Molkenmarkt bestätigt und liefern keine Hinweise auf die befürchtete Staubildung und ihre benannten Folgen.
Im Hinblick auf die Mobilität und Lebensqualität für die Anwohner ist außerdem auf zahlreiche Verbesserungen bei Umsetzung der Planung hinzuweisen. Vor allem für den Fuß- und Radverkehr werden sich die Rahmenbedingungen durch die im Bebauungsplan festgesetzten zusätzlichen gesicherten Straßenquerungen und die Anlage von Radverkehrsanlagen deutlich verbessern, der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Freihaltung einer künftigen Straßenbahntrasse unterstützt. Außerdem wird die Aufenthalts- und damit Lebensqualität im Gebiet sowohl für Anwohner als auch für Touristen durch neu entstehende straßenunabhängige Wegeverbindungen und die Anlage lärmgeschützter Platz- und Grünflächen aufgewertet.
Nicht zuletzt trägt der Bebauungsplan auch dazu bei, die fußläufige Erreichbarkeit und Vernetzung der Sehenswürdigkeiten/touristischen Anziehungspunkte im Plangebiet und in seiner Umgebung zu verbessern.

Stellungnahme: Infolge des Staus werde eine verstärkte Immissionsbelastung (Lärm und Abgase) befürchtet.

Abwägung: Die benannte Problematik der Immissionsbelastung wird bei der Planung eingehend berücksichtigt. Sie geht aber weniger auf vermutete Staus zurück, als auf die zu bewältigende Verkehrsmenge insgesamt und den Umbau eines unstädtischen Verkehrsraums ohne bauliche Begrenzung zu einer angebauten, städtebaulich integrierten Stadtstraße.
Eine ausführliche Abwägung zur künftigen Lärm- und Luftschadstoffbelastung erfolgt unter Punkt 5 ‚Freiraum- und Umweltbelange' der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Auf diese Aussagen wird insoweit verwiesen.

SenStadtUm

<u>Einzelaspekte der kritisierten Leistungsfähigkeit/Verkehrsabwicklung</u>
Stellungnahmen: Die Anbindung des überregionalen Verkehrs Stralauer Straße – Molkenmarkt bzw. Mühlendamm werde als „vollkommen unzureichend" eingestuft.
Die Reduzierung auf nur eine Linksabbiegespur von der Stralauer Straße in den Mühlendamm werde sich katastrophal in Form von Rückstau bis zur Jannowitzbrücke auswirken.

Abwägung: Die künftige Abwicklung überregionaler Verkehrsströme über den benannten Knotenpunkt ist nicht vorgesehen. Mit dem Stadtentwicklungsplan Verkehr wird vielmehr das Ziel verfolgt, Durchgangsverkehre im innerstädtischen Bereich durch gesamtstädtisch wirksame Maßnahmen, wie beispielsweise die gegenwärtig im Bau befindliche Verlängerung der A 100, abzuleiten. Insofern ist für den Entwurf des Knotenpunktes die Bedeutung der kreuzenden Straßenzüge für die Erschließung der Innenstadt und der angrenzenden Stadtquartiere entsprechend ihrer künftig erforderlichen verkehrlichen Leistungsfähigkeit ausschlaggebend. Im Rahmen der Mikrosimulation des Verkehrsgeschehens vom Oktober 2015 konnte auf Basis der objektkonkreten Verkehrsprognose für das Jahr 2025 für alle Verkehrsrelationen des neuen Knotenpunktes Mühlendamm – Molkenmarkt/Stralauer Straße die Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden. Der befürchtete Rückstau ist nicht zu erwarten. Mit jeweils einer Abbiegespur aus der Stralauer Straße in den künftigen Straßenabschnitt Molkenmarkt (nach Norden) und in den Mühlendamm (nach Süden) kann eine gute Verkehrsabwicklung gewährleistet werden. In der Verkehrsrelation Stralauer Straße – Mühlendamm sowie Stralauer Straße – Grunerstraße können alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmer in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren.
In der Verkehrsrelation Stralauer Straße – Spandauer Straße können nahezu alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmer in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren. Damit ein großer Rechtsabbiegeranteil von der Stralauer Straße noch die

Freigabe am Nachbarknoten geradeaus in die Spandauer Straße erreicht, wurde in der Simulation ein zweifeldiges Rechtsabbiegesignal zur zeitweilig gesicherten Führung vorgeschlagen und berücksichtigt. Dadurch kann ein Teil der Rechtsabbieger ohne Behinderungen durch den Fußverkehr abbiegen.
Vom Mühlendamm kommend kann über eine eigene Rechtsabbiegespur in die Stralauer Straße eingebogen werden, dadurch ergibt sich für diese Verkehrsrelation ebenfalls eine gute Leistungsfähigkeit.
Das Linksabbiegen aus Richtung Norden (Spandauer Straße/ künftiger Molkenmarkt) wird voraussichtlich künftig nicht mehr möglich sein. Die Aufgabe der Linksabbiegemöglichkeit in die Stralauer Straße und damit verbundene Umwegfahrten sind in Hinblick auf Funktionsfähigkeit des geplanten Doppelknotens auch unter Berücksichtigung der künftigen Straßenbahntrasse sowie zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele für diesen Bereich erforderlich. Nur unter diesen Rahmenbedingungen ist nach den vorliegenden Verkehrsprognosen eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes möglich. Trotz Einschränkung dieser Abbiegebeziehung bleiben alle Ziele in der Berliner Innenstadt weiterhin auch mit dem Auto gut erreichbar.

Stellungnahmen: Wie aus den Planunterlagen zu ersehen sei, würden an der Kreuzung Jüdenstraße bei Abbiegeverkehr zwei Spuren blockiert, so dass stadtaus- und stadteinwärts nur eine Fahrspur auf der Bundesstraße B1 übrig bleibe.
Neben einer Geradeaus-Links- bzw. Geradeaus-Rechts-Abbiegerspur sei jeweils nur eine Geradeausspur vorgesehen und auch Rechtsabbieger müssten den Fußgängern den Vortritt lassen.
Diese Maßnahme bedeute eine enorme Verringerung der Durchlassfähigkeit der Bundesstraße 1 und sei unverantwortlich.

Abwägung: Die Gestaltung des Knotenpunktes Grunerstraße/Jüdenstraße berücksichtigt die Verknüpfung mit den angrenzenden Stadträumen. Deshalb werden alle Abbiegebeziehungen – vorrangig durch die Anlage von Mischspuren – ermöglicht. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit ist gegeben.
Die Grunerstraße beginnt am Molkenmarkt Richtung Osten mit zwei Fahrspuren. Vor der Jüdenstraße weitet sich der Querschnitt auf drei Fahrspuren auf. Die Abbiegemöglichkeiten nach Norden und Süden in die Jüdenstraße sind ausschließlich für den Erschließungsverkehr relevant, der hier eine untergeordnete Bedeutung hat. Entsprechendes gilt für die Gegenrichtung. Auch hier sind Linksabbiegevorgänge aus der Grunerstraße in die Jüdenstraße aufgrund der überwiegenden Relevanz für den Zielverkehr nur in untergeordnetem Umfang zu erwarten. Auch für Rechtsabbieger ist ein Umfahren des Knotens am Molkenmarkt über die Rathausstraße aufgrund der hier verlaufenden künftigen Straßenbahn kaum relevant. Sollte es wider erwarten dennoch hierzu kommen, kann dem mit verkehrsbehördlichen Anordnungen entgegen gewirkt werden.
Das bebauungsplanbedingt zu erwartende Verkehrsaufkommen (Quell- und Zielverkehr der Gebietsentwicklung) wurde im Rahmen der objektkonkreten Verkehrsprognose ermittelt und berücksichtigt. Demnach ergibt sich durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet ein durchschnittliches werktägliches Aufkommen von ca. 2.400 Kfz-Fahrten, welches sich aus ca. 2.200 Personenfahrten und ca. 200 Lieferfahrten zusammensetzt. Gebietsfremde Verkehre durch das Klosterviertel sollen durch eine entsprechende Beschilderung (Einfahrt verboten - Anlieger frei) unterbunden werden.

<u>Unterirdische Verkehrsführung</u>
Stellungnahmen: Mehrfach wird angeregt eine Variante mit unterirdischer Verkehrsführung – z.B. durch Verlängerung des Grunertunnels – zu prüfen.
In einer Stellungnahme wird dabei explizit der Schutz der Beschäftigten im Roten Rathaus vor Lärm und Schmutz herausgestellt.

Abwägung: Der Vorschlag, die neue Verkehrsführung unterirdisch zu führen, ist weder verkehrlich sinnvoll, noch städtebaulich verträglich. Die bei Umsetzung des Vorschlags

SenStadtUm

benötigten Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrrampen sind nicht mit dem städtebaulichen Konzept in Einklang zu bringen. Eine ausschließlich unterirdische Verkehrsführung wäre überdies nicht möglich, da die Grunerstraße auch Erschließungsfunktion für angrenzende Gebäude und das neue Stadtquartier übernimmt.
Einer Verlängerung des Grunertunnels stehen darüber hinaus unterirdische Tunnelanlagen der U-Bahn entgegen. Sowohl in Verlängerung der Klosterstraße als auch in Verlängerung der Littenstraße wird die Grunerstraße von Tunnelbauwerken mit unterschiedlicher Tieflage gequert.

Forderung nach weitergehenden Maßnahmen zur Einschränkung der Leistungsfähigkeit
Stellungnahmen: Um das Quartier wieder nachhaltig zu beleben und zu einem urbanen Kern und Altstadtgebiet zu entwickeln, müsse die Beseitigung des Grunertunnels als eine Hauptursache für die zu hohe Verkehrsbelastung auch in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Die mittelfristige Tunnelschließung als wichtige städtebauliche Maßnahme zur stadtstrukturellen Verknüpfung des Stadthaus- mit dem Rathausquartier sei bereits im Senatsbeschluss vom 18. Mai 1999 über das Planwerk Innenstadt verankert.

Abwägung: Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung 2006 wurde auch eine Trassenvariante untersucht und bewertet, die zusätzlich zur Bebauungsplan-Variante die Schließung des Straßentunnels im Zuge der Grunerstraße berücksichtigt.
Für diese Variante wurden Untervarianten entwickelt, die sich vor allem hinsichtlich der Gestaltung der Grunerstraße und der Verkehrsorganisation in den Knotenpunkten unterschieden. Neben den im Rahmen der vorliegenden Planung angestrebten drei Fahrstreifen je Richtung im gesamten Verlauf der Grunerstraße wurde auch die Verkehrsabwicklung mit lediglich zwei Fahrstreifen je Richtung betrachtet.
Vor allem im Hinblick auf das Maß und die Wirkung der Verlagerung von Verkehren auf andere Strecken schnitt die Variante mit Tunnelschließung deutlich schlechter ab, da infolge der dann deutlichen Reduzierung der Kapazität starke Verlagerungseffekte der Verkehrsströme auf Ausweichrouten verbunden wären. Auch die Fahrzeitbilanz auf ausgewählten Relationen, die über den heutigen Knotenpunkt Molkenmarkt bzw. die beiden geplanten Teilknoten führen, würde bei Schließung des Tunnels Alexanderplatz in erheblichem Maße zunehmen. Im Ergebnis der Variantenbewertung wurde deshalb die Bebauungsplan-Variante als Grundlage für die weitere Bearbeitung empfohlen.
Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung 2006 sind in die Abwägung eingeflossen. Die Variante mit Tunnelschließung wurde im Ergebnis der Abwägung aufgrund der genannten Auswirkungen im Bebauungsplanverfahren nicht weiter verfolgt.

Senatsdruck

1.3 Gesamtverkehrskonzept, Trassenwahl/ Variantenuntersuchung, Verkehrsverlagerungen

Gesamtverkehrskonzept
Stellungnahmen: Es wird kritisiert, dass die vorgelegte Planung kein schlüssiges Gesamtverkehrskonzept hätte.
Um den Autoverkehr in der Innenstadt zu reduzieren, sollte dieser weitgehend auf stadtverträgliche Verkehre, die Belieferung, Entsorgung und Notverkehre beschränkt werden, während der Durchgangsverkehr ausgelagert, d.h. umgelenkt werden müsse.
Bei Umbaumaßnahmen von Straßen in der inneren Kernstadt (= kleiner Hundekopf) solle der Durchfahrverkehr generell gefiltert werden; die geringe Breite der Brückenstraße im Bezirk Mitte hätte diesbezüglich eine beispielhafte Wirkung. Auch sei es wichtig, den Alexanderplatz nicht weiter als Dreh- und Angelpunkt von zwei Hauptverkehrsstraßen zu akzeptieren.
Es werde angeregt den Durchfahrverkehr über den Straßenzug am Landwehrkanal und die U 1-Hochbahn in Kreuzberg und über die Warschauer Straße bis zum Frankfurter Tor in Friedrichshain abzuwickeln und ihn damit vor den ehemaligen Stadttoren zu belassen, statt ihm die Möglichkeit zu geben, sich durch die deutlich wertvolleren Bereiche der Kernstadt zu wälzen.
Eine Ausweisung dieses Straßenzugs als B 1 entspräche dem Konzept der tangentialen Ableitung des Hauptverkehrs, das die Senatsverwaltung selbst propagiere. Dies würde auch

den Mühlendamm und die Grunerstraße vom Durchfahr-(auto-)verkehr entlasten und es ermöglichen, die Straßenbreite des Mühlendamms und der Grunerstraße am Roten Rathaus auf zwei Fahrspuren pro Richtung zu reduzieren.
Es fehle ein nachvollziehbares, gesamtstädtisches Verkehrskonzept, insbesondere für die Ost-West-Verbindung im Nordosten/Norden der Stadt. Hier komme die A100-Erweiterung kaum zum Tragen und hätte keine Effekte. Insofern müsse der B-Plan an realistische gesamtstädtische Lösungen geknüpft werden, z.B. nördlicher Ring Seestraße-Ostseestraße über Marzahn weiterführen bis zur immer wieder aufgeschobenen Südost-Tangente Marzahn-Spindlersfeld.
Die Hoffnung, dass weniger Autos fahren, wenn die Straßen enger würden, ginge nicht auf.
Man solle deshalb zunächst einen realistischen Generalverkehrsplan für Berlin aufstellen und dann erst die innerstädtischen Straßenräume zurückbauen und urbane Grundrisse zurückgewinnen.
Es solle keine Bundesstraße (hier: Nr. 1) durch das Historische Zentrum führen.
Das Konzept „kleiner Hundekopf“ solle kommuniziert und ausgeschildert werden.

Abwägung: Mit dem im März 2011 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Verkehr liegt ein langfristiges, strategisches und integriertes Konzept für die künftige Verkehrsabwicklung in der Gesamtstadt vor. Der StEP Verkehr bildet mit seinen verschiedenen Teilstrategien den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich.
Er verfolgt in der Teilstrategie Innere Stadt das Ziel einer Entlastung der Stadträume in der historischen Mitte von nicht notwendigen Kfz-Verkehren als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsorts Innenstadt und benennt die einzelnen Elemente dieser Strategie.
Dazu gehört auch die Entlastung der historischen Mitte durch großräumig wirkende Bündelungsmaßnahmen, d.h. die Ableitung von Durchgangsverkehren sowie die Gewinnung stadträumlicher und stadtgestalterischer Qualitäten durch Umbau und Neudimensionierung von Straßenräumen.
Außerdem gehört dazu auch die Teilstrategie Förderung des Umweltverbundes mit verschiedenen Maßnahmen, von denen für das Plangebiet vor allem die Verlängerung der U-Bahnlinie U5 und die künftige Straßenbahnverbindung Alexanderplatz – Kulturforum relevant sind.
Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt im Rahmen der Abwägung die im StEP Verkehr für die Innere Stadt definierten Ziele und Maßnahmen bezogen auf das Plangebiet.
Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für einen Rückbau des derzeit rund 60 m breiten, mit vier Fahrspuren je Richtung und einem breiten (zum Parken genutzten) Mittelstreifen ausgebauten Straßenzuges sowie der großflächigen Kreuzung im Bereich des Molkenmarktes geschaffen.
Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zur Neueinteilung des Verkehrsraums im Sinne des „Mobilitätsprogramms 2016" vor. Er unterstützt den Fuß- und Radverkehr durch die planungsrechtliche Sicherung von Radverkehrsanlagen und durch bessere Querungsmöglichkeiten der Hauptverkehrsstraßen. Darüber hinaus werden Flächen für den ÖPNV (hier Straßenbahn) vorgehalten.
Mit diesen Maßnahmen wird die Attraktivität, Wege im Alltagsverkehr zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erledigen, erhöht. Die Beeinflussung des motorisierten Durchgangsverkehrs soll auch durch gesamtstädtisch wirksame Maßnahmen, wie beispielsweise die gegenwärtig im Bau befindliche Verlängerung der A 100 und die Verlängerung der U-Bahnlinie U5 erfolgen.
Der Bebauungsplan bietet aber auch die nötige Flexibilität, um auf künftige – langfristige – Veränderungen, z.B. weitere Verkehrsrückgänge nach 2025, reagieren zu können, da weder die Fahrbahnmarkierungen noch die Einteilung und Zweckbestimmung des Fahrbahnbereichs festgesetzt werden.
Mit der aktuell für 2025 prognostizierten Verkehrsbelastung des Straßenzugs Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße wäre die Einrichtung von lediglich vier statt sechs Fahrstreifen jedoch unvereinbar. Auch im Sinne des Umweltschutzes kann es nicht Ziel der Planung sein,

SenStadtUm

durch die bewusste Inkaufnahme von Überlastungssituationen eine Abnahme der Verkehrszahlen erzwingen zu wollen, zumal sich dadurch unerwünschte Verlagerungseffekte (s.o.) verstärken würden.
Die Forderung Durchgangsverkehre abzuleiten und den Alexanderplatz nicht weiter als Dreh- und Angelpunkt von zwei Hauptverkehrsstraßen zu akzeptieren entspricht auch der Planung für das übergeordnete Verkehrskonzept 2025 im StEP Verkehr. Darin sind im Bereich der Inneren Stadt keine „großräumigen Straßenverbindungen“ mehr dargestellt. Auch der Straßenzug Gertraudenstraße – Mühlendamm – Grunerstraße erfährt eine Abstufung seiner verkehrlichen Bedeutung von einer „großräumigen“ Straßenverbindung“ in eine „besondere örtliche Straßenverbindung“.
Im Sinne des Konzepts der tangentialen Ableitung des Hauptverkehrs soll der Durchgangsverkehr auf der Stadtautobahn und fortführenden Stadtstraßen gebündelt werden. Langfristig ist die Abstufung von Bundesfernstraßen in der Innenstadt und der angrenzenden Stadträume geplant.
Der Straßenzug am Landwehrkanal/ U 1-Hochbahn in Kreuzberg und Warschauer Straße bis zum Frankfurter Tor in Friedrichshain, für den eine künftige Ausweisung als Bundesstraße 1 angeregt wird, liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-14. Die Fragestellung ist insofern nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens. Im Verkehrskonzept 2025 im StEP Verkehr ist dieser Straßenzug jedenfalls weiterhin als „übergeordnete Straßenverbindung“ dargestellt.

Trassenwahl/Variantenuntersuchung
Stellungnahmen: Im Hinblick auf die notwendige Entlastung der Kernstadt vom Durchgangsverkehr werden die untersuchten Trassenvarianten und die daraus abgeleitete Variantenentscheidung kritisiert, da sowohl die Alternativen einer notwendigen Verlagerung des Individualverkehrs auf stadtverträglichere Verkehrsarten als auch die räumliche Alternativbetrachtung nicht umfassend genug betrachtet worden seien.
Indem der Grunertunnel auch langfristig nicht in Frage gestellt werde, bleibe das Molkenmarktgebiet weiterhin Transitraum und der Straßenquerschnitt (2 x 3 Fahrspuren) sowie die prognostizierten Verkehrsbelastung (45.000 bis 65.000 Kfz/24h) für eine Stadtstraße mit urbanen Nutzungen und Funktionen unverträglich. Derartige Verkehrsmengen stünden der Entwicklung und Wiedergewinnung des Stadtquartiers entgegen.
Die trompetenförmige Straßenaufweitung an der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplans (an der Littenstraße) zeige, dass trotz des stadtverträglichen Straßenquerschnittes (für eine allerdings zu hohe Verkehrsbelastung) im Plangebiet die Missstände - mit all ihren negativen Auswirkungen für das Plangebiet und dessen Umgebung - bestehen blieben. Für das Plangebiet bedeute dies Nutzungsbeschränkungen durch Immissionsbelastungen – Lärm und Luftschadstoffe - und Einschränkungen für die Quartiersbewohner und -benutzer, die einem bedeutenden Altstadtquartier nicht gerecht werden.

Abwägung: Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung 2006 erfolgte eine Variantenuntersuchung. Diese umfasste folgende drei Hauptvarianten:
- Prognose-Nullfall (Nullvariante),
- Variante 1 (B-Plan-Variante),
- Variante 2 (Langfristvariante mit Schließung des Tunnels Alexanderplatz).

Darüber hinaus wurden für die Langfristvariante weitere Untervarianten entwickelt, die sich vor allem hinsichtlich der Gestaltung der Grunerstraße und der Verkehrsorganisation in den Knotenpunkten unterscheiden.
Eine Trassenvariante, die die Schließung des Straßentunnels im Zuge der Grunerstraße berücksichtigt und in Untervarianten ergänzend im gesamten Verlauf der Grunerstraße eine Verkehrsabwicklung mit lediglich zwei Fahrstreifen je Richtung vorsieht, wurde 2006 untersucht und bewertet.
Vor allem im Hinblick auf das mittelfristig abzuwickelnde Verkehrsaufkommen wurde diese Variante nicht zur Umsetzung empfohlen, da infolge der dann deutlich reduzierten Kapazität starke Verlagerungseffekte der Verkehrsströme auf Ausweichrouten verbunden wären.

Senatsexemplar

Eine vollständige Verlagerung der bestehenden verkehrlichen Verbindungsfunktion auf alternative Trassen außerhalb des Plangebiets wurde bereits im Vorfeld der Variantenuntersuchung verworfen. Sie ist wegen der fehlenden Eignung entsprechender übergeordneter Straßenzüge mit der notwendigen verkehrlichen Leistungsfähigkeit, möglichst wenigen schutzbedürftigen städtebaulichen Strukturen und einer günstigen räumlichen Lage im Gesamtverkehrsnetz nicht umsetzbar.
Das Ergebnis der Untersuchung ist in die Abwägung der Festsetzungen des Bebauungsplans und in die gesamtstädtische Planung eingeflossen. Eine Schließung des Grunertunnels, der sich außerhalb des Plangebiets befindet, wird auf gesamtstädtischer Ebene gegenwärtig nicht verfolgt. Dies geht insbesondere aus dem Stadtentwicklungsplan Verkehr hervor und wurde dementsprechend auch in die aktuelle Abwägung eingestellt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor, die erwarten lassen, dass hier Änderungen beabsichtigt oder erforderlich sind. Daher wurde vom Bestand des Tunnels ausgegangen. Eine in der Stellungnahme geforderte gesamtstädtische, bzw. zumindest deutlich über das Plangebiet hinausgehende Untersuchung großräumiger Verkehrsverlagerungen vom motorisierten Individualverkehr auf andere Verkehrsarten überfordert zudem das Instrument des Bebauungsplans.
Eine Tunnelschließung bildet deshalb nicht die Grundlage bei der Bemessung der neuen Verkehrsanlage, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht ausgeschlossen.
Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Abschnitt der Grunerstraße wird ein einheitliches Straßenprofil festgesetzt. Es erfolgt keine Straßenaufweitung an der nordöstlichen Grenze. Um am Ende des verkehrlichen Umbaubereiches einen Anschluss an das bestehende Straßenprofil herzustellen, sind im Funktionsplan (s. Anlage) zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen die erforderlichen Anpassungen der Fahrbahnmarkierungen ohne bauliche Veränderungen dargestellt. Die Frage nach der Querschnittsaufteilung östlich der Littenstraße muss insofern außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erörtert werden.

Stellungnahmen: Die Verlegung der Straße ergäbe sich nicht aus dem Ziel, Baufelder zu schaffen, sondern sei ein verwaltungsinterner Wunsch gewesen. Ob dadurch mehr Bauflächen geschaffen werden, als ohne Verlegung, sei nachzuweisen - wie es der Senat 1999 gefordert hätte. Die Ansätze der gebotenen Varianten-Untersuchung unter II.2.3 der Begründung enthielten keine genauen Zahlen zu Flächen mit und ohne Verlegung.
Auch werde nicht auf die mögliche Alternative einer behutsamen Verbesserung im Bestand hingewiesen; entsprechende vorliegende DDR-Planungen aus der Wendezeit seien als Vergleich/ Alternative heranzuziehen.
Es werde angeregt, den Straßenzug Mühlendamm/Grunerstraße in seiner jetzigen Form zu belassen und lediglich die bereits freien Flächen auf der Ostseite zu bebauen.

Abwägung: Flächenangaben im Hinblick auf die Veränderungen der bestehenden Bundesstraße sind im Abschnitt III.3.5 der Begründung benannt. Durch die planfeststellungsersetzenden Regelungen des Bebauungsplans werden rund 10.900 m² ehemalige Bundesstraßenflächen nunmehr als künftige Bauflächen festgesetzt. Neu als Bundesstraße werden lediglich Flächen festgesetzt, die auch bisher schon als Straßenverkehrsflächen gewidmet sind (rund 8.000 m²).
Welche Alternative hier konkret gemeint ist, geht aus der Stellungnahme nicht hervor. Auch sind dem Plangeber keine entsprechenden Planungen aus der genannten Zeit bekannt. Bei einer „behutsamen Verbesserung im Bestand“, die von einem beiderseitigen Rückbau der Straße ausgeht, müssten die allgemeinen planerischen Zielen einer Annäherung an den historischen Bestand, die Belange der Orientierung am historischen Stadtgrundriss, ebenso wie andere Denkmalbelange zurückgestellt werden. Darüber hinaus wäre in weiten Teilen des Plangebietes die Möglichkeit der Schaffung ruhiger Blockinnenbereiche nicht möglich. Das Ziel, hier einen relevanten Anteil innerstädtischer Wohnungen zu schaffen, könnte nicht, zumindest aber nicht in diesem Umfang, realisiert werden. Aufgrund der gravierenden

Senstadtum

Auswirkungen auf grundlegende Planungsziele wird eine dementsprechende Variante daher nicht verfolgt.

Stellungnahmen: In der Begründung würden konkrete Angaben zu Wartezeiten an Ampeln, Angaben zu den längeren Lauf- und Fahrwegen infolge der S-Kurve, die zusätzliche Umweltbelastung durch die längeren Fahrwege, Belege zu behaupteten Verbesserungen für Radfahrer und Fußgänger sowie der Vergleich zu mögliche Verbesserungen bei alternativen Szenarien fehlen.
Ebenso würden Angaben zur Größe der Straßenverkehrsflächen (eine S-Kurve nehme bei gleichem Straßenprofil mehr Platz ein als eine direkte Verbindung) und Analysen zur Unfallanfälligkeit, mit der man bei abknickenden Hauptstraßen zu rechnen hat (mindestens bei Ampelausfällen), fehlen. Das sei 2009 angesprochen worden und tauche nirgends in den Abwägungen auf.

Abwägung: Im Rahmen der Trassenwahl 2006 wurden sowohl die Nullvariante (Bestand) als auch die Bebauungsplanvariante bezüglich der Kriterien Stadtstruktur/Stadtgestalt, verkehrliche Belange (für den Kfz-Verkehr, Fuß- und Radverkehr) und Umweltaspekte untersucht und bewertet. Die Ergebnisse werden in der Begründung im Kapitel III.1.3.1 dargelegt.
Beispielsweise werden nach Umsetzung der Planung die Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr gegenüber der Bestandssituation deutlich verbessert.
Die Verkehrsflächen im Plangebiet verringern sich durch die Neugestaltung von rd. 61.700 m² auf rd. 41.600 m². Bereits in der Abwägung zur öffentlichen Auslegung 2009 (s. Kapitel V.8 ‚Öffentliche Auslegung 2009') wurde unter Punkt 3 „Verkehrliche Aspekte" dargelegt, dass sich insgesamt der Flächenbedarf für Verkehrsflächen sowie die Fläche des künftigen Hauptverkehrsstraßenzuges im Plangebiet verringern wird.
Für die neue Verkehrsanlage mit dem geplanten Doppelknoten sind der Verkehrsuntersuchung bzw. dem Bericht zur Mikrosimulation konkrete Angaben zu Wartezeiten an Ampeln auch für Fußgänger und Radfahrer zu entnehmen. Die Wartezeiten genügen den aktuellen Qualitätsanforderungen. Bereits in der Variantenuntersuchung differenziert auch Wartezeiten an Ampeln einander gegenüber zu stellen war vor diesem Hintergrund aufgrund der deutlichen städtebaulichen Vorteile der gewählten Variante nicht notwendig. Der erforderliche Aufwand für entsprechende Untersuchungen würde nicht in einem angemessenen Verhältnis zur zusätzlichen Aussagekraft stehen.
Ampelausfälle, die nicht den Regelfall darstellen und u. U. zu einer höheren Unfallzahl führen könnten, werden dementsprechend in die Abwägung nur mit einem geringen Gewicht eingestellt.

Stellungnahme: Im Hinblick auf die "Zerschneidewirkung" der Grunerstraße werde – wie bereits 2009 bemängelt – unsachlich argumentiert. Diese Wirkung beruhe nicht unbedingt auf der Straßenbreite, (Vergleich Unter den Linden), sondern auf ihrer Gestaltung, die bewusst seit 25 Jahren vernachlässigt werde.

Abwägung: Auch wenn die Straßenbreite nicht allein ausschlaggebend für die Trennwirkung einer Straße ist, so kann doch der Eindruck einer Verkehrsschneise durch möglichst eng gefasste Straßenräume und angemessene Straßenraumproportionen, d.h. ein günstiges Verhältnis zwischen Fahrbahn und Seitenraum, verringert werden.
Darüber hinaus wird durch eine Verengung des Straßenraumes die unterbrechungsfreie Überquerung für den Fußgängerverkehr erleichtert.
Die Straße Unter den Linden ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

<u>Verkehrsverlagerungen</u>
Stellungnahmen: Von einem Anwohner der Inselstraße wird durch die geplante Veränderung der Straßen- und Verkehrsführung im Plangebiet eine Verkehrszunahme in dieser bisher relativ ruhigen Straße durch Ausweichverkehre befürchtet sowie eine Erklärung erbeten, wie dies verhindert werden könnte.

Senatsexemplar

Abwägung: Die voraussichtliche Verdrängung und Verlagerung von Verkehr auf andere Strecken wurde sowohl im Modell der Gesamtverkehrsprognose 2025 als auch im Rahmen der Verkehrsuntersuchung betrachtet. Grundsätzlich sind Verkehrsverlagerungen und ihre Folgen unerwünscht, werden angesichts der Summe der Vorteile, die im Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel mit der Umsetzung des Bebauungsplans erreicht werden können und in Abwägung mit den generellen städtebaulichen und verkehrlichen Zielen für die Innenstadt jedoch insgesamt geringer gewichtet. In einzelnen Straßen sind ggf. flankierende Maßnahmen erforderlich, um Schleich- und Durchgangsverkehre wirksam zu vermeiden.
Südlich des Plangebiets wird vor allem der Straßenzug Fischerinsel – Roßstraße von einer Verkehrszunahme gegenüber dem Prognosenullfall betroffen sein, nicht aber die Inselstraße, die über keine direkte Anbindung an der Straßenzug Gertraudenstraße - Mühlendamm verfügt.

1.4 Prognosemodell

Stellungnahmen: Die Verkehrsprognose wird, auch im Hinblick auf das Wachstum Berlins, als unrealistisch eingeschätzt.
Die prognostizierten Verkehrsmengen werden im Hinblick auf den Bevölkerungszuwachs und die damit verbundene Erhöhung des Fahrzeugbestandes hinterfragt. Die Verkehrsprognose sei nur bei hoher Arbeitslosigkeit plausibel Außerdem wird auf neugebaute bzw. geplante Bauprojekte im Umfeld des Plangebiets und ihre Verkehrserzeugung hingewiesen.

Abwägung: Das Verkehrsprognosemodell 2025 des Landes Berlins basiert auf der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2012, in der bereits von einem Wachstum der Einwohnerzahlen ausgegangen wurde. Die objektkonkrete Verkehrsprognose für das Vorhaben berücksichtigt zusätzlich und vollständig alle geplanten Vorhaben im Umfeld der Maßnahme, unabhängig von ihrem Realisierungszeitpunkt. Die objektkonkrete Verkehrsprognose berücksichtigt insofern eine steigende Bevölkerungsentwicklung und ermöglicht somit eine belastbare Abschätzung verkehrlicher Entwicklungen nach dem aktuellsten "Stand der Prognose-Technik".
Aufgrund des Aufwandes der Erstellung und der Dynamik der Rahmendaten eines Verkehrsmodells ist eine Aktualisierung der Verkehrsprognose für die Gesamtstadt nur in größeren Zeitschritten möglich. Ein ggf. noch stärkerer Bevölkerungsanstieg als bisher angenommen, der bei einer Fortschreibung der Gesamtverkehrsprognose auf Basis der dann vorliegenden Bevölkerungsprognose berücksichtigt werden würde, führt aber nicht zwangsläufig zu einem Anstieg des künftigen Verkehrsaufkommens im motorisierten Individualverkehr in der Berliner Innenstadt. Vielmehr zeigt die Entwicklung des Verkehrsaufkommens der letzten Jahre, dass es trotz Bevölkerungsanstieg möglich ist, den Verkehr im Innenstadtbereich zu reduzieren. Bereits heute ist Fahrzeugbesitz der dortigen Einwohner sowie der Anteil der Wege, die dort mit dem privaten Pkw zurückgelegt werden, deutlich geringer als in den Außenbezirken. Dieser Trend soll durch Verbesserungen im Bereich des ÖPNV sowie der Bedingungen für Fuß- und Radverkehr fortgesetzt werden und gleichzeitig auch der reine Durchgangsverkehr im Sinne des Konzepts der tangentialen Ableitung weiter reduziert werden.
Vor diesem Hintergrund geht der Plangeber davon aus, dass trotz der aktuellen gesamtstädtischen Entwicklungen und veränderten Rahmenbedingungen bezogen auf das Plangebiet die Aussagen der Verkehrsuntersuchung weiterhin der Abwägung zugrunde gelegt werden können.

Stellungnahmen: Die Planung gehe von einer Verringerung des PKW- Aufkommens aus, was aktuell keineswegs als gesichert bezeichnet werden könne.
Die in der Begründung benannten Verkehrsmengen von 2009 und 2006 werden als veraltet und unseriös kritisiert.
Es wird erfragt, ob eine Verkehrszählung durchgeführt wurde.

Senatsverwaltung

Abwägung: Hinsichtlich der prognostizierten Verkehrsbelastung und der Leistungsfähigkeit der Straßen und Knotenpunkte liegt dem Bebauungsplan die Verkehrsprognose des Landes Berlin 2025 zugrunde. Demnach ist mit einer weiteren Abnahme des Verkehrsaufkommens im Innenstadtbereich zu rechnen.
Die Streckenbelastungen aus der Verkehrszählung 2009 wurden in der Begründung lediglich zu Vergleichszwecken benannt. Da mittlerweile die Verkehrsmengen der Erhebung aus dem Jahr 2014 vorliegen, werden im weiteren Verfahren die entsprechenden Angaben in der Begründung aktualisiert und in der Abwägung berücksichtigt. Eine spezielle Verkehrszählung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte nicht und ist auch methodisch nicht erforderlich.
Die im Prognoseplanfall ermittelten Verkehrszahlen für den Mühlendamm/Molkenmarkt und die Grunerstraße liegen etwas unter den im Rahmen der Verkehrszählung 2014 ermittelten werktäglichen Belastungswerten.
Die Verkehrszählung 2014 hat die generelle Verkehrsabnahme im Innenstadtbereich in den letzten Jahren bestätigt (Vergleich 2009 und 2014).

Stellungnahme: Die der Verkehrsprognose zugrunde liegende Bevölkerungsprognose sei inzwischen durch den anhaltenden Zuzug und die verstärkte Einwanderung teilweise veraltet. Der Bevölkerungszuwachs könne jedoch keine Begründung für Kapazitäten im Kfz-Verkehr sein, sondern es seien vielmehr gerade deshalb die Kapazitäten für ÖPNV, Fuß-, Radverkehr und Aufenthalt zu erweitern.

Abwägung: Die objektkonkrete Verkehrsprognose berücksichtigt – wie dargelegt – die absehbare steigende Bevölkerungsentwicklung, nicht jedoch den insbesondere seit dem letzten Jahr verstärkten Zuzug von Flüchtlingen. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass dies – wie in der Stellungnahme zutreffend bemerkt – unmittelbare Auswirkungen auf das motorisierte Verkehrsaufkommen haben wird.
Das im Stadtentwicklungsplan Verkehr in der Teilstrategie Innere Stadt verfolgte Ziel einer Entlastung der historischen Stadtmitte von nicht notwendigen Kfz-Verkehren als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsorts Innenstadt wird dementsprechend nicht in Frage gestellt. Das Erfordernis, auch vor diesem Hintergrund die Kapazitäten für ÖPNV, Fuß-, Radverkehr und Aufenthalt zu erweitern, wurde in die Abwägung eingestellt und bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Senatsvorlage

1.5 Kritik und Planungsalternative IHK

Stellungnahmen: In mehreren Stellungnahmen werden die von der IHK formulierten verkehrlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan geteilt.
Es werden Bedenken in Bezug auf die Auswirkungen auf die Verkehrssituation durch die Zugrundelegung veralteter Zahlen und Prognosen geäußert.
Schon heute sei die Verkehrsinfrastruktur in diesem Bereich mehr als fragil und bereits kleine Änderungen und Einschränkungen würden zu massiven Behinderungen und Beeinträchtigungen führen. Eine Rückkehr zum alten Stadtgrundriss dürfe die Realitäten und die Entwicklung seit dem Ende des zweiten Weltkriegs und insbesondere der Wiedervereinigung nicht außer Acht lassen.
Die Pläne für den Molkenmarkt/Klosterviertel werden im Hinblick auf die Infrastruktur als nicht „sonderlich durchdacht“ eingestuft.
Es wird vorgeschlagen, anstelle des vorliegenden Entwurfes eher den Entwurf der IHK umzusetzen.

Abwägung: Der Bebauungsplan berücksichtigt die Umsetzung gesamtstädtischer Planungsziele, die im Flächennutzungsplan, in den Stadtentwicklungsplänen und im Planwerk Innere Stadt definiert werden. Im Stadtentwicklungsplan Verkehr sind für den Bereich Molkenmarkt/Klosterviertel eine Abstufung der großräumigen Straßenverbindung

und die Realisierung einer Straßenbahnlinie Alexanderplatz – Kulturforum verankert. Dies wird im Bebauungsplan 1-14 berücksichtigt.
Der Rückbau des Straßenzuges Grunerstraße – Mühlendamm steht ferner im Einklang mit dem grundsätzlichen Ziel, die Berliner Innenstadt von nicht notwendigem Kfz-Verkehr zu entlasten und den ÖPNV-, Fuß- und Radverkehr zu stärken.
Eingehende Verkehrsuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben die Funktionsfähigkeit der neuen Verkehrsanlage mit der geplanten Doppelkreuzung Mühlendamm – Stralauer Straße und Spandauer Straße – Molkenmarkt bestätigt.
Die dabei zugrunde gelegte objektkonkrete Verkehrsprognose für das Jahr 2025 berücksichtigt das gesamtstädtische Bevölkerungswachstum und absehbare bauliche Entwicklungen im engeren Umfeld des Plangebietes.
Zu den einzelnen im Rahmen der Behördenbeteiligung von der IHK Berlin vorgebrachten Einwendungen wird auf die Abwägung im Rahmen dieses Verfahrensschrittes verwiesen.
Die IHK Berlin räumt in ihrer Planungsalternative weiterhin dem Kfz-Durchgangsverkehr im Straßenzug Grunerstraße -Molkenmarkt-Mühlendamm die höchste Priorität ein und berücksichtigt die Belange der übrigen Verkehrsteilnehmer und der Verkehrssicherheit nicht ausreichend. Ein dementsprechendes Zurückstellen der Belange von Fußgänger- und Radverkehr sowie dem öffentlichen Nahverkehr widerspricht den in die Abwägung einzustellenden gesamtstädtischen Planungszielen und Leitlinien und letztlich einer gerechten Abwägung der verschiedenen einzustellenden Belange untereinander.
Darüber hinaus ist eine Umsetzung der IHK-Planungsalternative auch nicht mit den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet vereinbar. Bei Realisierung des Entwurfes würde weiterhin ein überdimensionierter Verkehrsraum diesen zentralen Ort in der Stadt prägen. Das Plangebiet könnte zudem seiner historischen und stadträumlichen Bedeutung für die Gesamtstadt und die Stadtmitte auch künftig nicht gerecht werden.

Stellungnahmen: Man protestiere als gewerblicher Anlieger in der Karl-Liebknecht-Straße gegen den B-Plan Molkenmarkt und stimme der Kritik der IHK Analyse voll und ganz zu.
Eine gute und zeitlich planbare Erreichbarkeit sei für gewerbliche Anlieger sehr wichtig, sonst müsse eine Standort-Verlegung erwogen werden, sofern diese Erreichbarkeit, wie geplant, massiv eingeschränkt werde.
Es solle Ziel und Bestreben der Verwaltung sein, einen Ausgleich zwischen den Wünschen der Bürger, den Vorstellungen der Stadtplaner und den Interessen und Zwängen der gewerbesteuerzahlenden Unternehmen zu finden.

Abwägung: Der Entwurf des Bebauungsplans basiert auf einer sachgerechten Abwägung insbesondere der städtebaulichen und verkehrlichen Belange. Die Interessen gewerblicher Anlieger und die Anforderungen des Wirtschaftsverkehrs wurden in die Abwägung eingestellt.
Die städtebauliche Entwicklung an einem bedeutenden Ort der Stadtgründung mit zentraler Bedeutung für die Innenstadt kann und soll jedoch nicht vorrangig auf die Anforderungen des Kfz-Durchgangsverkehrs ausgerichtet werden. Dies steht auch im Einklang mit den gesamtstädtischen Planungszielen, die Berliner Innenstadt von nicht notwendigem Kfz-Verkehr zu entlasten und den ÖPNV-, Fuß- und Radverkehr zu stärken.
Eingehende Verkehrsuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben die Funktionsfähigkeit der neuen Verkehrsanlage mit der geplanten Doppelkreuzung Mühlendamm – Stralauer Straße und Spandauer Straße – Molkenmarkt bestätigt. Die Untersuchungen liefern keine Anhaltspunkte für eine künftig schlechtere Erreichbarkeit der außerhalb des Plangebiets gelegenen Nutzungen in der Neuen Grünstraße.

1.6 ruhender Verkehr, Standorterschließung

Stellungnahmen: Es sei nicht erkennbar, wo sich künftig öffentliche Parkflächen (Stellplätze) befinden.
Der Wegfall von 350 Stellplätzen werde massiv kritisiert, da im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine ausreichende Anzahl an Ausweichparkplätzen bestehe. Wo

SenStadtUm

könnten künftig die Anwohner des Nikolaiviertels sowie die Besucher und Touristen parken? Es werde befürchtet, dass durch Liefer- und Besucherverkehr, die rechte Fahrspur blockiert und somit die Durchlässigkeit der Grunerstraße verschlechtert werde. Durch den Besucherverkehr des neuen Stadtschlosses, der zu einem Drittel mit dem Auto erfolgen werde, entstehe zusätzlicher Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten.

Abwägung: Öffentliche Parkplätze stehen in den Straßenräumen des Plangebietes weiterhin zur Verfügung, allerdings nicht im bisherigen Umfang. Weitere rund 600 öffentlich nutzbare Stellplätze sind im Parkhaus der Rathauspassagen bereits vorhanden.
In Abwägung mit den zentralen Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplans (umfassende städtebauliche Neustrukturierung und Aufwertung des Bereichs, Rückgewinnung von Bauflächen, Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss) und den verkehrspolitischen Zielen zur Begrenzung des Kfz-Verkehrs in der Innenstadt erfolgt keine Bereitstellung umfangreicher öffentlicher Parkplätze im öffentlichen Raum.

In der Grunerstraße sind Parkplätze nicht mit der angestrebten Verringerung des Straßenraums vereinbar. Im Bereich Mühlendamm/Molkenmarkt stehen der Unterbringung von Parkplätzen im Straßenraum darüber hinaus die Belange der geplanten Straßenbahntrasse entgegen. Die dort auf dem Mittelstreifen derzeit vorhandenen Parkplätze müssten im Zuge der Straßenbahnrealisierung ohnehin entfallen.
Es ist überdies Ziel des Senats, in der Innenstadt den Anteil der öffentlichen Verkehrsmittel und der Fuß- und Radwege am Verkehrsaufkommen signifikant zu erhöhen. Diesem Ziel wird u.a. durch die im Bau befindliche Verlängerung der U-Bahnlinie U5 und durch die geplante Straßenbahnverbindung über das Plangebiet Rechnung getragen, wodurch sich auch die ÖPNV-Erreichbarkeit des Humboldtforums (neues Stadtschloss) weiter verbessern wird.
Für die neu entstehenden Nutzungen im Plangebiet bestehen ausreichend Möglichkeiten, Stellplätze auf den Grundstücken selbst (in Form von Tiefgaragen) zu errichten und auch entsprechende Flächen für eine (rückwärtige) Anlieferung gewerblicher Nutzungseinheiten entlang der Grunerstraße bereitzustellen.
Für das Parken von Anwohnern und Besuchern der bestehenden Wohnnutzungen und Touristen stehen ebenfalls die öffentlich nutzbaren (kostenpflichtigen) Stellplätze im Parkhaus der Rathauspassagen zur Verfügung. Die Grundvoraussetzungen auch für Anwohnerparken (uneingeschränkte Öffnungszeiten und freie Kapazitäten) sind vorhanden. Alternativ können private Lösungen, z. B. die Anmietung von Stellplätzen in der Umgebung realisiert werden.
In die Abwägung eingestellt wurde dabei auch, dass es nicht öffentliche Aufgabe ist, ein unentgeltliches Angebot an öffentlichen Parkständen für das wohnortbezogene Parken bereit zu stellen. Touristen bewegen sich darüber hinaus sehr häufig mit dem öffentlichen Nahverkehr durch die Stadt.

Stellungnahmen: Es werde befürchtet, dass die Anwohner durch den Bebauungsplan in ihrer Mobilität eingeschränkt werden. Der Plan widerspreche somit der Forderung des Baugesetzbuches eine Bebauung möglichst sozial verträglich zu gestalten, da nur die künftigen Bewohner durch Tiefgaragen berücksichtigt würden, nicht jedoch die bestehenden Anwohnerparkplätze.
Die Anwohner würden durch den Bebauungsplan sozial, verkehrstechnisch und umweltmäßig benachteiligt, da von ihm Nachteile für die angrenzenden Wohngebiete ausgingen.

Abwägung: Die Mobilität der Einwohner wird nicht ausschließlich durch den eigenen Pkw sichergestellt, weshalb im Sinne einer sozial verträglichen Planung auch nicht nur die Belange des motorisierten Individualverkehrs zu berücksichtigen sind. Die Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehrs sowie für den ÖPNV werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nachhaltig verbessert und kommen allen Bevölkerungsgruppen und Altersschichten gleichermaßen zugute.

SenStadtUm

Der Entfall von Stellplätzen im öffentlichen Straßenland wird durch die benannten Verbesserungen im Bereich des ÖPNV-, Fuß- und Radverkehrs kompensiert, so dass nicht von einer Benachteiligung der Anwohner durch den Bebauungsplan auszugehen ist.
Parkplätze stehen in den öffentlichen Straßenräumen des Plangebietes weiterhin zur Verfügung, allerdings nicht im bisherigen Umfang. Der Bereich ist Teil einer Parkraumbewirtschaftungszone, in der grundsätzlich eine Anwohnerbevorrechtigung möglich ist. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.
Zudem ist zu berücksichtigen, dass es nicht öffentliche Aufgabe ist, ein unentgeltliches Angebot an öffentlichen Parkständen für das wohnortbezogene Parken bereit zu stellen. Darüber hinaus bieten sich private Lösungen, z.B. die Anmietung von Stellplätzen für das wohnortbezogene Parken, an.
Zu berücksichtigen ist ferner, dass der Pkw-Besitz von Einwohnern in der Berliner Innenstadt deutlich geringer als in den Außenbezirken ist und der Verzicht auf umfangreiche Stellplatzanlagen bei Neuplanungen Teil einer Planung für eine langfristig lebenswerte Innenstadt ist.

Stellungnahmen: Statt Tiefgaragen zu begrünen, solle auf sie – den politischen Vorgaben zum modal split entsprechend – ganz verzichtet werden.
Es solle eine Obergrenze für Tiefgaragenstellplätze orientiert am Ziel-Modal-Split für die Stadtmitte festgesetzt werden.
Im Sinne einer Planung, die den Autoverkehr nur duldet und ihn nicht zum An- und Durchfahren verleitet, sollten auch im Mühlendamm und in der Grunerstraße keine weiteren Parkhäuser, keine Tiefgaragen und keine Parkplätze zugelassen werden. Stattdessen werden die Errichtung von Ladezonen, zahlreichen Fahrradstellplätzen, einzelnen öffentlichen Autostellplätzen am Fahrbahnrand und eine wirksame Parkraumbewirtschaftung vorgeschlagen.

Abwägung: Die Verteilung des Verkehrsaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel wird auch zukünftig zu einem gewissen Anteil mit dem Kfz abgewickelt werden und stellt weiterhin (wenn auch reduzierte) Anforderungen an den ruhenden Verkehr. Die Anordnung von Stellplätzen (für die künftigen Quartiersbewohner) in Tiefgaragen ist die funktional und stadtgestalterisch verträglichste Möglichkeit der Unterbringung.
Auf die Festsetzung einer zahlenmäßigen Obergrenze für Tiefgaragenstellplätze wurde bewusst verzichtet, da bereits aufgrund der unterbaubaren Fläche im Verhältnis zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung nur ein reduziertes Stellplatzangebot realisierbar ist. Darüber hinaus ist in Teilbereichen aufgrund des Schutzstatus archäologischer Bodenfunde nur eine begrenzte Unterbaubarkeit möglich. Die erwartbare Stellplatzanzahl steht mit den Vorgaben zum modal split im Einklang.
Öffentlich nutzbare Tiefgaragen sind unter diesen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten, die Anlage von Parkhäusern und oberirdischen Stellplatzanlagen wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.
Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Bereits im Bestand ist das Plangebiet aber Teil einer Parkraumbewirtschaftungszone.

Stellungnahmen: Es werden Beeinträchtigungen für die Standorterschließung des Alexanderhauses befürchtet.
Neben der erschwerten Erreichbarkeit für Kunden, werden Probleme bei der Belieferung, Versorgung und Abfallentsorgung und erschwerte Bedingungen bei der Nutzung der Tiefgarage des Alexanderhauses angeführt, deren Zufahrt und Ausfahrt nur über die Dircksenstraße von der bzw. auf die Grunerstraße möglich ist.
Es wird auf die Bedeutung des zentralen Vertriebsstandortes der Berliner Sparkasse mit besonderer Konzentration aller Vertriebsformen (Privatkundencenter, Firmencenter, Beratungscenter, Private Banking) und sehr starken Kundenverkehr hingewiesen und herausgestellt, dass die Landesbank Berlin AG/Berliner Sparkasse durch die Senatsverwaltungen für Inneres und für Wirtschaft als Unternehmen der kritischen Infrastruktur der Stadt eingestuft werde und Teil der Daseinsvorsorge sei.

SenStadtUm

Abwägung: Im Bereich der Zufahrt zum Alexanderhaus erfolgen durch den Bebauungsplan keine Änderungen, da sich dieser Abschnitt außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Für die Verkehrsbelastung auf der künftigen Grunerstraße sind bei Umsetzung des Bebauungsplans (neue Straßenführung, Änderung des vorhandenen Doppelknotens in zwei Einmündungsbereiche sowie Neubebauung) zudem keine relevanten Änderungen zu erwarten. Das künftige Verkehrsaufkommen aus der Gebietsentwicklung (zusätzliche Wohnungen, Büros und Einzelhandelsnutzungen) ist im Prognoseplanfall berücksichtigt und führt zu einer geringfügigen Steigerung von 1,3 % gegenüber dem Prognosenullfall mit neuer Verkehrsführung. Gegenüber dem Prognosenullfall mit heutiger Verkehrsführung ergibt sich bei Umsetzung der Planung (Straßenumbau, Neubebauung) eine geringfügige Verkehrsabnahme von 0,4 %.

Stellungnahme: Es sei nicht ausreichend gutachterlich untersucht, inwieweit die mit der geplanten Realisierung des Bebauungsplans einhergehende bauliche Verdichtung (Einwohnerzuwachs, neue gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen) zu einem Anwachsen des motorisierten Individualverkehr führt und ob sich vor allem während der Bauzeit Einschränkungen des Verkehrs zum und vom Objekt Alexanderhaus und dessen Nutzungseinheiten ergäben. Auch das befürchtete Anwachsen von Verkehrsstaus durch die Rückstufung des Straßenzugs Gertraudenstraße - Mühlendamm - Grunerstr. und den Rückbau der Straßenverkehrsflächen sei nicht ausreichend gutachterlich untersucht worden.

Abwägung: Die Verkehrsuntersuchung 2015 hat bestätigt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausreichend für die Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsmengen sind. Eine detaillierte Abwägung zur Verkehrsabwicklung bzw. Leistungsfähigkeit des Hauptverkehrsstraßenzuges erfolgt unter Punkt 2.2.
Verkehrliche Einschränkungen der Erreichbarkeit während der Bauzeit sind nicht ausgeschlossen, für innerstädtische Lagen als temporäre Situationen aber auch nicht unüblich. Das benannte Objekt ist nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen. Zudem ist der Träger der Straßenbaulast verpflichtet, auch während der Umbaumaßnahmen die Erreichbarkeit aller Grundstücke weiterhin zu gewährleisten.
Wie beim Umbau vergleichbarer Hauptverkehrsstraßen ist nicht von einer kompletten Sperrung des Straßenzuges auszugehen, sondern von einem etappenweisen Umbau.

Senatorium

1.7 Fuß- und Radverkehr

Stellungnahmen: Im Bebauungsplan werde der Radverkehr deutlich behindert.

Abwägung: Die Rahmenbedingungen für den Radverkehr werden durch die Anlage von Radverkehrsanlagen in komfortabler Breite (2 m) an allen Hauptverkehrsstraßen und gesicherte Querungsmöglichkeiten deutlich verbessert. In Verlängerung der Jüden- und der Klosterstraße werden neue Übergänge für Radfahrer geschaffen.
An den beiden Knotenpunkten kann bei signalgruppenbezogener Betrachtung für alle Radverkehrsströme bei stark variierenden mittleren Wartezeiten eine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden.
Gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ist eine ausreichende Qualität für den Radverkehr gegeben, wenn eine mittlere Wartezeit von 45 Sekunden nicht überschritten wird. Die besten Querungsmöglichkeiten ergeben sich in der Zufahrt Mühlendamm und beim Rechtsabbiegen in die Grunerstraße sowie in der Zufahrt Stralauer Straße. Hier sind die mittleren Wartezeiten mit ca. 10 bis 19 Sekunden nur gering. Höhere Wartezeiten (bis 39 Sekunden) müssen am Knotenpunkt Grunerstraße / Spandauer Straße für die Radverkehrsströme in der Relation Spandauer Straße - Molkenmarkt in Kauf genommen werden. Systembedingt hohe Wartezeiten entstehen außerdem durch den zweifachen Halt indirekt linksabbiegender Radfahrer.
Vor dem Hintergrund einer deutlichen Verbesserung der Bestandssituation ist nicht erkennbar, inwieweit der Radverkehr behindert wird.

Stellungnahme: Die geplante Fahrradinfrastruktur sei mangelhaft: Trotz aller Radverkehrsstrategiemaßstäbe der Senatsverwaltung und der Erkenntnisse aus der Unfallstatistik und -forschung werden Radwege weiterhin auf dem Gehweg geplant statt konsequent auf Fahrbahnniveau. Im Querschnitt der Grunerstraße/Klosterstraße wird sogar auf den Radweg in eine Richtung ganz verzichtet.

Abwägung: Die Wahl der Radverkehrsführung an Stadtstraßen erfolgt vorrangig auf Grundlage der Verkehrsbelastung und der Geschwindigkeit, aber auch der Anteil des Schwerlastverkehrs spielt eine Rolle. Entsprechend den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (Ausgabe 2010) ist das Trennen des Radverkehrs vom Kraftfahrzeugverkehr in hohen Belastungsbereichen aus Sicherheitsgründen geboten. Bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h wird ab einer Belastung von 2.400 Kfz in der Spitzenstunde (bei vierstreifigen Straßen) der höchste Belastungsbereich IV erreicht.
Dementsprechend werden im Plangebiet für die besonders verkehrsbelasteten Straßenzüge Mühlendamm-Molkenmarkt und künftige Grunerstraße beidseitig jeweils Radwege auf dem Niveau der Gehwege vorgesehen und der Radverkehr somit baulich vom motorisierten Verkehr getrennt, während in der künftig deutlich geringer verkehrsbelasteten Stralauer Straße Radfahrstreifen angeordnet werden.
Der bemängelte Verzicht auf einen Radweg nördlich der Grunerstraße beruht auf einer Fehlinterpretation der Plandarstellungen. Da hier keine Umbaumaßnahmen vorgesehen sind, wird der vorhandene Radweg in Blatt 2 des Bebauungsplans als Teil einer „Fläche ohne Veränderung“ (gemäß Planzeichenerklärung) nicht farbig dargestellt.

Stellungnahme: Es werden ausreichende Fahrspurbreiten für Radfahrer gefordert, wie es in Kopenhagen längst selbstverständlich ist, da dieser der stadtverträgliche und damit zukunftsfähige Stadtverkehr ist.

Abwägung: Nach den Ausführungsvorschriften Geh- und Radwege zum Berliner Straßengesetz beträgt die Mindestbreite für Radwege 1,6 m. Die Breite von Radfahrstreifen im Fahrbahnbereich wird in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA Ausgabe 2010) ebenfalls bei 1,6 Meter (zuzüglich 0,25 Meter für die Markierung) gesehen.
Mit der in der Vorplanung zum Straßenumbau vorgesehen Breite von 2 m sowohl für die Radwege auf Gehwegniveau als auch für die Radfahrstreifen wird auch ein Nebeneinanderfahren oder Überholen ermöglicht. Breitere Radverkehrsanlagen sind in Abwägung mit den städtebaulichen Zielsetzungen im Plangebiet und den Belangen anderer Verkehrsteilnehmer nicht gerechtfertigt.

Stellungnahme: Die Anordnung eines Radstreifens auf dem Mühlendamm Fahrtrichtung Molkenmarkt zwischen den Fahrspuren werde angesichts der Verkehrsdichte und der Fahrgeschwindigkeiten als problematisch und unfallträchtig angesehen.

Abwägung: In der Abwägung zwischen einer aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens gebotenen baulichen Trennung des Radverkehrs vom motorisierten Verkehr und Sicherheitsaspekten bei Abbiegevorgängen (erhöhte Unfallgefahr durch rechtsabbiegende Fahrzeuge, die mit Radfahrern kollidieren) wurde einer räumlich begrenzten Anordnung eines Radfahrstreifens im Vorfeld der Lichtsignalanlage Mühlendamm/ Stralauer Straße der Vorzug gegeben.

Stellungnahme: Radwege sollten so dimensioniert sein, dass Radfahrer einander überholen können.

Abwägung: Die im Rahmen der planfeststellungsersetzenden Funktion des Bebauungsplans in Blatt 2 der Planzeichnung festgesetzten Radwege entsprechen mit einer Breite von 2 m

SenStadtUm

den Anforderungen der gültigen Ausführungsvorschriften Geh- und Radwege zum Berliner Straßengesetz.
Nach den Ausführungsvorschriften beträgt die Mindestbreite für Radwege 1,6 m. Bereits diese Breite ermöglicht ein gegenseitiges Überholen. Bei ausreichender Flächenverfügbarkeit wird für Radwege eine Regelbreite von 2,0 m vorgegeben. Dieses Maß wird, da es sich hier um einen Neubau handelt, gewährleistet.

Stellungnahme: Hochbordradwege sollten nach Kopenhagener Vorbild mit einem zweiten Bord vom Gehweg abgegrenzt werden, um Kollisionen mit Fußgängern, die zwischen den Arkaden hervortreten oder die Radverkehrsanlage als solche nicht erkennen (z.B. ausländische Touristen), zu verhindern.

Abwägung: Eine bauliche Abgrenzung der Radwege gegenüber Gehwegbereichen in Arkaden wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen, entspricht aber nicht der gängigen Praxis. Auch ist zu berücksichtigen, dass hierdurch eine zusätzliche Stolpergefahr besteht.

Stellungnahme: Tiefgaragenzufahrten werden als Verkehrssicherheitsproblem für Fußgänger und Radfahrer benannt. Aufgrund der sichtbehindernden Arkadenpfeiler wird gefordert, Grundstückszufahrten im Bereich der Arkaden sowie 5 m davor und dahinter auszuschließen.

Abwägung: Tiefgaragenzufahrten von den Hauptverkehrsstraßen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit ohnehin kaum genehmigungsfähig, zumal es sich um eine Bundesstraße handelt. Daher besteht auf der Ebene des Bebauungsplans kein Handlungsbedarf für einen entsprechenden Ausschluss.

Stellungnahme: Um den Zielen der Fußgängerstrategie des Senats im Hinblick auf bedarfsgerechte Straßenquerungen zu entsprechen, werde eine gesicherte Querungsmöglichkeit der Grunerstraße in Höhe der Littenstraße gefordert. Dies sei auch historisch eine wichtige Wegebeziehung im Altstadtgrundriss gewesen und für die künftige direkte Erreichbarkeit des Amtsgerichtsgebäudes oder des künftigen Schulstandortes am Grauen Kloster von den zentralen Orten Rathauspassage, Marienviertel und S-Bahnhof Alexanderplatz unverzichtbar. Zudem werde nur eine Querungsmöglichkeit an der Einmündung Klosterstraße als nicht ausreichend erachtet.

Abwägung: Der Hinweis betrifft Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der planfeststellungsersetzenden Regelungen. Im Funktionsplan sind hier zum Anschluss an das bestehende Straßenprofil ausschließlich Anpassungen der Fahrbahnmarkierungen ohne bauliche Veränderungen dargestellt. Die Frage einer gesicherten Querungsmöglichkeit muss insofern außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erörtert werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Lage unmittelbar am Tunnelmund kaum für die Anlage eines gesicherten Überweges geeignet ist.
Darüber hinaus kann der Altstadtgrundriss aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der heutigen und künftigen Grunerstraße und der Tunnelzufahrt unmittelbar östlich der Einmündung Littenstraße hier nicht die Grundlage standortangepasster Wegeverbindungen sein.
Eine adäquate Anbindung des künftigen Schulstandortes wird über den lichtsignalgeregelten Fußgänger- und Radfahrerübergang an der Klosterstraße gewährleistet.

Stellungnahme: Der Übergang über die Grunerstraße von der Klosterstraße zum Durchgang in den Rathauspassagen solle hervorgehoben werden; der Durchgang sei für den Fußgängerverkehr und auch historisch Teil der Klosterstraße.

Abwägung: An der Einmündung der (verlängerten) Klosterstraße in die künftige Grunerstraße wird ein lichtsignalgeregelter Übergang über die Grunerstraße für Fußgänger

SenStadtUm

und Radfahrer vorgesehen. Im Sinne der Stellungnahme korrespondiert der Übergang mit dem Durchgang der Rathauspassagen.

Stellungnahme: Um eine bessere Anbindung der Klosterstraße an den Alexanderplatz zu erreichen, werde eine Untertunnelung für Fußgänger vorgeschlagen – auf Höhe des Jüdenhofes in ausreichendem Abstand zum Tunnel Grunerstraße.

Abwägung: Die Errichtung eines Fußgängertunnels unter der Grunerstraße ist aus verschiedensten Gründen keine geeignete Lösung. Untertunnelungen werden – wie sich an anderen Orten in der Stadt zeigt –nur schlecht angenommen, unter anderem wegen der „verlorenen Steigungen“ (erst Treppen absteigen – danach wieder hochsteigen). Sie provozieren alternative, d.h. ungesicherte ebenerdige Straßenquerungen. Außerdem stellen Fußgängertunnel nicht nur in den Abendstunden einen typischen „Angstraum“ dar, sind gegenüber einer ebenerdigen Wegeführung flächen-, wartungs- und kostenintensiver und nicht barrierefrei.

Stellungnahme: Es wird eine zusätzliche Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer im neu entstehenden Straßenabschnitt Molkenmarkt angeregt, um eine direkte Verbindung aus der verlängerten Parochialstraße zum Nikolaiviertel herzustellen.

Abwägung: Eine direkte Verbindung zwischen verlängerter Parochialstraße und Nikolaiviertel ist in Abwägung mit den Anforderungen des motorisierten und des Straßenbahnverkehrs nicht möglich. Bereits durch die jetzt vorgesehenen Übergänge wird die Situation für den Fußgängerverkehr deutlich verbessert.

Stellungnahme: Die Fußgängerräume unter den Arkaden sollten angemessen beleuchtet werden.

Abwägung: Um eine ausreichende (Tages-)Belichtung der Arkaden sowie für den Fußgänger angenehme Raumproportionen zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan eine Mindesthöhe der Arkaden von 6,0 m und eine lichte Durchgangsbreite von 4,2 m festgesetzt. Darüber hinausgehende Fragen einer (künstlichen) Beleuchtung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

SenStadtUm

1.8 Flächenvorhaltung Straßenbahn, U-Bahn

Stellungnahme: Auf die Straßenbahntrasse solle verzichtet werden.

Abwägung: Die Straßenbahntrasse ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans 1-14. Sie wird im Bebauungsplan lediglich als Hinweis dargestellt und ihr künftiger Flächenbedarf beim Straßenquerschnitt berücksichtigt. Die planungsrechtliche Sicherung der Trasse – einschließlich der Haltestellen – erfolgt unabhängig vom Bebauungsplan in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren. Sie steht im Einklang mit dem Stadtentwicklungsplan Verkehr.

Stellungnahme: Die Straßenbahn solle nicht in einem separaten Gleisbett verlegt werden.

Abwägung: Ein eigenständiger Gleiskörper ist grundlegende Voraussetzung für eine staufreie Einbindung und damit wesentliche Beschleunigung der Straßenbahn. Im Haltestellenbereich am Molkenmarkt ist darüber hinaus bereits aus Sicherheitsgründen die Errichtung baulich abgegrenzter Haltestelleninseln mit entsprechenden Zugängen erforderlich.
Die Straßenbahnführung in eigenem Gleiskörper ist Bestandteil der generell im Stadtgebiet geplanten Verbesserungen für den öffentlichen Nahverkehr.

Stellungnahme: Es wird kritisiert, dass man in der Klosterstraße den U-Bahn-Eingang in eine Verkehrsinsel verwandeln wolle. Dies erfolge ohne Begründung und ohne Berücksichtigung bisheriger Erfahrungen andernorts.

Abwägung: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in der Klosterstraße und somit auch die Festlegung, ob der U-Bahneingang in einer Verkehrsinsel angeordnet wird, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Darstellung im Funktionsplan stellt einen unverbindlichen Vorschlag dar. Sie erfolgt mit dem Ziel einer symmetrischen Straßenraumgestaltung sowie vor dem Hintergrund, dass die prognostizierte Verkehrsbelastung der Klosterstraße diese Anordnung grundsätzlich zulässt.
Die konkrete bauliche Ausgestaltung wird im Zuge der Straßenplanung festgelegt.

Stellungnahme: Auch sei nicht klar wieso eine U-Bahn-Station 'aufgewertet' wird, wenn sie mehr genutzt wird. Angesichts der Überfüllungen werde bezweifelt, dass die U2 noch mehr Verkehr vertrage. Und wegen der Probleme mit dem absackenden U-Bahn-Tunnel an der Grunerstraße seien genauere Ausführungen geboten.

Abwägung: In der Planbegründung wird bei den Auswirkungen der Planung lediglich darauf hingewiesen, dass durch die im Plangebiet künftig zulässige Bebauung auch die Nutzung des U-Bahnhofs Klosterstraße steigen wird. Dies wurde als Bedeutungszuwachs eingestuft. Auch wenn der öffentliche Nahverkehr in Berlin attraktiv ist und gut genutzt wird, liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet nicht bewältigt werden könnte. Seitens der BVG wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgetragen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch die künftige Straßenbahnlinie, die das Plangebiet quert, die ÖPNV-Erschließung verbessern wird.
Der Bau in der Nähe oder über U-Bahnanlagen erfordert in der Regel besondere technische Maßnahmen zur Sicherung der teilweise 100 Jahre alten Tunnelanlagen der U-Bahn. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass dieses bei den zulässigen Überbauungen im Plangebiet nicht möglich ist.
Die in der Stellungnahme benannten Probleme mit dem absackenden U-Bahntunnel betreffen ein Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Soweit bekannt, werden hier bautechnische Lösungen erarbeitet, die die Standsicherheit des Tunnelbauwerks und den uneingeschränkten Weiterbetrieb des U-Bahnverkehrs gewährleisten. Auswirkungen auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind damit nicht verbunden.

SenStadtUm

1.9 Einzelne Straßen- und Platzräume, interne Gebietserschließung

Stellungnahme: Für die Gestaltung der Freiflächen Molkenmarkt wird unter Verweis auf die historische Bedeutung, die Gewährleistung der Nutzungsqualität und bestehende Nutzungskonflikte (z.B. Verkehrslärm) ein Wettbewerb für notwendig erachtet, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen sollten.

Abwägung: Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14. Aufgrund seiner planfeststellungsersetzenden Funktion, wird im Bereich Molkenmarkt die Einteilung der Verkehrsflächen und ihre bauliche Ausgestaltung, d.h. die Abgrenzung der Fahrbahnflächen (Bordverlauf), die Führung von Radwegen auf Gehwegniveau, die Abgrenzung von Gehweg- und Grünflächen sowie Erhalt, Fällung und Pflanzung von Bäumen vorgegeben.
Die Gestaltung der Freiflächen (Materialwahl, Bepflanzung, Möblierung etc.) unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung und einer adäquaten Nutzungsqualität wird jedoch erst im Rahmen der Planungsumsetzung bestimmt.

Stellungnahme: Die Breite der Spandauer Straße und der schmale Gehweg vor dem Roten Rathaus werden kritisiert. Es solle weniger Fahrspuren in Richtung des „Altstadtbereichs“ geben, um dem gestiegenen Fußgängeraufkommen Rechnung tragen zu können.

Ein schmalerer Straßenzug (Spandauer Straße) würde zudem die Trennwirkung auch im Hinblick auf die spätere Neugestaltung zwischen Rathaus und Marienkirche minimieren und man solle über eine Verkehrsberuhigung nachdenken.

Abwägung: Der Abschnitt der Spandauer Straße vor dem Roten Rathaus liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 1-14. Die Breite des Straßenraums ist durch die bestehende Bebauung bereits vorgegeben, die interne Aufteilung der Straßenverkehrsflächen und ihre bauliche Ausgestaltung sind außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu betrachten und festzulegen. Dies gilt auch für mögliche Maßnahmen der Verkehrsberuhigung.
Im südlich angrenzenden Straßenabschnitt (Abschnitt künftiger Molkenmarkt zwischen den beiden geplanten Knotenpunkten) würde ein reduzierter Straßenquerschnitt zwar die Vernetzung der Quartiere weiter verbessern, hätte jedoch weitreichende verkehrliche Folgen. Im Bebauungsplanverfahren wurden die städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele (Rekonstruktion historischer Bebauungsstrukturen, Wohn- und Arbeitsruhe, Aufenthaltsqualität öffentlicher und privater Freiräume, Vernetzung der Quartiere etc.) mit den verkehrlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen (Bedeutung des Straßenzuges für den Erschließungs- und Durchgangsverkehr, keine wesentliche Einschränkung seiner verkehrlichen Leistungsfähigkeit) abgewogen. Neben den Anforderungen des motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehrs zählen hierzu auch die räumlichen Anforderungen der geplanten Straßenbahnlinie Alexanderplatz-Kulturforum mit eigenem Gleiskörper. Insofern ergeben sich für die Dimensionierung und Gestaltung des Straßenraums erhebliche Einschränkungen und die verkehrlichen Anforderungen stehen auch der angeregten Verkehrsberuhigung entgegen.

Stellungnahme: Es sei nicht erkennbar, warum der Bebauungsplan keine Regelungen zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche Klosterstraße treffe, obwohl eine Umgestaltung vorgesehen sei.

Abwägung: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche außerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan hält im Wesentlichen nur die (künftigen) Verkehrsflächen von anderen Nutzungen frei, die bauliche Ausgestaltung und Einteilung der Verkehrsflächen erfolgt in nachgelagerten Verfahren. Dies betrifft im Plangebiet neben der Klosterstraße auch die Jüdenstraße, die Parochialstraße und die Stralauer Straße, aber auch fast alle anderen in Bebauungsplänen festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Berliner Stadtgebiet.
Eine Regelung im Bebauungsplanverfahren ist auch nicht erforderlich, da das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Erschließungskonzept auch ohne eine Festsetzung zur Einteilung der Verkehrsfläche erkennbar umsetzungsfähig ist.

Stellungnahme: Es sei nicht verständlich, was unter der „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ (hier zwischen Jüden- und Klosterstraße) zu verstehen sei und ob diese als öffentliche Erschließung für das festgesetzte WA zur Verfügung stehe.

Abwägung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind jene Verkehrsflächen, die sich in ihrer Zweckbestimmung eindeutig von den herkömmlichen Straßenverkehrsflächen unterscheiden. Dazu gehören auch „verkehrsberuhigte Bereiche“, für die eine aufenthaltsbezogene Gestaltung und Nutzung und verkehrliche Beschränkungen für den Kraftfahrzeugverkehr (z.B. durch die Anlage einer Mischverkehrsfläche) angestrebt werden. Darüber hinaus bringt die Festsetzung zum Ausdruck, dass die Stadt die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325/326) anstrebt; eine Bindung der dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde entfaltet die Festsetzung jedoch nicht.

SenStadtUm

Der ehemalige Platzraum des Großen Jüdenhofes, für den eine entsprechende Festsetzung als „verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt, steht als öffentliche Verkehrsfläche für die Verkehrs- und Medienerschließung angrenzender Grundstücke zur Verfügung.

Stellungnahme: Es sei unklar, ob im Bereich der Flurstücke 419 und 422 die Grunerstraße, Klosterstraße und Jüdenstraße als Erschließung ausreichen, da im Plan keine weitere (innere und äußere) Erschließung dargestellt sei.

Abwägung: Die benannten Straßen sind zusammen mit der öffentlichen Verkehrsfläche des Großen Jüdenhofes ausreichend für die Gebietserschließung des Baublocks. Es sind keine Grundstücksflächen vorhanden, die künftig weiter als 60 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Festlegungen zur internen Erschließung, d.h. die Anordnung von Grundstückszufahrten, Wohnwegen und Feuerwehrumfahrungen sind abhängig von den künftigen Grundstückszuschnitten und Gebäudeanordnungen im Zuge der Planungsumsetzung zu treffen.
Durch die Regelungen in § 7 der Bauordnung Berlin ist sichergestellt, dass auch bei Grundstücksteilungen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen.

Stellungnahme: Anregung, „die Mitte“ sei als verkehrsberuhigten Bereich auszubilden („nur Gassen, keine Straßen“). Es solle keine freie Zufahrt vom Mühlendamm geben.

Abwägung: Für die Hauptverkehrsstraßen Mühlendamm/ künftiger Straßenabschnitt Molkenmarkt sowie die künftige Grunerstraße ist eine Ausbildung als verkehrsberuhigte Bereiche aus verkehrlichen Gründen auch langfristig nicht umsetzbar. Zu den Gründen im Einzelnen wird auf die Abwägung unter Punkt 2.1 – 2.3 verwiesen.
Auch für die gebietsinterne Kloster-, Jüden- und Parochialstraße ist eine flächendeckende Festsetzung als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ aus verkehrlichen Gründen nicht möglich. Hier sind zwar verkehrliche Beschränkungen für den Kraftfahrzeugverkehr vorgesehen, um Durchgangsverkehre zu unterbinden, ansonsten sollen diese Straßen (mit Ausnahme des südlichen Abschnitts Jüdenstraße) aber weiterhin vorrangig Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Bauflächen übernehmen. Die Anordnung von Tiefgaragenzufahrten sowie die Abwicklung von Lieferverkehren auch für Gebäude entlang der Hauptverkehrsstraßen stehen einer aufenthaltsbezogenen Nutzung und Gestaltung dieser Straßenräume als niveaugleiche Mischverkehrsfläche ebenso entgegen wie stadtgestalterische, historische Aspekte.
Der ringförmige Verlauf der Jüden- und der Klosterstraße sind bis heute in ihrer Kontur wichtige Zeugnisse für den planmäßigen Stadtgrundriss aus der Gründungszeit Alt-Berlins, der später durch den Bau der Stadtmauer fixiert wurde. Auch historisch verfügten diese Straßen immer über eine klassische Aufteilung in einen Fahrbahn- und beidseitige Gehwegbereiche.

Senatsbüro

1.10 Straßenentwurf

Stellungnahme: Kritisiert wird die Fahrspurbreite von 3 m (auch wenn die Fahrspureinteilung nicht im B-Plan festgelegt wird), die zu hohen Geschwindigkeiten außerhalb des Berufsverkehrs verleite.

Abwägung: Wie in der Stellungnahme bereits angemerkt, wird die Breite der einzelnen Fahrspuren im Bebauungsplan nicht verbindlich vorgegeben. Die festgesetzten Fahrbahnbreiten von 9 m legen bei drei Fahrstreifen jedoch eine Breite von jeweils 3 m nahe.
3 m breite Fahrstreifen entsprechen der Regelbreite gemäß RAS-Q für angebaute Straßen innerhalb bebauter Gebiete mit maßgeblicher Erschließungsfunktion. Eine geringere Grundfahrstreifenbreite ist nur für Straßen mit maßgeblicher Aufenthaltsfunktion und einer

Höchstgeschwindigkeit von max. 30 km/h vorgesehen. Diese Rahmenbedingungen liegen für die Hauptverkehrsstraßen Mühlendamm/ Molkenmarkt und künftige Grunerstraße nicht vor.
3 m breite Fahrstreifen sind für einen sicheren und funktionsfähigen Verkehrsablauf erforderlich, um die uneingeschränkte Befahrbarkeit auch durch größere Fahrzeuge wie Sattelzüge, Müllfahrzeuge und Linienbusse zu gewährleisten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die maximal zulässige Breite eines Fahrzeuges 2,55 m beträgt. Zu diesem Grundmaß der Fahrzeugabmessungen ist noch ein Bewegungsspielraum zu addieren, um Lenk- und Fahrungenauigkeiten ausgleichen zu können.

Stellungnahme: Zugunsten des motorisierten Wirtschaftsverkehrs und des Radverkehrs werde folgende geänderte Querschnittsaufteilung angeregt:
Die jeweils rechten (3 m breiten) Kfz-Spuren im Straßenzug Grunerstraße- Molkenmarkt - Mühlendamm sollten in Liefer- bzw. gebührenpflichtige Kurzzeitparkplätze abgewechselt mit Baumstandorten umgeplant werden. Dieser nur 2,5 m breite Streifen ließe Raum für eine Verbreiterung des Radweges auf durchgehend 2,5 m bzw. könne im Bereich der Arkaden als Sicherheitsabstand zwischen Rad- und Gehweg verwendet werden.
Unter diesen Rahmenbedingungen könne der Wirtschaftsverkehr legal und komfortabel liefern, Kfz-Kunden fänden gebührenpflichtige aber gut erreichbare Parkplätze und auch Radfahrern könnte durch Aufstellen von Fahrradbügeln ein sicheres und komfortables Parken ermöglicht werden.

Abwägung: Dem vorgesehenen Querschnitt liegt das ermittelte Verkehrsaufkommen aus der objektkonkreten Verkehrsprognose für das Jahr 2025 zugrunde. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist somit nach aktuellem Kenntnisstand plausibel und für eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung notwendig.
Bei sich ändernden Rahmenbedingungen ist eine andere Einteilung des durch Borde vorgegebenen Fahrbahnbereichs z.B. für die vorgeschlagene Anlage von Liefer- und Kurzzeitparkzonen aber grundsätzlich möglich, sofern die dafür notwendigen Maßnahmen (geänderte Beschilderungen und Fahrbahnmarkierungen) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans unterliegen, sondern straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten sind.
Die Breite des Radweges von 2,0 m entspricht den aktuellen Anforderungen und dem erwarteten Radfahrer-Aufkommen. Gegenüber der ursprünglichen Planung von 2009 ist dabei bereits eine Verbreiterung von ursprünglich 1,6 m auf 2,0 m erfolgt.

SenStadtUm

<u>Anmerkungen zu Einzelaspekten des Straßen-Entwurfes</u>

Stellungnahme: In der Grunerstraße – Fahrtrichtung Ost – seien nur zwei Fahrspuren erforderlich, da nur zwei Abbiegespuren vom Molkenmarkt aus ankommen und aufgrund der geringen Entfernung zur nächsten LSA ohnehin eine Koordinierung sinnvoll sei.

Abwägung: Wegen der erforderlichen Gebietserschließung (Abbiegevorgänge) sind am Knotenpunkt Grunerstraße /Jüdenstraße insgesamt 3 Fahrspuren je Richtung in der Grunerstraße erforderlich.

Stellungnahme: Eine zweispurige Ausfahrt aus der Spandauer Straße sei nicht notwendig. Bereits derzeit genüge eine Fahrspur, trotz der seit Jahren existierenden Baustellen-LSA an der Abzweigung Rathausstraße. Außerdem käme auch jeweils nur eine Fahrspur an (eine Geradeausspur vom Molkenmarkt und eine Abbiegespur aus der Grunerstraße).
Die Ausfahrt Spandauer Straße sei selbst für den prognostizierten Verkehr mit zwei Linksabbiegespuren für gerade mal 1 50 Kfz/h = knapp 4 pro Umlauf überdimensioniert.
Wenn der Bereich verkehrlich umgestaltet wird, sollte ein Rückbau der Spandauer Straße Bestandteil des Vorhabens werden.

Abwägung: Der Abschnitt der Spandauer Straße vor dem Roten Rathaus liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 1-14 und ist auch nicht Bestandteil der verkehrlichen

Umbaumaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanumsetzung. Die interne Aufteilung der Straßenverkehrsflächen und ihre bauliche Ausgestaltung sind insofern außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu betrachten und festzulegen.
Der Vorschlag im Funktionsplan zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen beruht auf der Annahme, dass sich aufgrund der künftig entfallenden Linksabbiegemöglichkeit in die Stralauer Straße das Verkehrsaufkommen von linksabbiegenden Fahrzeugen aus der Spandauer Straße in die künftige Grunerstraße deutlich erhöht und dann voraussichtlich nicht mehr mit nur einer Fahrspur abwickelbar ist.

Stellungnahme: Das weiterhin mögliche Rechtsabbiegen von der Grunerstraße in die Spandauer Straße wird hinterfragt. Es wird auf die mögliche Entlastungswirkung für die „extrem belastete Straße“ durch ein Verbot hingewiesen und das Rechtsabbiegen als überflüssig erachtet, da Kfz aus der Karl-Marx-Allee und nordöstlich davon die Alexanderstraße nutzen könnten. Mit Blick auf die Einstufung der Straße ‚Unter den Linden’ als nur noch "örtliche Straßenverbindung" der Kategorie III und das Rechtsabbiegeverbot an der Kreuzung Invalidenstraße/Chausseestraße sei hier ohnehin nur innerbezirklicher Quell- und Zielverkehr erwünscht.
Auch in der Gegenrichtung sei Kfz-Verkehr weder erwünscht noch erforderlich. Die Phase falle aber parallel zum Radverkehr ab.

Abwägung: Die Rechtsabbiegemöglichkeit aus der Grunerstraße in die Spandauer Straße ist eine normale Netzverknüpfung und dient dem innerstädtischen Verkehr. Es liegen keine Gründe vor, diesen Rechtsabbiegeverkehr zu verbieten. Dies gilt auch für die Gegenrichtung.

Stellungnahme: Man solle einspurig vom Mühlendamm in die Stralauer Straße einbiegen können; eine zweispurige Ausfahrt Stralauer Straße sei nicht erforderlich.

Abwägung: Da auch im weiteren Verlauf der Stralauer Straße jeweils zwei Richtungsfahrbahnen vorhanden sind, ist unter funktionalen und stadträumlichen Aspekten eine Einschränkung der Fahrbahnbreite auf dem kurzen Straßenabschnitt im Geltungsbereich nicht sinnvoll. Darüber hinaus sind in der Zufahrt der Stralauer Straße zum Mühlendamm/Molkenmarkt auch aus Gründen der Leistungsfähigkeit getrennte Fahrstreifen für rechts- und linksabbiegende Fahrzeuge, mithin also zwei Fahrstreifen, erforderlich.

Stellungnahme: An der LSA Molkenmarkt-Spandauer Straße/ Grunerstraße wird die Heranführung der Radspur Richtung Südwesten an die Kfz-Fahrbahn kritisiert.
Erst 8 m vor der Kfz-Haltlinie würden die vorfahrtberechtigten Radfahrer den Kfz-Rechtsabbiegern hinter dem geplanten Grün erscheinen. Das bedeute bei einer Geschwindigkeit der Radfahrer von 25 km/h eine Sichtzeit von 1,15 Sekunden - wenn der Kfz-Lenker im richtigen Moment hinschaue. Hier sollte zur Herstellung der Verkehrssicherheit (Vermeidung von Abbiegeunfällen) ein deutlich verlängerter Sichtbereich gewählt werden.
Gleiches gelte für die Kreuzungen Grunerstraße/Neue Jüdenstraße in beiden Richtungen, Grunerstraße/Klosterstraße Richtung Osten und vor der Littenstraße (dort 10 m bis Bordkante).

Abwägung: Der Hinweis, dass an der LSA Molkenmarkt-Spandauer Straße/Grunerstraße die Heranführung des Radweges Richtung Südwesten an die Kfz-Fahrbahn zu kurz sei, kann nicht nachvollzogen werden. In allen relevanten Abschnitten entspricht die Planung den einschlägigen geltenden Regelwerken. In der AV Geh- und Radwege heißt es hierzu, dass „der Radweg mindestens 10 m vor dem Knotenpunkt an die Fahrbahn heranzuführen“ ist. Auch in der Grunerstraße beträgt die Länge des Abschnitts vor der Haltelinie, in dem der Radweg (einschließlich Schutzstreifen) unmittelbar neben dem Fahrbahnbereich verläuft, 10 m.

SenStadtUm

Stellungnahme: An der Kreuzung Molkenmarkt - MühlendammIStralauer Straße passe der Anschluss der Planung der Stralauer Straße gem. Lageplan 3.2 (Vorplanung) des planfeststellungsersetzenden Teils an den Bestand (freier Rechtsabbieger) an beiden Bordkanten nicht. Die geplante Straße sei breiter.

Abwägung: Die Vorplanung gemäß Lageplan schließt direkt an den Bestand an, ohne dass es hier einen Versatz gibt. Im unmittelbaren Kreuzungsbereich – hier ist der Querschnitt breiter als im Bestand, wird der Anschluss durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet, mit dem eine öffentliche Verkehrsfläche in der erforderlichen Breite festgesetzt wird.

Stellungnahme: Die Länge der Rechtsabbiegespur Mühlendamm/Stralauer Straße von fast 80 m gehe zulasten des Gehwegs und der Sichtbeziehungen für querende Fahrgäste (der Straßenbahn). Der Zu- und Abgang von der Straßenbahnhaltestelle auf der Südwestseite des Mühlendamms führe damit über 5 Spuren (ca. 13 m). Die Länge der Abbiegespur sei nicht nachvollziehbar, da nur eine erforderliche Aufstelllänge von 64 m berechnet worden sei (s. Anlagen S. 11, Spalte „Staulänge").

Abwägung: Der Gehweg vor dem Gebäude Mühlendamm 3 weist in dem angesprochenen Bereich eine Breite von rd. 4,5 m auf. Diese Breite ist für die Situation und die zu erwartende Nutzungsdichte in diesem Bereich angemessen und ausreichend. Bei der angegebenen Staulänge, die auf der Untersuchung der Leistungsfähigkeit basiert, handelt es sich um eine Länge, die mindestens erforderlich ist, damit hier für den Verkehrsfluss keine nachteiligen Auswirkungen auftreten. Dabei ist nur der Bereich relevant, in dem auch die volle erforderliche Spurbreite vorhanden ist. Eine Verkürzung dieser Spur um etwa 10 m würde die Situation für einen Übergang von der Straßenbahn – der im Rahmen der Vorplanung für die Straßenbahn angedacht wurde, jedoch nicht Gegenstand der Regelungen dieses Bebauungsplans ist – nicht wesentlich verändern. Ob hier ein zweiter Zugang zur Straßenbahn unter den verkehrlichen Rahmenbedingungen realisierbar ist, oder wie in der vergleichbaren Situation im Straßenzug Seestraße – Osloer Straße die Straßenbahnhaltestelle ausschließlich über einen Zu- und Abgang mit einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt abgewickelt wird, muss im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Straßenbahn geklärt werden.
Daher erfolgt hier keine Anpassung des Bebauungsplans.

Senatsbeschluss

Stellungnahme: Für den 2,6 m breiten Abschnitt der Radspur am Mühlendamm Richtung Südwesten (bis Poststraße) wird eine bauliche Abgrenzung von der Kfz-Fahrbahn gefordert, da die Radspur ansonsten zugeparkt werden könne.

Abwägung: Der Hinweis betrifft einen etwa 30 m langen Abschnitt im Übergangsbereich zum vorhandenen Straßenquerschnitt. Das Parken von Fahrzeugen ist auf Radfahrstreifen nicht zulässig. Eine bauliche Trennung ist bei abmarkierten Radstreifen auf der Fahrbahn in Berlin weder üblich, noch nach der Straßenverkehrsordnung vorgesehen. Daher erfolgt auch an dieser Stelle keine bauliche Abgrenzung von der Fahrbahn. Sollte der Radfahrstreifen tatsächlich widerrechtlich zum Parken genutzt werden, sind ordnungsbehördliche Maßnahmen zu treffen. Rechtswidriges Verhalten kann durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden.

Stellungnahme: Die Linksabbiegemöglichkeit für Radverkehr in die Stralauer Straße werde unterstützt, die Spurbreite von 1,1 m für die Abbieger sowie die geringe Freigabezeit/Kapazität (5 sec. bei U =90 s entspräche 1 - 2 Radfahrer pro Umlauf = 40- 80 pro h) und die Spurbreite von 1 m für den Geradeausverkehr unmittelbar neben Kfz werden allerdings als nicht ausreichend eingestuft.

Abwägung: Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knoten wurden beispielhaft Signalprogramme entwickelt. Diese Signalprogramme stellen eine Möglichkeit der künftigen

Verkehrsabwicklung auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes dar. Da die Hauptroute für den Radverkehr über die nördlich gelegene Rathausstraße verläuft, wird an dieser Stelle nicht mit einem erheblichen Anteil von links abbiegendem Radverkehr gerechnet. Die Signalprogramme werden durch den Bebauungsplan jedoch nicht verbindlich festgelegt, sondern sind der jeweiligen Verkehrsentwicklung entsprechend anzupassen. Dabei ist davon auszugehen, dass bei auftretenden Problemen auch adäquate Lösungen entwickelt werden können.
Darüber hinaus wird die Einschätzung zur Kapazität für linksabbiegende Radfahrer aus folgenden Gründen nicht geteilt: Legt man die gemäß HBS stündliche Kapazität von 3.000 Radfahrern für einen 1m breiten Radweg zugrunde, ergibt sich bei einer Grünphase von 5 Sekunden eine Querungsmöglichkeit für umgerechnet 4,2 Radfahrer. Daraus ergibt sich bei einer Umlaufzeit von 90 Sekunden eine Abbiegekapazität von 167 Radfahrern in der Stunde.
Da es sich bei der Radwegbreite nur um eine Empfehlung, nicht aber um eine verbindliche Festsetzung handelt, sind hier im Zuge der Erstellung der Bauplanungsunterlagen/ im Zuge der Lichtsignalanlagenplanung, deren bauliche Realisierung einer verkehrsbehördlichen Anordnung bedarf, noch Modifikationen im Hinblick auf die Breite des Radfahrstreifens für den Geradeausverkehr möglich.

Stellungnahme: Für rechtsabbiegende Radfahrer vom Mühlendamm in die Stralauer Straße sei ein zu geringer Radius des Schutzstreifens (ca. 1 m) vorgesehen. Er müsse so bemessen sein, dass Kfz und Radfahrer hier nebeneinander abbiegen können, also Kfz ohne Mitbenutzung der Radspur und Radfahrer bei freier Furt in normaler Fahrt abbiegen können ohne auf Schrittgeschwindigkeit bremsen zu müssen. Dafür könne die bauliche Trennung vor der Haltlinie in die Kurve hinein weitergeführt werden.

Abwägung: Die generell angestrebte Breite des Schutzstreifens von 2,0 m wird auch im unmittelbaren Eckbereich nicht unterschritten und seine Mitbenutzung durch den Kfz-Verkehr ist nicht vorgesehen. Insofern kann ein konfliktfreies gleichzeitiges Abbiegen von Kfz und Radfahrern gewährleistet werden. Die endgültige geometrische Dimensionierung der Knotenpunktmarkierungen erfolgt im Zuge der Lichtsignalanlagenplanung, deren bauliche Realisierung einer verkehrsbehördlichen Anordnung bedarf. Diese hat die sicherheitsrelevanten Aspekte aller Verkehrsteilnehmer gemäß der gültigen StVO und weiterer maßgebender Vorschriften zu gewährleisten.
Die vorgeschlagene Weiterführung des Radweges auf Gehwegniveau in den Kurvenbereich hinein widerspricht den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen und bereitet Probleme mit querenden Fußgängern, weil sich der Halte-/Aufstellbereich für die gleichzeitig mit dem rechtsabbiegenden Kfz-Verkehr signalisierten Radfahrer dann innerhalb der Fußgängerfurt befinden würde. Daher erfolgt keine Anpassung des Bebauungsplans.

Senatsentwurf

2. Städtebau

2.1. Städtebauliches Konzept

Stellungnahmen: In vielen Stellungnahmen werden die städtebaulichen Ziele der Planung begrüßt bzw. unterstützt. Teilweise wird auch in Stellungnahmen, in den verkehrliche Bedenken vorgebracht werden, einleitend darauf hingewiesen, dass die Planung stadtplanerisch richtig sei.

Abwägung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Sie unterstützt die Absichten des Plangebers, eine umfassende städtebauliche Neustrukturierung und Aufwertung des Bereichs durchzuführen und die Voraussetzungen für seine Rückgewinnung als urbanes Stadtquartier zu schaffen.
Die damit verbundenen Hauptziele der Planung, d.h. eine Annäherung an den historischen Stadtgrundriss, eine angemessene Berücksichtigung weiterer Denkmalbelange sowie die Bereitstellung von Bauflächen für innerstädtischen Wohnraum in relevanter Größenordnung

bei gleichzeitiger Gewährleistung einer guten Wohnqualität sind jedoch nur umsetzbar, wenn zugleich ein Rückbau der überdimensionierten Verkehrsflächen erfolgt.

Stellungnahme: Die Planung werde grundsätzlich unterstützt, aber ein konzeptionell reflektierter Übergang zwischen dem Klosterviertel nach dem Prinzip der „kritischen Rekonstruktion“ und Städtebaukonzepten der klassischen Moderne (Rathausforum) mit Prinzipien der „Charta von Athen“ für nötig erachtet. Es seien „nachvollziehbarer Stadtstrukturen statt einem bezuglosen Nebeneinander“ zu schaffen.

Abwägung: Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan 1-14 zugrunde liegt, ist Ergebnis eines umfangreichen Planungsprozesses seit Beginn der 1990er Jahre und setzt sich umfassend mit angrenzenden Stadtstrukturen und Gebäuden auseinander. Dabei entsprechen die Planungsziele den Anregungen der Stellungnahme. Die vorhandenen Solitäre werden wieder in einen städtischen Gesamtkontext integriert. Auf die Höhen der Bestandsgebäude im Plangebiet wird Rücksicht genommen, in dem die künftigen Gebäudehöhen unterhalb dieser Höhen bleiben. Auf die Höhenentwicklung im Nikolaiviertel wird mit den zulässigen Gebäudehöhen am Molkenmarkt Bezug genommen. Durch die Neugestaltung kann auch das früher prägende System der Radialstraßen in der Altstadt Berlins aufgegriffen und in Teilbereichen, etwa in der Jüden- und in der Klosterstraße, mit qualitätsvollen Straßenräumen vervollständigt werden.

Stellungnahmen: Vor dem Hintergrund, dass Berlin eine Großstadt sei und die Historische Mitte bereits vor dem Zweiten Weltkrieg radikal umgebaut und durch die Bombenschäden zusätzlich zerstört wurde, werde die kleinteilige Bebauung als kleinstädtisch und daher für diesen Bereich ungeeignet empfunden.
Trotz der Lage in der historischen Mitte werde für diesen Bereich eine Kleinteiligkeit abgelehnt und statt eines am historischen mittelalterlichen Stadtgrundriss orientierten Städtebaus eine großstädtische dichtere Bebauung mit höheren Gebäuden z.B. an der Grunerstraße vorgeschlagen.
An diesem Ort brauche es eine großzügige, einer Metropole angemessene Bebauung mit Hochhäusern sowie breite Straßen, um Berlin im internationalen Vergleich besser zu positionieren.
Es solle nur soweit gebaut werden, wie die heutigen Platzverhältnisse es gestatten, oder es solle mehr Grün entstehen.

SenStadtUm

Abwägung: Es ist eines der Hauptziele der Planung, den Kernbereich von Alt-Berlin (und damit einen bedeutenden Ort der Stadtgeschichte) durch eine Annäherung an den früheren Stadtgrundriss wieder kenntlich zu machen. Dies erfordert eine geschlossene Blockrandbebauung in einer Annäherung an die historischen Baufluchten, eine Berücksichtigung der Höhen der Bestandsgebäude sowie eine Orientierung an den berlintypischen Trauf- und Gebäudehöhen.
Am Molkenmarkt sowie entlang der Grunerstraße soll unter dieser Zielsetzung eine Neubebauung ermöglicht werden, die die Straßenräume wieder räumlich definiert und die städtebaulichen Zusammenhänge über die jetzige überbreite Straßenschneise hinweg wiederherstellt. Die Schaffung überwiegend geschlossener Baublöcke annährend gleicher Höhe erfolgt zudem unter Immissionsschutzaspekten.
Die kritisierte Kleinteiligkeit der Bebauung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine kleinteilige Bebauung ergibt sich lediglich mittelbar aus den Festsetzungen im Bereich des Großen Jüdenhofs. Hier soll eine kleinteilige viergeschossige Wohnbebauung mit integrierten gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen um den früheren Platzbereich entstehen, die die Grundmuster der hier früher vorhandenen Gebäude am authentischen Ort aufnimmt.
Die vorgeschlagene punktuell höhere Bebauung z.B. entlang der Grunerstraße widerspricht den gesamtstädtischen, im Flächennutzungsplan, den Stadtentwicklungsplänen und im Planwerk Innere Stadt verankerten Planungszielen für diesen Bereich. Das Plangebiet soll

zudem nicht in Konkurrenz zu nahegelegenen Hochhausstandorten, konkret dem Alexanderplatz, treten.
Auch die Belange der Denkmalpflege und des Stadtbildes stehen einer höheren Bebauung entgegen. Gerade in den Kerngebieten entlang der Hauptverkehrsstraßen sind differenzierte Festsetzungen zur Höhenentwicklung erforderlich, um den angrenzenden niedrigeren Gebäudebestand des Nikolaiviertels und die Unterordnung gegenüber den stadtbildwirksamen Einzelbaukörpern wie dem Roten Rathaus und dem Alten Stadthaus ausreichend zu berücksichtigen.
Insgesamt entspricht die zulässige Bebauungsdichte der innerstädtischen Lage des Plangebietes.
Die Anregung nur soweit zu bauen, wie es die heutigen Platzverhältnisse zulassen, würde lediglich die Errichtung einer straßenbegleitenden Bebauung auf der Südostseite des Straßenzuges ermöglichen. Die Realisierung von dringend benötigtem innerstädtischen Wohnraum wäre hier aus Lärmschutzgründen nur sehr eingeschränkt möglich und auch weitere zentrale Planungsziele (Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss, Vernetzung angrenzender Quartiere, Reaktivierung eines historischen Schulstandortes) könnten nicht umgesetzt werden.
Die planungsrechtliche Sicherung bzw. Neuanlage lärmexponierter Grünflächen entlang der Hauptverkehrsstraßen ist in Abwägung aller Belange nicht sinnvoll, da sie nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufweisen und keinen Beitrag zur Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen leisten könnten.

Stellungnahme: Es werde angeregt, die kleinteilige Bebauung des Nikolaiviertels weiterzuführen (dichte Bebauung mit bis zu vier Geschossen).

Abwägung: Die an das Plangebiet angrenzende kleinteilige und niedrigere Bebauung des Nikolaiviertels, wird im Bebauungsplan vor allem bei der Geschossigkeit und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt. Für die Blockrandbebauung entlang des neuen Straßenzuges Molkenmarkt wird eine ebenfalls viergeschossige Bebauung ermöglicht. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 15,6 m begrenzt. Eine abgestimmte Höhenentwicklung im Übergangsbereich zwischen Nikolaiviertel und dem neuen Stadtquartier (sog. Klosterviertel) ist damit sichergestellt. Eine Fortsetzung dieser Gebäudehöhe im weiteren Bereich ist in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes, der umliegenden Bebauung und des bestehenden Wohnungsbedarfs städtebaulich nicht angemessen. Daher wird hier eine bis zu sechsgeschossige Bebauung zugelassen.

Stellungnahme: Es werde angeregt, zumindest in Teilbereichen eine kleinteilige Parzellierung anzustreben, auch um nicht nur Großinvestoren die Fassadengestaltung zu überlassen.

Abwägung: Die gewünschte Kleinteiligkeit der Parzellierung/Bebauung ist im Bebauungsplan nicht regelbar, wird aber in Teilbereichen angestrebt. Dies betrifft hier den Bereich Großer Jüdenhof, wo eine kleinteilige Bebauung um die frühere Platzfläche die Grundmuster der hier früher vorhandenen Gebäude am authentischen Ort aufnehmen soll.
Steuerungsmöglichkeiten bestehen im Rahmen der Grundstücksvergabe und Grundstücksbildung landeseigener Flächen.

Stellungnahme: Der Molkenmarkt solle wieder in seinen Originalmaßen hergestellt werden.

Abwägung: Eine Wiederherstellung dieses ursprünglichen Marktplatzes aus dem 13. Jahrhundert in seinen Originalmaßen ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht möglich. Bei der Dimensionierung des öffentlichen Straßenraums sind neben städtebaulichen Zielen auch die verkehrlichen und räumlichen Anforderungen des Individual- und Wirtschaftsverkehrs sowie der geplanten Straßenbahnlinie Alexanderplatz-Kulturforum zu berücksichtigen.
Mit den Bebauungsplanfestsetzungen wird aber die bis zum Zweiten Weltkrieg auch östlich

SenStadtUm

noch vorhandene städtebauliche Begrenzung der dreiecksförmigen Platzfläche - und damit auch die ursprüngliche Platzgeometrie im Grundsatz - wieder hergestellt.

Stellungnahme: Im Internetauftritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zum Projekt werde im Kapitel „Stadtgeschichte bis in die 1920er Jahre“ vermerkt: „Ein in Verbindung mit dem Stadthaus geplanter Vorplatz, der die Bedeutung und Monumentalität des städtischen Gebäudes unterstreichen sollte, konnte jedoch in Folge des Ersten Weltkrieges nicht realisiert werden und wurde auch in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts, aufgrund der wirtschaftlichen Krise, nicht gebaut.“ Jetzt bestehe ein großer Platz mit vielen, großen, Sauerstoff spendenden Bäumen und nun wolle man den Platz zubetonieren. Das sei ein Widerspruch.

Abwägung: Nach den vorliegenden Unterlagen war nach der ursprünglichen Planung nicht der Abriss des gesamten Blockes vor dem Alten Stadthaus für die Anlage eines Vorplatzes vorgesehen. Vielmehr sollte bei einer Neubebauung des Platzes ein halbrunder Vorplatz gegenüber dem Turm des Alten Stadthauses angelegt werden. Dieser sollte dabei in die Blockrandbebauung integriert werden. Darauf beruhen die Aussagen im Internet-Auftritt. Die Pläne zur vollständigen Freistellung des Alten Stadthauses mit einem vorgelagerten monumental gestalteten Platz – dem so genannten „Altstadtforum“ – entstanden erst in der Zeit des Nationalsozialismus.
Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren geht es zudem darum, unter aktuellen Gesichtspunkten Bebauung und Freihaltung des Bereiches gegeneinander abzuwägen.
Die Freihaltung oder Bebauung des Blocks vor dem Alten Stadthaus war Gegenstand langjähriger und intensiver Diskussionen.
Im Ergebnis der Abwägung ist eine Rekonstruktion der äußeren Blockkontur und die Schaffung eines blockinternen Platzraums Gegenstand der Festsetzungen. Einer nutzbaren Bebauung und einem vom Straßenlärm abgeschirmten Platzraum wurde in der Abwägung auch mit den benannten Belangen (Baumerhalt, Freistellung Baudenkmal, Sichtachsen) der Vorrang gegeben.
Von der Schaffung eines gegen den Verkehrslärm abgeschirmten blockinternen Platzes, der partiell von der Öffentlichkeit mit genutzt werden kann, wird ein zusätzliches und belebendes Element in einer Abfolge unterschiedlich strukturierter öffentlicher, teil-öffentlicher und privater Räume erwartet.

GenStadtUm

Stellungnahme: Das Gebäude des Stadthauses werde durch die Neubebauung vom Molkenmarkt aus fast vollständig verdeckt. Da auch von anderen Seiten keine Blickachsen bestehen, sollte die freie Sicht vom Molkenmarkt aus gewährleistet werden. Fassade, Turm und Skulpturen seien sehenswert.

Abwägung: Zur Wahrung und Akzentuierung der Sicht auf das Portal und den Turm des Alten Stadthauses wird planungsrechtlich gesichert, dass die Blockrandbebauung zum Molkenmarkt hin unterbrochen wird und sich in Richtung Stadthaus öffnet. Zudem wird die Bebauung entlang des neuen Straßenabschnitts Molkenmarkt auf vier Vollgeschoss und eine maximale Höhe von 15,6 m beschränkt. Die rückwärtig ermöglichten sechsgeschossigen Gebäudeteile stehen in einem Abstand von 26 m zueinander.
Unter diesen Rahmenbedingungen kann das Alte Stadthaus mit seiner Höhe und Monumentalität auch künftig eine wesentliche Wirkung auf den Stadtraum entfalten. Dies wurde auch anhand der durchgeführten Visualisierungen deutlich.

Stellungnahme: Die mit der Bebauung gemäß Bebauungsplan 1-14 versteckte, vom Nikolaiviertel oder Rathaus nicht mehr sichtbare Ruine der Klosterkirche und Parochialkirche werde wohl kaum ein Tourist finden. Das derzeitige Panorama von der Mühlendammbrücke zum Dom, der Nikolaikirche, dem Roten Rathaus und dem Stadthaus werde durch die geplante Bebauung erheblich gestört

Abwägung: Das Stadtbild - in der Stellungnahme als "Panorama" eingestuft - wird sich durch die Realisierung der künftig zulässigen Bebauung verändern. Dies ist ein wesentliches Planungsziel, das jedoch nicht zu einer "Zerstörung" des Stadtbildes führt, wenn die vorhandenen Solitäre in einen städtebaulichen Kontext eingebunden werden. Bei den Bedenken, dass die genannten Solitäre von Touristen nicht mehr gefunden würden, ist zu berücksichtigen, dass die Solitäre aus verschiedenen Perspektiven weiterhin von Weitem sichtbar sein werden und die im gesamten Innenstadtbereich vorhandenen Wegweisungen (Hinweisschilder mit Entfernungsangabe) die Auffindbarkeit zusätzlich unterstützen. Insofern werden keine negativen Auswirkungen auf den Tourismus erwartet.

2.2 Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss

Stellungnahme: Die annähernde Wiederherstellung des alten Stadtgrundrisses werde begrüßt, ebenso die Planungen für den Großen Jüdenhof und den Standort der ehemaligen französischen Kirche.
Die Zielstellung einer Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss wird als Vision eingestuft, die nicht aktuellen verkehrlichen Anforderungen entspreche.
Statt sinnvolle Lösungen für Berlin zu finden, werde auch 6 Jahre nach der letzten Auslegung weiterhin ohne erkennbare Begründung die "Annäherung an historische Stadtgrundrisse" weiter als Planungsziel ausgegeben. Dabei hätten weder die geplanten Baufelder (schon allein von der Höhe) noch die beiden stark befahrenen Kreuzungen etwas mit dem Mittelalter zu tun.
Der Versuch Berlin eine "romantische Altstadt" zu verpassen sei falsch und unpassend. Berlin brauche eine quirlige und brodelnde Mitte. Diese könne nur mit Mut zu Neuem und Ungewöhnlichem entstehen, weshalb anstelle eines am historischen mittelalterlichen Stadtgrundriss orientierten Städtebaus „eine Verdichtung mit modernen Mitteln“ (u.a. größere Grundstücksausnutzung durch höhere Gebäude; keine festgelegten Blockränder) angeregt werde.

Abwägung: Es ist eines der Hauptziele der Planung, den Kernbereich von Alt-Berlin (und damit einen bedeutenden Ort der Stadtgeschichte) durch eine Annäherung an den früheren Stadtgrundriss wieder kenntlich zu machen. Dies erfordert eine geschlossene Blockrandbebauung in einer weitgehenden Annäherung an die historischen Baufluchten sowie eine Orientierung an der berlintypischen Traufhöhe.
Dabei wird nicht auf den baulichen Zustand des Mittelalters, sondern auf eine Zeitphase um 1940 Bezug genommen, in der zuletzt die heute noch prägenden Großbauten (Rotes Rathaus, Neues und Altes Stadthaus) im Kontext mit den bis dahin gewachsenen städtebaulichen Strukturen in den umgebenden Blöcken wahrnehmbar waren. Der traditionelle Stadtgrundriss dient hierbei als Orientierung und Grundmuster für die Neuentwicklung der Quartiere. Gleichwohl werden die Anforderungen der künftigen Stadtfunktionen berücksichtigt.
Am Molkenmarkt sowie entlang der Grunerstraße soll unter dieser Zielsetzung eine Neubebauung ermöglicht werden, die die Straßenräume wieder räumlich definiert und die städtebaulichen Zusammenhänge über die jetzige überbreite Straßenschneise hinweg wiederherstellt. Die Schaffung überwiegend geschlossener Baublöcke erfolgt zudem unter Immissionsschutzaspekten. Die differenzierten Festsetzungen zur Höhenentwicklung reflektieren den angrenzenden Gebäudebestand (z.B. Nikolaiviertel) und die Unterordnung gegenüber stadtbildwirksamen Einzelbaukörpern wie dem Roten Rathaus und dem Alten Stadthaus.

Stellungnahme: Man befürchte, dass der Versuch durch historische Grundstücksteilung eine lebendige Altstadt zu erzeugen, schon durch die zu erwartenden Grundstückspreise scheitere. Die mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe neu gebaute Gegend um das Außenministerium sei dafür ein signifikantes Beispiel. Hier sei ein Stadtviertel ohne städtisches Leben entstanden.

SenStadtUm

Abwägung: Durch den Bebauungsplan erfolgen städtebauliche Regelungen, nicht jedoch eine Festlegung künftiger Grundstückszuschnitte. Sie sind zudem kaum maßgebend für die Lebendigkeit eines Stadtquartiers.
Zur Belebung des öffentlichen Raumes tragen neben der Nutzungsdichte und Nutzungsmischung die künftigen Nutzungen der Erdgeschosszonen sowie die gebietsinternen öffentlichen Räume und Freiflächen bei.
In den Wohngebieten wird auf eine horizontale Gliederung verzichtet. Allerdings sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Darüber hinaus werden unattraktive Nutzungen wie zum Beispiel Vergnügungsstätten und Tankstellen im 1. Vollgeschoss ebenso ausgeschlossen wie oberirdische Stellplätze und Garagen.
Das Ziel, im Plangebiet ein lebendiges Stadtquartier zu schaffen, wird außerdem durch die Festsetzung von Platz- und Grünflächen sowie aufenthaltsbezogenen Verkehrsflächen abseits der Hauptverkehrsstraßen unterstützt. Hierzu zählen der Große Jüdenhof, die als Fußgängerbereich vorgesehene verlängerte Parochialstraße sowie die Flächen vor dem Alten Stadthaus mit der angrenzenden blockinternen Freifläche. Die Erdgeschosszonen der angrenzenden Gebäude bieten sich für öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie kleine Ladengeschäfte, Cafés und Restaurants an und können durch Warenauslagen und Außengastronomie zu einer Belebung des Quartiers – ähnlich wie im Nikolaiviertel – beitragen.

2.3 Fassadengestaltung, Materialwahl

Stellungnahme: Es werde eine Rekonstruktion der historischen Gebäude (einschließlich Fassadengestaltung) angeregt, damit in der alten Stadtmitte eine bisher fehlende geschlossene historische Bebauung entsteht. Neubauten seien im Hinblick auf die bestehenden historischen Gebäude unverträglich.

Abwägung: Die geplante kritische Rekonstruktion in Anlehnung an den historischen Stadtgrundrisses zielt nicht die originalgetreue – quasi museale – Wiederherstellung der historischen Gebäude mit detailgetreuer Fassadenrekonstruktion ab. Vielmehr erfolgt eine Orientierung am Grundmuster der historischen Bebauung.
Entsprechend trifft der Bebauungsplan nur Festsetzungen zur generellen städtebaulichen Gestaltung (Baufluchten, Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse) jedoch keine Festsetzungen zur Fassadengliederung und -gestaltung, um grundstücks- und teilbereichsbezogen eine Vielfalt gestalterischer Lösungen auch in moderner Architektursprache zu ermöglichen. Durch die denkmalrechtlichen Regelungen ist gewährleistet, dass eine Verträglichkeit mit den denkmalgeschützten Gebäuden gewährleistet wird.

Stellungnahmen: Es werde angeregt, für die straßenseitigen Gebäudeteile helle Fassaden festzusetzen und Vollglasfassaden nur ausnahmsweise zuzulassen.
Man hoffe, dass die Neubebauung etwas einfallsreicher werde, als die momentan übliche Bauweise Glas/Stahl bzw. Lochfassade.

Abwägung: Gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf private Belange, insbesondere auf die Eigentumsfreiheit, mit den Aspekte der städtebaulichen Gestaltung, und den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege abzuwägen. Vorgaben zur Farbgebung, Materialwahl usw. sollten deshalb nur dann erfolgen, wenn eine spezifische städtebauliche und gestalterische Vorprägung im Bestand auch engere gestalterische Bindungen für neu einzufügende Vorhaben begründet. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht gegeben. Aus den verbliebenen Solitären wie dem Roten Rathaus, dem Alten Stadthaus und der Ruine der Klosterkirche lässt sich kein entsprechendes Erfordernis ableiten, da sich diese auch historisch von der angrenzenden Blockrandbebauung absetzten und im Falle einer Neubebauung weiterhin als prägnante Einzelbaukörper städtebaulich wirksam sein sollen. Um die Wirkung der Baudenkmale nicht zu beeinträchtigen, sind vor allem Festsetzungen zur

Senstadtum

Höhenbeschränkung und angemessene Abstände der Neubebauung erforderlich und im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen.
Bauvorhaben im unmittelbaren Umfeld der benannten Baudenkmale sowie in den festgesetzten Denkmalbereichen rund um den großen Jüdenhof und östlich der Klosterstraße (ehemalige Klosteranlage und Palais Podewils) unterliegen darüber hinaus den Anforderungen an den Umgebungsschutz. Im Rahmen der erforderlichen Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde bestehen insofern ausreichende Möglichkeiten auch zur Einflussnahme auf die Fassadengestaltung.

2.4 Dachformen

Stellungnahmen: Es werde angeregt, unter stadtästhetischen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung der Lage und stadtgeschichtlichen Bedeutung festzulegen, dass die Gebäude zu den Straßen hin Schrägdächer (mit Ziegeleindeckung) erhalten, wobei der Anteil der Dachbegrünung eingehalten werden könne.
Flachdächer im Plangebiet werden generell abgelehnt.

Abwägung: Im Sinne einer kritischen Rekonstruktion erfolgt eine Wiederannäherung an die historischen Baufluchten. Angestrebt wird jedoch nicht eine Wiedererrichtung der historischen Gebäude. Daher erfolgen weder Festlegungen auf eine bestimmte Gestaltung und Architektursprache, noch Vorgaben zur Dachform. Vielmehr soll eine Vielfalt grundstücks- und teilbereichsbezogener gestalterischer Lösungen zur Urbanität des neuen Quartiers beitragen.
Im Plangebiet selbst ist aus den wenigen verbliebenen historischen Gebäuden, bei denen es sich überwiegend um Solitäre (Altes Stadthaus, Klosterkirchruine) handelt, kein Erfordernis zur Errichtung von Schrägdächern abzuleiten. Außerdem sind sowohl im Plangebiet (z.B. Klosterstraße 72) als auch in seiner unmittelbaren Umgebung (z.B. Rathauspassagen) bereits verschiedene Gebäude mit Flachdächern vorhanden. Aus den benannten Gründen erfolgen keine Festsetzungen zur Dachform.
In Bezug auf den Vorschlag der Ziegeleindeckung sind zudem Belange des Klima- und Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die festgesetzte Dachbegrünung, durch die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts begrenzt und Verbesserungen der mikroklimatischen Bedingungen erreicht werden können (siehe auch Abwägung unter Punkt 6.6), lässt sich aber grundsätzlich auch bei der Errichtung von Schrägdächern realisieren und stellt diese Dachform somit nicht grundsätzlich in Frage.

2.5 Arkaden

Stellungnahme: Die Errichtung von Kolonnaden werde kritisiert. Sie würden zu einer höheren Lärmbelastung für die Fußgänger führen, Fußgängern den Blick auf die Stadt erschweren und Sichtbeziehungen, die zur Vermeidung von Unfällen wichtig seien, behindern. Auch führten sie zu unnötigen Straßensperrungen - beim Bau und auch in der Wartung. Das gelte auch für die Arkaden auf der anderen Straßenseite.

Abwägung: Durch Führung des Gehwegs unter einer Arkade sollen in der Grunerstraße ausreichend breite Bewegungsflächen für Fußgänger sichergestellt und zugleich die Trennwirkung der Straße gemindert werden. Die Arkaden nehmen außerdem Bezug auf die gegenüberliegend vorhandene Gebäudearkadierung der Rathauspassagen.
Arkaden sind ein in der Berliner Innenstadt bereits vielfach bewährtes Gestaltungselement, das sowohl in gestalterischer als auch in funktionaler Hinsicht positive Wirkungen entfaltet.
Voraussetzung hierfür ist, dass die Arkaden eine ausreichende Breite und Höhe haben. Zu beiden Kriterien trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.
Im Eckbereich künftiger Molkenmarkt/Grunerstraße wird durch die textliche Festsetzung 8.3 sichergestellt, dass im relevanten Sichtbereich keine Arkadenstütze errichtet werden darf. Im Bereich der Einmündungen in die Grunerstraße wird durch Verschwenkung der Radwege sichergestellt, dass hier angemessene Sichtbeziehungen gewährleistet sind.

SenStadtUm

Auch in schalltechnischer Hinsicht wirken sich Arkaden positiv auf die Lärmbelastung der (betroffenen und gegenüberliegenden) Gebäude aus, da sie Schallreflexionen mindern. Die Minderung ergibt sich zum einen durch den verlängerten Schallweg zwischen den reflektierenden Fassaden sowie die Umlenkung von Mehrfachreflexionen, da ein Teil des Schalls nicht in den Straßenraum zurückgeworfen, sondern über die Decke der Arkade zum Erdboden gelenkt wird.
Eine erhöhte Lärmbelastung innerhalb der Arkaden kann durch den Einbau schallabsorbierender Decken gemindert werden. Dies wird durch den Bebauungsplan vorgegeben.

2.6 Klosterruine und Schulneubau

Stellungnahmen: Es werde angeregt, Entwicklungsoptionen zum Umgang mit der Klosterkirchenruine offen zu halten.

Abwägung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen Raum für unterschiedlichste Erhaltungs- oder Entwicklungskonzepte. Auch ein Wiederaufbau der Klosterkirche wäre auf der Grundlage des Bebauungsplans umsetzbar. Alle baulichen Maßnahmen in diesem Bereich bedürfen jedoch der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Stellungnahmen: Am künftigen Schulstandort solle eine Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss erfolgen.
Es werden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes für geboten gehalten, die darauf abzielen, bei der Neubebauung des Areals eine noch bessere Orientierung an den historischen Strukturen des Ortes zu ermöglichen.

Abwägung: Eine originalgetreue Wiederherstellung der historischen Gebäudegrundrisse im Bereich der ehemaligen Klosteranlage wird nicht angestrebt, da sie nicht zur Ausbildung einer – auch lärmabschirmenden – Gebäudekante zur Klosterstraße führen würde und ein zeitgemäßes Raumprogramm für eine Schule kaum unterzubringen wäre.
Darüber hinaus soll die Kirchruine nicht durch eine Umbauung in ihrer Wirkung beeinträchtigt, sondern eindeutig sichtbar als Teil des öffentlichen Raums belassen werden.

Stellungnahmen: Es werde eine Rückkehr zu den u.a. im Bebauungsplanentwurf vom 5. März 2015 vorgesehenen Baugrenzen und Baukörpern an der Klosterstraße und der Littenstraße zwischen Grunerstraße und Klosterkirchenruine gefordert sowie die Ausweisung eines eingeschossigen Baukörpers im Innenbereich der Fläche, die durch die Gebäude an Klosterstraße, Grunerstraße und Littenstraße gebildet wird.
Die im aktuellen Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Baugrenzen und Baukörper an der Klosterstraße und der Littenstraße widersprächen der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss, da dieser durch eine dichte Bebauung bis an die Klosterkirche heran geprägt war.
Im informellen Bebauungsplanentwurf vom 5. März 2015 werde dies noch weitgehend berücksichtigt, während der vorliegende Bebauungsplanentwurf die Bebauung deutlich weiter von der Klosterkirchenruine abrücke.
Der alte Entwurf habe in der Klosterstraße noch eine Orientierung am Grundriss des 1786 errichteten Streitschen Direktorenhauses vorgesehen, der aktuelle Bebauungsplanentwurf negiere die vormalige Existenz dieses Gebäudes.
Die Frage der Baugrenzen sei außerdem nicht nur in historischer Sicht von Bedeutung, sondern auch für die Frage des überhaupt zur Bebauung zur Verfügung stehenden Areals und die Realisierbarkeit eines Gymnasiums von Relevanz.
Es werde darauf hingewiesen, dass auch der Bogengang vor der Kirchenruine baulich nur sinnvoll sei, wenn an dessen Ende ein Gebäude angelehnt an das Streitsche Direktorenwohnhaus errichtet werden könne. Werde der Bogengang wie vorgesehen deutlich weiter Richtung Grunerstraße verlängert, werde zudem das architektonische

SenStadtUm

Wechselspiel zwischen Kirche und Bogengang unterbrochen und seine Proportionen (Verhältnis von Länge zu Höhe) verschoben.
Es werde deshalb vorgeschlagen, mehr bebaubare Fläche an der Klosterstraße und der Littenstraße vorzusehen und im Innenbereich der Fläche, die durch die Gebäude an Klosterstraße, Grunerstraße und Littenstraße gebildet wird, einen eingeschossigen Baukörper zu ermöglichen.

Abwägung: Gemeint ist offensichtlich der nicht rechtsverbindliche Bebauungsplanentwurf, der in der Untersuchung der Lufthygiene abgebildet ist. Es handelt sich um einen Arbeitsentwurf in Vorbereitung der Behördenbeteiligung, der nicht Gegenstand eines formellen Verfahrensschrittes war. Die nunmehrigen Baugrenzen entsprechen jedoch bereits der Entwurfsfassung, die Gegenstand der Behördenbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung war.
Im weiteren Arbeitsprozess wurden im Sinne der Planklarkeit bezüglich der bis dahin festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf „Schule und Kultur“, beide Gebiete unter Zugrundelegung der Abgrenzung der im Fachvermögen des Amtes für Weiterbildung stehenden Ruine der Klosterkirche separiert. Diese Änderung betraf dabei ausschließlich die Gebietsabgrenzungen.
Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen des Schulstandortes (Baulinien/Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse) entsprechen aber auch in diesem Entwurf bereits dem öffentlich ausgelegten Stand. Die Festsetzungen ermöglichen insgesamt rund 17.000 m² Geschossfläche und damit auch die Realisierbarkeit der benannten 16.200 m² Geschossfläche in der Vorzugsvariante der Machbarkeitsstudie.
Zur Abwägung der - in Vorbereitung der Behördenbeteiligung vorgenommenen - veränderten Abgrenzung des Schulgrundstücks wird auch auf Punkt 4.2 verwiesen.
Eine dichter an die Klosterkirchruine heranreichende Bebauung ist vor allem unter Denkmalschutzaspekten unverträglich. Im historischen Zustand konnte die in die umgebende Bebauung integrierte Klosterkirche, durch ihre Kubatur und Baumasse trotz der massiven Umbauung eine markante städtebauliche Wirkung entfalten. Demgegenüber ist im heutigen Zustand als Ruine aufgrund der deutlich geringeren Baumasse und Höhenentwicklung ein erheblich größerer Abstand angrenzender Gebäude erforderlich, um die städtebauliche Wirkung des Baudenkmals nicht zu beeinträchtigen. Hinzu kommt, dass sich die Kirchenruine mittlerweile deutlich unterhalb des heutigen Straßenniveaus befindet.
Der Bebauungsplan sieht deshalb entlang der Klosterstraße eine Neubebauung vor, die das bauliche Grundmuster der historischen Bebauung (durch einen Bogengang verbundene Bebauung beiderseits der Kirche) aufgreift, aber im Hinblick auf die heutigen Standortbedingungen modifiziert.
Die Wiedererrichtung des Streitschen Direktorenwohnhauses an der Klosterstraße unmittelbar nordwestlich der Kirchenruine wird deshalb in der Abwägung mit den Belangen des vorhandenen Baudenkmals zurückgestellt. Dabei ist auch zu berücksichtigen ist, dass nördlich der Ruine der Klosterkirche ohnehin keine detailgetreue Aufnahme der früheren Gebäudegrundrisse angestrebt wird, um ein zeitgemäßes Raumprogramm für eine Oberschule sowie den erforderlichen Schallschutz gegenüber der Hauptverkehrsstraße umsetzten zu können.

3. Nutzung

3.1 Art der Nutzung allgemein

Stellungnahmen: Man befürchte, dass ein Stadtviertel mit hochpreisigem Wohnungsbau ohne städtisches Leben entstehe und die neu entstehenden Wohnungen, als teure Eigentumswohnungen zu Spekulationsobjekten werden.
Es werde die Errichtung von Mietwohnungsbau mit günstigen Mieten angeregt.
Es solle sichergestellt werden, dass der Wohnungsneubau auch bezahlbare Wohnungen enthalte und nicht größtenteils Zweitwohnungen von Auswärtigen.

Senatorium

Es werde befürchtet, dass das vorliegende Projekt bei einem hohen Anteil an sozialem Wohnungsbau schnell an die Grenzen der Finanzierbarkeit stoße.

Abwägung: Es ist das Ziel des Landes Berlin, dass auch im Plangebiet Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen entstehen. Im Bebauungsplan selbst können allerdings weder Festsetzungen zur Miethöhe noch zur Rechtsform der Wohnungen (Miet- oder Eigentumswohnungen) getroffen werden. Ein Abschluss städtebaulicher Verträge oder von Vereinbarungen zur Errichtung von gefördertem Wohnraum ist im vorliegenden Fall ebenfalls nicht möglich, da sich die Flächen weitgehend in Landeseigentum befinden.
Eine Absicherung von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten soll daher im Rahmen der Vergabe der überwiegend landeseigenen Grundstücke erfolgen.
Bei der Grundstücksvergabe an private Vorhabenträger oder städtische Wohnungsbaugesellschaften ist das "Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung" zu beachten. Die darin verankerten Grundsätze zur Beteiligung der Vorhabenträger an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, sollen zum Gegenstand der Vergabe gemacht werden und nachfolgend mit den Grundstückserwerbern vertraglich vereinbart werden. Dazu gehören auch Mietpreis- und Belegungsbindungen für bis zu 30 Prozent der entstehenden Wohnungen. Vertragliche Regelungen bieten eine deutlich höhere Flexibilität vor allem bei der Verortung der entsprechenden Gebäude.
Insofern kann davon ausgegangen werden, dass nicht ausschließlich teurer Wohnraum entsteht.

Stellungnahme: Es wird die Hoffnung geäußert, dass sich im Zusammenhang mit fußgängergerechten Straßen bzw. Überquerungsmöglichkeiten die entstehenden Wohnquartiere zu durchmischten Vierteln mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln können.

Abwägung: Das Ziel, im Plangebiet ein lebendiges Stadtquartier zu schaffen, wird auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Festsetzung umfangreicher Platz- und Grünflächen sowie aufenthaltsbezogenen Verkehrsflächen abseits der Hauptverkehrsstraßen unterstützt. Hierzu zählen der Große Jüdenhof, die als Fußgängerbereich vorgesehene verlängerte Parochialstraße sowie die Flächen vor dem Alten Stadthaus mit der angrenzenden blockinternen Freifläche. Die Erdgeschosszonen der angrenzenden Gebäude bieten sich für öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie kleine Ladengeschäfte, Cafés und Restaurants an und können durch Warenauslagen und Außengastronomie zu einer Belebung des Quartiers beitragen.

Stellungnahme: Berlin brauche eine quirlige und brodelnde Mitte. Deshalb werde ein „Zulassen von für die Innenstadt passenden Nutzungen“ angeregt.

Abwägung: Innerhalb des zulässigen Rahmens der Baunutzungsverordnung wird vor allem in den Kerngebieten eine große Bandbreite großstadttypischer, qualitätsvoller Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht.
Die Sicherung von Wohnnutzungen abseits der Hauptverkehrsstraßen trägt in einer von zentralen Einrichtungen der Verwaltung (Rotes Rathaus, Altes und Neues Stadthaus, Gerichtsgebäude, Zentrale der Berliner Wasserbetriebe und weitere Geschäfts- und Bürohäuser) geprägten Umgebung zu einer Belebung der in Berlin noch typischen Durchmischung der Innenstadt bei. Diese zu erhalten und auszubauen ist ein vorrangiges städtebauliches Ziel der Planung.

Stellungnahme: Es werde die ausschließliche Ausweisung von MI- und WA-Gebieten gefordert. Die Ausweisung von Kerngebieten führe zu hohen Mietpreisen und lasse kaum Wohnungen zu; unbelebte Straßen nach Feierabend seien die Folge. Im Umfeld gebe es zudem bereits genügend Bürogebäude (Stadthaus, Gericht Littenstraße), im Plangebiet würden Kneipen, Restaurants oder Veranstaltungsstätten fehlen.
Deshalb sollten die Gebäude berlintypisch als kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden und die Erdgeschosse der Wohnhäuser Läden und Dienstleistungen

SenStadtUm

vorbehalten sein. Um das gesamte Viertel belebt zu halten (und nicht nur für Touristen und Investoren attraktiv zu gestalten), müsse der Wohnanteil gegenüber dem vorgelegten B-Plan deutlich erhöht werden (auf mind. 60%) und Bürogebäude sollten nur in Ausnahmefällen gestattet werden.

Abwägung: Die Festsetzung von Kerngebieten an den Hauptverkehrsstraßen trägt der zentralen Lage Rechnung. Dies entspricht auch der Konzeption des Flächennutzungsplans. Dieser Bereich ist im FNP als gemischte Baufläche des Typs M1 dargestellt, die gemäß der „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP)“ vom 29. Juni 2011 Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter kennzeichnen. Entsprechend der spezifischen Nutzungscharakteristik sollen hier vorrangig Kerngebiete entwickelt werden.
Entlang der Hauptverkehrsstraßen wäre eine Wohnnutzung außerdem erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt, die mit umfangreichen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz verbunden wären. Auch aus diesem Grund wird die ausschließliche Errichtung von gemischt genutzten Gebäuden mit höherem Wohnanteil dort planerisch nicht verfolgt.
Der geforderte Wohnanteil von 60% wird im Plangebiet in Bezug auf die Baugebiete (Kern-, Misch- und Wohngebiete insgesamt betrachtet) dennoch fast erreicht.
In den Neubaublöcken westlich der Klosterstraße werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt rund 85.000 m² Geschossfläche ermöglicht, von denen rechnerisch gut 44.000 m² auf Wohnnutzungen entfallen werden.

Stellungnahme: Es werde darauf hingewiesen, dass im Planentwurf eine textliche Erläuterung zur Fläche WA_1 fehle.

Abwägung: Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen räumlich gegliedert und erhält je nach Lage und Nutzungsgliederung die Bezeichnungen WA_1 und WA_2.
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA_1 sind mit Ausnahme der generell im Plangebiet unzulässigen Tankstellen (textliche Festsetzung Nr. 1.4) alle im § 4 der BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Insofern besteht kein Erfordernis einer textlichen „Erläuterung“ wie angeregt. In den im Blockinnenbereich gelegenen Wohngebietsteilen WA_2 werden dagegen mittels textlicher Festsetzung zusätzliche Nutzungsbeschränkungen vorgenommen, die unter Kapitel III.3.1.3 begründet werden.

SenStadtUm

3.2 Schulstandort

Stellungnahmen: Es werde angeregt, im Bebauungsplan das für das Graue Kloster vorgesehene Areal mit der Zweckbestimmung „Gemeinbedarf Schule und Kultur“ (und nicht nur Gemeinbedarf Schule) auszuweisen, um das Areal ggf. auch für einen „Anschauungsort Graues Kloster“ nutzen zu können.
Angesichts umfangreicher Planungsrestriktionen am Standort (Überführungstunnel U-Bahn, vorhandene Leitungsinfrastruktur, Lärmbelastung von der Grunerstraße) und der planungsrechtlichen Einengung der für den Schulstandort zur Verfügung stehenden Flächen, solle der Bebauungsplan zusätzliche Nutzungsoptionen mit Bezug zum ehemaligen Kloster- und Schulstandort offenhalten, falls es nicht zur Errichtung einer Schule kommt.
Eine derartige Nutzung des Areals könnte die bauliche Errichtung eines Anschauungsortes sein, der die Geschichte des Standortes als Franziskanerkloster und nachfolgend als Berlinisches Gymnasium zum Grauen Kloster durch Ausstellungen, Veranstaltungen, Austausch mit anderen Einrichtungen etc. für die Öffentlichkeit lebendig werden lasse.
In baulicher Hinsicht hätte ein Anschauungsort gegenüber einem Schulbau den Vorteil, dass die denkmal-geschützten Bodendenkmale (Kreuzgang, Kapitelhaus und ggf. weitere Funde unter dem Langhaus) aufgrund der geringeren Flächeninanspruchnahme nicht überbaut

werden müssten, sondern in einem archäologischen Fenster der Öffentlichkeit präsentiert werden könnten.
Die geringere Flächeninanspruchnahme hätte zusätzlich den Vorteil, dass eine direktere bauliche Anlehnung an die alten Klosterstrukturen möglich wäre. Auch auf eine baukostentreibende Überbauung des U-Bahn-Überführungstunnels könnte verzichtet werden.
Die derzeit über das Stadtgebiet verteilten Kunst- und Kulturgegenstände des Grauen Klosters könnten so am authentischen Ort wiedervereint werden und der Anschauungsort wäre eine sinnvolle Ergänzung zur kulturellen Nutzung der Klosterkirchenruine und würde die Attraktivität der Ruine weiter steigern.

Abwägung: Über den angestrebten Oberschulstandort hinaus, sind auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf keine Flächenpotenziale für weitere Nutzungen vorhanden.
Ein Offenhalten der späteren Nutzung ist über die Erweiterung der Zweckbestimmung in „Schule und Kultur“ wiederum nicht erreichbar. Eine entsprechende Zweckbestimmung würde – analog zur Festsetzung der benachbarten Fläche für Gemeinbedarf „Verwaltung und Museum“ – zur Realisierung beider Nutzungen verpflichten. Eine Alternativfestsetzung Schule oder Kultur widerspräche dem Bestimmtheitsgebot der verbindlichen Bauleitplanung.
Die benannte Errichtung eines „Anschauungsortes“ zur Geschichte des Grauen Klosters würde einen vollständigen Verzicht auf den angestrebten Oberschulstandort erfordern.
Da auch in der Stellungnahme eine schulische Nutzung als „die mit Abstand beste Nutzungsvariante“ angesehen wird und der geplante Schulstandort unabhängig von der künftigen Schulform und Trägerschaft einen wichtigen Beitrag zur defizitären Schulplatzversorgung in Mitte leisten kann, wird die Zweckbestimmung als Fläche für Gemeinbedarf ‚Schule’ beibehalten.

Stellungnahmen: Es werde angeregt bzw. gefordert, den Gesamtbereich nördlich der Klosterkirchenruine dem Schulstandort zur Verfügung zu stellen, d.h. die gesamte Fläche zwischen Klosterkirchenruine, Klosterstraße, Grunerstraße und Littenstraße als Gemeinbedarfsfläche und nicht teilweise als Grünfläche auszuweisen.
Die Leitidee des Bebauungsplans, Bauflächen zurückzugewinnen und sich an den historischen Stadtgrundriss anzunähern, werde unterstützt. Mit der Festschreibung der (nur als Folge der Kriegszerstörungen entstandenen) Grünfläche nördlich der Klosterkirchenruine werde diese Annäherung im zentralen Bereich des Grauen Klosters jedoch unmöglich gemacht.
Die spektakulären Reste des Kreuzganges aus dem 13. Jahrhundert, die das Landesdenkmalamt 2014 bei seinen archäologischen Grabungen entdeckt hat, sollen laut Bebauungsplanentwurf zur Grünfläche erklärt werden. Zudem werde die Klosterkirchenruine durch die Grünfläche vom umliegenden Stadtraum getrennt. Wenn zukünftig eine Bezugnahme auf die Tradition dieses Ortes erfolgen solle, müsse die Bebauung - wie seinerzeit in Form des Kreuzganges - in enger Nachbarschaft der Kirche stattfinden „wobei ein nicht zur Bebauung vorgesehener Streifen direkt an der Kirchenruine durchaus vorstellbar ist, diese Stelle böte sich ohnehin als archäologisches Fenster für den Kreuzgang an“.
Auch wenn der Schulstandort aus nachvollziehbaren Sicherheitsgründen eine in sich geschlossene, klar umgrenzte Einheit darstellen müsse, sei es organisatorisch lösbar, während festgelegter und ausreichender Zeiten einen öffentlichen Zugang zu den Bodenfunden, wenn sie denn als archäologisches Fenster gezeigt werden, zu ermöglichen.
Man müsse sich entscheiden, ob entweder der durch Kriegszerstörung und DDR-Verkehrsplanung herbeigeführte gegenwärtige Zustand auf dem Klosterareal festgeschrieben wird oder eine Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss stattfindet. Der Bebauungsplanentwurf sei vom Bemühen gekennzeichnet, es beiden Strömungen recht zu machen, das werde aber nicht möglich sein.
Da größere Teile des Klosterareals – einschließlich der vom Landesdenkmalamt gefundenen Reste des Kreuzgangs aus dem 13. Jahrhundert – als Grünfläche ausgewiesen werden

SenStadtUm

sollen, werde man der Zielsetzung des Bebauungsplans, die Fläche des Grauen Klosters wieder als Schulstandort zu aktivieren, nicht gerecht.
Man gehe außerdem davon aus, dass die vorgeschlagene Grünfläche nördlich der Klosterkirchenruine mit ihrer vorgesehenen Breite von nur zehn Metern keine Aufenthaltsqualität besitzen werde und verweise auf (überwiegend fußläufig erreichbare) Grünflächen im Umfeld des Plangebiets - Fischerinsel, Holzmarktstraße, Bereich des Märkischen Museums, Lustgarten und Freiflächen am Fernsehturm.

Abwägung: Dem Vorschlag zur Abgrenzung der Flächen kann in Abwägung aller Belange nicht gefolgt werden. Dabei wurden folgende Belange in die Abwägung eingestellt:
- das Ziel der Errichtung einer Schule und die daraus resultierenden Anforderungen, der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen,
- die Belange des Denkmalschutzes (u.a. Berücksichtigung der Wirkungsfläche des Baudenkmals, die eine Freistellung erfordert und die Berücksichtigung von Bodendenkmalen, die vor Ort erhalten und zugänglich gemacht werden sollen),
- das öffentliche Interesse an einer selbstständigen/eigenständigen Nutzung der Ruine der Klosterkirche und an einer allgemeinen Zugänglichkeit des Baudenkmals.

Es trifft zu, dass die Klosterkirche historisch in die umgebende Bebauung integriert war und die freistehende Situation erst durch die Kriegszerstörungen entstanden ist. Gegenüber dem jetzigen Zustand als Ruine konnte die Kubatur der Kirche damals jedoch trotz der massiven Umbauung eine markante städtebauliche Wirkung entfalten. Demgegenüber ist heute aufgrund der deutlich geringeren Baumasse und Höhenentwicklung ein erheblich größerer Abstand angrenzender Gebäude erforderlich, um die städtebauliche Wirkung des Baudenkmals nicht zu beeinträchtigen.
Ohnehin wird eine originalgetreue Wiederherstellung der historischen Gebäudegrundrisse im Bereich der ehemaligen Klosteranlage nicht angestrebt, da sie nicht zur Ausbildung einer – auch lärmabschirmenden – Gebäudekante zur Klosterstraße führen würde und ein zeitgemäßes Raumprogramm für eine Schule kaum unterzubringen wäre.
Darüber hinaus ist es erklärtes Ziel die Kirchruine eindeutig sichtbar als Teil des öffentlichen Raums zu belassen. Die Einbindung in eine umgebende Parkanlage unterstützt diese Zielsetzung.
Die öffentliche Grünfläche nördlich der Ruine der Klosterkirche dient vor allem der allseitigen öffentlichen Zugänglichkeit der baulichen Anlagen und der Einbindung eines geplanten archäologischen Fensters. In diesem sollten die Reste des Kreuzganges aus dem 13. Jahrhundert von der Öffentlichkeit besichtigt und z.B. auch im Rahmen von touristischen Führungen gezeigt werden können. Bereits im Rahmen der Abstimmungen 2010 wurde vom Landesdenkmalamt darauf hingewiesen, dass diese ‚Fenster' dauerhaft öffentlich zugänglich sein sollten.
Demgegenüber wurde vom Förderverein der Schule bereits in seiner Stellungnahme 2009 auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:
„Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche anstelle einer öffentlichen Parkanlage würde eine Begrünung nicht ausschließen, jedoch eine öffentliche Nutzung nicht ermöglichen. Da die Schule für die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler verantwortlich ist, sowohl was Einflüsse von außen angeht, wie auch die Gefahr, dass Schülerinnen und Schüler in Pausen die Schulflächen verlassen, schließt dies selbstverständlich eine öffentliche und freie Begehbarkeit dieser Fläche aus."
Ein öffentlicher Zugang zum geplanten archäologischen Fenster, der sich nur auf außerschulische Zeiten, d.h. auf die Abendstunden und das Wochenende beschränkt, ist nicht ausreichend, um die angestrebte und aufgrund der Bedeutung erforderliche öffentliche Zugänglichkeit in angemessenem Umfang zu gewährleisten.
Insofern ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auch im Hinblick auf das absehbar unter Schutz stehende Bodendenkmal erforderlich und es erfolgt keine Einbeziehung des Bereichs in die Fläche für den Gemeinbedarf.

Senatsdrucksache

Stellungnahme: Die Grünfläche nördlich der Klosterruine führe zu der merkwürdigen Situation, dass eine neue, auf das Graue Kloster orientierende Bebauung überwiegend gar nicht auf dem historischen Areal stehen würde – sondern auf dem früheren Nachbargrundstück.

Abwägung: Der Hinweis, dass die neue auf das Graue Kloster orientierende Bebauung überwiegend gar nicht auf dem historischen Areal stehen würde, trifft nicht zu, da sich die Klosteranlage deutlich weiter nach Norden erstreckte als die heute vorhandene Grünfläche. Die zukünftige Abgrenzung der Fläche für Gemeinbedarf zur Grunerstraße hin, stimmt im Eckbereich Klosterstraße weitgehend mit der historischen Abgrenzung der Klosteranlage überein, in Richtung Westen ergibt sich im Vergleich zur historisch abweichend nach Süden abknickenden Bauflucht eine über den ursprünglichen Standort hinausgehende Abgrenzung der Fläche für Gemeinbedarf (etwa 300 m² zusätzliche Fläche).

Stellungnahme: Mit Verweis auf die 2010 erstellte Machbarkeitsstudie für einen Schulneubau und die vom Förderverein aufgrund der größten Sportflächen favorisierte Variante werde gegen den Bebauungsplanentwurf Einspruch erhoben.
Gemäß der Machbarkeitsstudie sei für das Gymnasium eine Standortgröße von knapp 9.000 m², und zwar 4.160 m² überbaubare und 4.730 m² Freiflächen, notwendig. Die im jetzigen Bebauungsplanentwurf reduzierte Standortgröße von insgesamt 4.220 m² sei nicht ausreichend und ermögliche nur 910 m² Schulfreiflächen.
Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den Freiflächennachweis (Pausen- und Bewegungsflächen) auch die Flächen südöstlich der Kirchenruine benötigt werden.

Abwägung: Die gegenüber der Planfassung aus dem Jahr 2009 vorgenommenen Änderungen bezüglich der Abgrenzung der Fläche für Gemeinbedarf erfolgte im Ergebnis der Einstellung denkmalrechtlicher Belange in die Abwägung und berücksichtigt die aktuelle Nutzung sowie Gebäude- und Flurstückszuordnung der Ruine der ehemaligen Klosterkirche. Das ermöglichte Bauvolumen, d.h. die mit den Bebauungsplanfestsetzungen erreichbare Geschossfläche für den künftigen Schulstandort blieb dabei weitgehend gleich.
Die effektiv nutzbaren Schulfreiflächen (Pausenbereiche) haben sich gegenüber dem Planungsstand 2009 geringfügig vergrößert – von rund 880 m² auf rund 1.060 m².
Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen insgesamt rund 17.000 m² Geschossfläche für die Zweckbestimmung Schule. Für die Vorzugsvariante der Machbarkeitsstudie wird insgesamt, d.h. einschließlich der als Aula vorgesehenen Kirchenruine, eine Geschossfläche von 16.200 m² benannt, in den anderen Varianten liegt die Geschossfläche meist noch deutlich darunter.
Der Hinweis auf unzureichende Schulfreiflächen und die erwünschte Einbeziehung der Flächen südöstlich der Kirchenruine werden zur Kenntnis genommen.
Der gewünschten Einbeziehung der bestehenden Grünanlage in den künftigen Schulstandort wurde in der Abwägung zwischen dem Freiflächenbedarf der geplanten Schule und dem der Öffentlichkeit bereits in der Bebauungsplanfassung von 2009 nur teilweise entsprochen.
Angesichts einer ohnehin knappen Versorgung des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung mit öffentlichen Grünflächen und der geplanten Nutzungsintensivierung ist die vollständige Aufgabe der vorhandenen und als öffentliche Grünfläche gewidmeten Parkanlage rund um die Klosterkirchruine nicht zu rechtfertigen.
Die vollständige Überplanung der Grünflächen steht zudem im Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsprogramms und der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung (sektoraler "Fachplan Grün- und Freiflächen", Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 18. Juni 2009)

Ausgehend von einer künftigen Einwohnerzahl von bis zu 900 Einwohnern im Plangebiet ergibt sich nach dem im Landschaftsprogramm verankerten Versorgungsrichtwert für wohnungsnahe Grünflächen ein Bedarf von 5.400 m². Hinzu kommen die Bedarfe eines Neubauprojektes südlich der Parochialkirche mit ca. 60 Wohnungen, das rechnerisch einer Zusatznachfrage von etwa 700 m² entspricht.

Senstadtum

Weiterhin besteht das Planungsziel, eine zwischen Kloster- und Littenstraße vorhandene öffentliche Durchwegung (u.a. zum U-Bahnhof Klosterstraße) aufrecht zu erhalten und durch Verlängerung nach Westen eine durchgängig nutzbare Fußwegeverbindung abseits der öffentlichen Straßenräume bis zum großen Jüdenhof bzw. bis zur Jüdenstraße zu schaffen.
Als Kompromisslösung werden deshalb nur Teilflächen der bestehenden Grünanlage in die Fläche für den Gemeinbedarf einbezogen. Südlich der Kirchenruine werden damit die Wiedererrichtung eines zusätzlichen Gebäudes (ehemaliges Lehrerwohnhaus) im Anschluss an das bestehende Verwaltungsgebäude und ein straßenbegleitender Säulengang (Kolonnade) nach historischem Vorbild ermöglicht. Dadurch kann auch in diesem Bereich eine räumliche Fassung des Straßenraums erreicht und an den historischen Zustand angeknüpft werden.
Nördlich der Kirchenruine wird die Abgrenzung zwischen öffentlicher Grünfläche und Fläche für Gemeinbedarf so gewählt, dass die bei archäologischen Grabungen freigelegten Reste des Kreuzganges aus dem 13. Jahrhundert als archäologische Fenster der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden können.
Die Ruine der ehemaligen Klosterkirche wird, der aktuellen kulturellen Nutzung sowie der Gebäude- und Flurstückszuordnung (Bezirksamt Mitte) entsprechend, nicht in den künftig (privaten) Schulstandort einbezogen, sondern erhält eine eigenständige Festsetzung.
Da es unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht möglich ist, dem Schulgrundstück mehr Fläche zur Verfügung zu stellen, sind für den Freiflächennachweis (vorrangig Pausenflächen) Sonderlösungen wie z.B. die Nutzung von Dachflächen erforderlich.
Als Standort für den Sportunterricht kommen – auch nach Ansicht des zuständigen Fachamtes – die vorhandenen Sportanlagen in der Wallstraße (fußläufige Entfernung ca. 900 m) in Frage, die dem Max-Planck-Gymnasium und der GutsMuts-Grundschule zugeordnet sind.

Stellungnahme: Man sei nicht damit einverstanden, die Klosterkirche nicht mehr zur Nutzung im Zusammenhang mit der Schule zugesprochen zu bekommen. Die Ruine der Klosterkirche solle auch als Aula sowie für Veranstaltungen, Ausstellungen und Konzerte im Zusammenhang mit der Schulnutzung genutzt werden können. Es werde darauf hingewiesen, dass sich die Kulturstiftung St. Matthäus und die evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz bereit erklärt hätten, die künftige Schule mit Ausstellungen und weiteren kulturellen Höhepunkten zu unterstützen.

Abwägung: Die Ruine der ehemaligen Klosterkirche ist eines der ältesten noch authentischen Baudenkmale aus der Zeit der Gründung der Stadt Berlins sowie Zeugnis früher sakraler Backsteingotik. Sie besitzt als Sehenswürdigkeit auch eine touristische Bedeutung.
Daher besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse an einer uneingeschränkten allgemeinen Zugänglichkeit auch des gesamten Innenraumes des Baudenkmals, der über die Zuordnung zum Schulgrundstück und die angestrebte schulische Nutzung nicht zu gewährleisten wäre.
Darüber hinaus befindet sich die Kirchenruine im Fachvermögen des Amts für Weiterbildung und Kultur, Fachbereich Kunst und Kultur im Bezirksamt Mitte und wird als lebendiges Baudenkmal kulturell genutzt. Das Fachamt plant perspektivisch einen Ausbau der kulturellen Nutzung.
Inwieweit eine schulische bzw. schulbezogene Mitnutzung des Standortes z.B. für Veranstaltungen, Ausstellungen und Konzerte ermöglicht werden kann, muss in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung des Bezirksamtes Mitte geklärt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird dies nicht ausgeschlossen.
Eine Nutzung der Kirchenruine als adäquate, jahreszeitunabhängig nutzbare Schulaula ist nicht zuletzt aufgrund des baulichen Zustandes (fehlende Überdachung) nicht möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen aber ausreichend Spielraum für die Integration des entsprechenden Raumbedarfs in den geplanten Hauptbaukörper der Schule.

SenStadtUm

Stellungnahme: Da ein moderner Schulneubau, die archäologischen Reste des Franziskanerklosters, ggf. ein wieder errichtetes Kapitelhaus und die Ruine der Klosterkirche eine inhaltlich-sachliche Einheit bilden, sei zukünftig eine Kooperation oder Zusammenarbeit notwendig. Es solle im Bebauungsplan festgelegt werden, dass der Bezirk Mitte und das Land Berlin zusammenarbeiten und eine Nutzung der Klosterruine für Projekte, Ausstellungen oder Veranstaltungen durch andere Institutionen oder Partner (z. B. die Kulturprojekte Berlin GmbH oder die Stiftung Stadtmuseum oder die Geschichtsvereine der Stadt etc.) ermöglicht werden.

Abwägung: Die auch aus Sicht des Plangebers erforderliche Verständigung zwischen den Beteiligten zur konkreten Nutzung der Ruine der Klosterkirche, kann - mangels Rechtsgrundlage - nicht durch planungsrechtliche Regelungen vorgegeben oder ersetzt werden. Der Plangeber geht davon aus, dass ein integratives Konzept für die Kulturnutzung einvernehmlich mit allen Akteuren erreicht werden kann. Der Bebauungsplan ermöglicht über die festgesetzte Zweckbestimmung „kulturelle Nutzungen“ die Umsetzung der benannten Projekte, Ausstellungen und Veranstaltungen auch durch bewährte lokale Akteure und die zukünftig wieder ansässige Schule.

Stellungnahme: Die Aussage, dass der Wunsch nach Ansiedlung der privaten Schule Ausgangspunkt der Planung war, sei falsch. Vielmehr sei aus der Senatsverwaltung heraus der Trägerverein eingebunden worden, um die am grünen Tisch entstanden Planungen zu forcieren.

Abwägung: Es handelt sich um einen traditionellen Schulstandort. Von wem hier welche Initiativen ausgegangen sind, ist für die Abwägung nicht relevant. Neben dem Ansatz, aus der historischen Situation hier erneut einen neuen Schulstandort planungsrechtlich zu sichern, wird aus Stellungnahmen im Rahmen der Verfahrensschritte deutlich, dass es hier auch einen an der Realisierung eines Schulstandortes interessierten Träger gibt. Vor diesem Hintergrund wird aus städtebaulichen Gründen an der Fläche für den Gemeinbedarf und der entsprechenden Darlegung in der Begründung festgehalten.

<u>3.3 Maß der Nutzung, Nutzungsdichte, Abstandsflächen</u>

Stellungnahme: Die Grundstücksausnutzung solle auf max. 60% begrenzt werden, d.h. eine GRZ von max. 0,6 und auch die GFZ solle weiter reduziert werden, da urbane Dichte nicht nur durch Bauhöhe erreicht werde, sondern durch die hohe Grundstücksausnutzung bereits erreicht sei.

Abwägung: Im allgemeinen Wohngebiet wird – der Anregung entsprechend – fast überall eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird ein Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 40% des jeweiligen Baugrundstücks planungsrechtlich gesichert und seine Nutzbarkeit für die Anlage von wohnungsbezogenen Spiel- und Aufenthaltsflächen durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sowie die Beschränkung von Nebenanlagen gewährleistet. Im Mischgebietsteil südlich der verlängerten Parochialstraße ergibt sich rechnerisch sogar nur eine GRZ von knapp 0,4.
Eine höhere Grundstücksausnutzung ist jenen Flächen vorbehalten, die nur eingeschränkt oder gar nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen sind. In erster Linie handelt es sich dabei um Kerngebiete, für die auch die Baunutzungsverordnung eine GRZ von 1,0 als Obergrenze benennt.
Die festgesetzte Höchstzahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet selbst und in seiner engeren Umgebung und gewährleistet eine höhenmäßige Anpassung der Neubebauung an den Bestand. Die daraus resultierende bauliche Dichte ist mit Geschossflächenzahlen meist zwischen 2,4 und 3,8 für den innerstädtischen Standort angemessen. Die Überschreitung der in § 17 BauNVO benannten gebietsbezogenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung wird im Kapitel III.3.2.4,

Senatsexemplar

Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung' in der Begründung ausführlich begründet und abgewogen.

Stellungnahme: Die neuentstehende Bebauung sei zu dicht und zu hoch, was zu ungesunden Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen führe.

Abwägung: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Bebauungsplan - nicht nur in Bezug auf die Belichtung- und Belüftung – gewährleistet werden. Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter wie Belichtung und Besonnung, den erforderlichen Sozialabstand und den Brandschutz gewährleistet sind. Im Bereich von planermöglichten Abstandsflächenverkürzungen erfolgt eine einzelfallbezogene Abwägung. Im Abschnitt III.3.3.3.1 ‚Umfang der Unterschreitungen und städtebauliches Erfordernis' der Begründung werden die Auswirkungen von Abstandsflächenverkürzungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts ausführlich dargelegt. Insofern wird hier darauf verwiesen.

Stellungnahme: Die Unterschreitung der Abstandsflächen werde nicht ausreichend begründet. Es müsse dargelegt werden, warum die Einhaltung der Abstandsflächen nicht das behauptete Planungsziel ermöglicht. Mit den gestatteten Bauhöhen ergäbe sich nur „Betonhorror", der nicht noch durch Reduzierung der Abstandflächen verstärkt werden dürfe.

Abwägung: Die Schaffung einer straßenbegleitenden Randbebauung in aufeinander abgestimmter innenstadt-typischer Höhenentwicklung bei gleichzeitiger Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss mit seinen teilweise schmalen Straßenräumen und engen Platzsituationen erfordert in einzelnen Teilbereichen die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächentiefe nach § 6 Abs. 5 BauOBln. Eine Einhaltung der Abstandsflächentiefe würde sowohl die Wiederherstellung der Platzsituation ehemaliger Großer Jüdenhof als auch der ehemaligen Reetzengasse (verlängerte Parochialstraße) verhindern. In beiden Fällen wird mit differenzierten Höhenfestsetzungen auf die beengten Raumverhältnisse reagiert. Noch niedrigere Gebäude oder zusätzliche Rückstaffelungen würden die eindeutige räumliche Fassung der Verkehrsflächen in Frage stellen.
Das Erfordernis und der Umfang der Unterschreitung der Abstandsflächen werden in Kapitel III.3.3.3 ‚Unterschreitung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen' differenziert dargelegt.
Die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen im Bebauungsplan ist gemäß § 6 Abs. 8 BauOBln möglich und wurde für die einzelnen betroffenen Teilbereiche des Plangebietes im Hinblick auf die davon berührten Belange sowie die Vereinbarkeit mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse geprüft (vgl. Kapitel III.3.3.3.2 ‚Berücksichtigung der durch § 6 BauO Bln geschützten Rechtsgüter') und in die Abwägung mit den oben genannten städtebaulichen Zielen der Planung eingestellt.

Senatsvorlage

4. Denkmalschutz

4.1 Baudenkmale

Stellungnahmen: Im Hinblick auf die Wahrnehmbarkeit der Ruine der Klosterkirche und der Parochialkirche werde die geplante Neubebauung abgelehnt. Die Bebauung rücke zu sehr an die Klosterkirche heran.
Mit dem Zubauen der Klosterruine werde auch die Verankerung dieses Baus in der Stadtgesellschaft verschwinden.

Abwägung: Die ermöglichten Baukörper an der Kloster- und der Littenstraße halten mit je mindestens 16,0 m einen ausreichenden Abstand zur Kirchenruine. Der gegenüber der

Auslegungsfassung im Jahr 2009 deutlich vergrößerte Abstand im Norden sowie eine Rücknahme der Tiefe und -höhe des dortigen Gebäudetauteils an der Klosterstraße wurde in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde festgelegt. Das festgesetzte eingeschossige Bauwerk, das die etwa symmetrisch zu beiden Seiten des Kirchenschiffs liegenden viergeschossigen Gebäude verbindet, wird als offener Säulengang weiterhin die Sichtbarkeit des Kirchenschiffs gewährleisten.
Zusammen mit den Regelungen des Denkmalschutzes sichern die Festsetzungen auch weiterhin eine angemessene Freistellung und Sichtbarkeit des Denkmals. Die Neubebauung im Umfeld des Denkmals (Umgebungsschutz) sowie innerhalb des Denkmalbereichs unterliegt der denkmalfachlichen Abstimmung und der gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis.
Ein relevanter Einfluss der Neubebauung auf die südlich des Plangebiets gelegene Parochialkirche besteht nicht, da die Bebauung nördlich der Kirche unverändert erhalten bleibt. Auf die im südlichen Abschnitt der Klosterstraße bereits vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Gebäude hat der Bebauungsplan keinen Einfluss. Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Stellungnahme: Das der Klosterkirche gegenüberliegende Grundstück (sog. Telekomgebäude) solle nur mit möglichst geringer Traufhöhe errichtet werden, um von Süden her die Klosterkirche nicht zu verschatten oder gegenüber der mittelalterlichen Ruine zu stark zu dominieren, da die Klosterkirche schon jetzt mehrere Meter unter Straßenniveau liege.

Abwägung: Im Plangebiet soll eine der Lagegunst des Gebietes hohe innenstadttypische bauliche Dichte zugelassen werden, mit der der Bereich als innerstädtischer Wohnstandort gestärkt wird. Gleichzeitig sind die bestehenden Solitäre in ihrer Höhe und Wirkung zu respektieren. Vor diesem Hintergrund werden westlich der Klosterstraße sechs Geschosse mit einer Gebäudehöhe von 18,0 bis 21,5 m über Gehweg gesichert. Die maximal zulässige Höhe der Neubebauung entspricht damit in etwa der Höhe des Bestandsgebäudes (sog. Telekomgebäude) und bleibt somit ohne wesentliche zusätzliche Auswirkungen auf die Verschattung oder Sichtbarkeit der Klosterkirche. Die bauordnungsrechtlich zulässigen Abstandsflächen werden dabei eingehalten, die Straßenmitte bei weitem nicht erreicht. Zudem ist hier eine einheitliche Höhe zur Lärmabschirmung der Bebauung im Blockinnenbereich und der Gebäuderückseiten erforderlich. Insofern wird damit der Stellungnahme entsprochen.

Stellungnahme: Ein zusätzliches Gebäude südlich der Ruine der Klosterkirche wird in Frage gestellt, weil dadurch der Anblick Klosterkirche weiter gestört werde. Es fehle eine Begründung, warum das historische Vorbild eines Lehrerwohnhauses aufzugreifen sei.

Abwägung: Dem benannten Gebäude kommt sowohl eine historische als auch stadtgestalterische Bedeutung zu. In Anlehnung an die Kubatur früherer Schulgebäude werden entlang der Klosterstraße zwei etwa symmetrisch zu beiden Seiten des Kirchenschiffs liegende kleinere Gebäude ermöglicht, die mit einer eingeschossigen Kolonnade verbunden werden. Die gestalterische und funktionale Verbindungsfunktion dieses ehemaligen Säulengangs erfordert zu beiden Seiten einen baulichen Abschluss. Bei einem Verzicht auf das südliche Gebäude erschließt sich weder die historische Bedeutung des Gesamtensembles noch werden die Kolonnaden ausreichend baulich gefasst. Die Funktion des benannten Gebäudes als ehemaliges Lehrerwohnhaus ist dabei von nachrangiger Bedeutung.

Stellungnahme: Es werde angeregt, nicht nur die Grabungsfunde im Bereich des einstigen Franziskanerklosters als archäologische Fenster in einen Schulneubau des "Berlinischen Gymnasiums zum Grauen Kloster" zu integrieren, sondern das Kapitelhaus, welches die Franziskaner nach 1474 gebaut haben und welches dann im 19. Jh. durch das Berlinische Gymnasium zum Grauen Kloster eine Aufstockung erhalten hat, wieder zu errichten. Dies

Senatsdrucksache

solle im Bebauungsplan festgeschrieben bzw. jedwedem Bauherrn dort zur Pflicht gemacht werden. Ein Wiederaufbau solle direkt auf den alten Fundamenten erfolgen, die vermutlich - zusammen mit dem Kapitelsaal - noch im Boden zu finden sind und alte Bauteile könnten als Spolien wiederverwendet werden.
Mit der Wiedererrichtung des Kapitelhauses könne an dieser Stelle die Doppelgeschichte des Ortes (also des Franziskanerklosters und des Berlinischen Gymnasiums zum Grauen Kloster) gezeigt und beides miteinander in direkte Verbindung gebracht werden. Das wiedererrichtete Kapitelhaus könnte auch durch andere Institutionen oder Vereine etc. als Veranstaltungsort genutzt werden.

Abwägung: Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Varianten für eine künftige Bebauung untersucht. Dabei wurde auch eine Variante untersucht, die ein Gebäude im Bereich des Kapitelhauses ermöglicht hätte. Allerdings hätte hierbei auf eine Sporthalle verzichtet werden müssen. Der Bau einer unterirdischen Sporthalle wäre aufgrund der wahrscheinlichen Bodendenkmale nicht umsetzbar gewesen oder hätte erhebliche Kosten verursacht. Daher wurde diese Variante nicht weiterverfolgt. Das Bebauungskonzept für den Schulstandort geht daher von einer u-förmig zur Klosterkirche hin geöffneten Gebäudeanordnung aus. Diese Variante ermöglicht eine oberirdische Sporthalle, die Schallabschirmung von der Grunerstraße und der Klosterstraße ist besser und die Belange des Umgebungsschutzes der Ruine der Klosterkirche können am besten berücksichtigt werden. Auch die blockinternen Schulfreiflächen sind besser vom Straßenverkehrslärm abgeschirmt.
Die bei Grabungen aufgefundenen Reste des Kapitelhauses befinden sich etwa mittig auf dem künftigen Schulgrundstück außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch wird es ermöglicht, die Grabungsfunde zu sichern und ggf. als archäologische Fenster zu zeigen. Gleichzeitig bleibt es grundsätzlich möglich, die Flächen dem Pausenhof der Schule zuzuordnen und als solche mit zu nutzen.

Stellungnahme: Es werde angeregt, dauerhaft eine Art archäologischen Lehrpfad z.B. für Schulkinder durch Berlin-Cölln anzubieten und dabei auch den nahe gelegenen Großen Jüdenhof in geeigneter Art und Weise einzubeziehen.
Die derzeitige Beschilderung der Klosterkirche sei weder zielführend noch der Bedeutung des Orts für die Berliner Stadtgeschichte angemessen. Vor allem im Winterhalbjahr -bei geschlossener Ruine- erfahre man nichts über diesen Ort.

Abwägung: Die Beschilderung und Angebote zu Gebietsführungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Bebauungsplan werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Durchwegung im Bereich Großer Jüdenhof, ehemaliger Französischer Kirchhof aber die Voraussetzungen für den vorgeschlagenen archäologischen Lehrpfad geschaffen. Alle archäologisch und stadthistorisch bedeutsamen Orte im Plangebiet sind künftig fußläufig gut erreichbar und untereinander vernetzt.

Stellungnahme: Die geplante Bebauung rücke auch zu nah an die historischen Gebäude Rotes Rathaus und Altes Stadthaus heran und behindere deren Außenwirkung und Betrachtung. Es werde angeregt, die Bebauung vor dem Alten Stadthaus komplett zu öffnen.

Abwägung: Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist eine Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss. Auch bis zur Zeit des Abrisses der zwischen Rathaus und Altem Stadthaus gelegenen Baublöcke und der anschließenden Kriegszerstörung standen beide Gebäude im Kontext mit den bis dahin gewachsenen städtebaulichen Strukturen. Ihre derzeitige räumliche Freistellung ist nicht zuletzt Folge der verkehrsorientierten Umgestaltung des Bereichs in den 1960er Jahren.
Eine weiterhin angemessene Wahrnehmbarkeit der Baudenkmale wird durch differenzierte Festsetzungen zur Baukörperanordnung und Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung sichergestellt.
Die aufgebrochene Blockrandbebauung vor dem Alten Stadthaus wahrt und akzentuiert die

Senatsexemplar

Sicht auf das Portal und den Turm des Baudenkmals. Eine komplette Öffnung der vorgelagerten Bebauung stünde der Schaffung eines vom Straßenlärm abgeschirmten Platzraums mit hoher Aufenthaltsqualität entgegen.

4.2 Bodendenkmale

Stellungnahme: Es wird erfragt, wie sich das festgesetzte Denkmalensemble (hier im Bereich Großer Jüdenhof) auf die Neubebauung auswirke und ob Bodendenkmale vorhanden seien, durch die eventuell archäologische Untersuchungen erforderlich würden.

Abwägung: Die im Bebauungsplan dargestellten Denkmalbereiche wurden nachrichtlich übernommen. Für sie gelten die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin. Hierzu zählt in Bezug auf die Neubebauung der Schutz der unmittelbaren Umgebung, soweit sie für das Erscheinungsbild des Denkmals von prägender Bedeutung ist. Sie darf durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Hierüber entscheidet die zuständige Denkmalbehörde.
Der Bereich des ehemaligen Großen Jüdenhofes ist als Bodendenkmal (Nr. 09030075 „Großer Jüdenhof, Fundamente mittelalterlicher (15. Jh.) und frühneuzeitlicher (18. Jh.) Gebäude“) in der Denkmalliste verzeichnet. Hier sind Fundamente der Bebauung des 18. und 19. Jahrhunderts im Boden erhalten. Nach den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes sind, sobald ein Bodendenkmal entdeckt wurde, die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Diese entscheidet über das weitere Erfordernis von Grabungen und den Umgang mit aufgefundenen Bodendenkmalen. Gegebenenfalls können sich bei einer Neubebauung Restriktionen zur Über- und Unterbauung betroffener Flächen ergeben. Da aufgrund der bisher erfolgten Grabungen bereits bekannt ist, dass Bodendenkmale vorhanden sind, ist eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde zu empfehlen.
Es wird angestrebt, bedeutende Bodenfunde (wie die Reste eines mittelalterlichen Steinbaus im nordöstlichen Platzbereich des Großen Jüdenhofes) durch sogenannte „archäologische Fenster“ sichtbar und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Senatsentwurf

Stellungnahme: Es werde angeregt aufgrund der Lage und stadtgeschichtlichen Bedeutung festzulegen, dass die archäologischen Verdachtsflächen als archäologische Fenster vorgehalten werden und sich die Bebauungsstruktur auf diesen Flächen den ursprünglichen Flucht- und Grenzlinien anpasst.

Abwägung: Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in bestimmten Bereichen die Möglichkeit, archäologische Fenster anzuordnen. Eine Vorhaltung aller Verdachtsflächen als archäologische Fenster ist dabei nicht erforderlich.

Stellungnahme: Die Bodenfunde, z. B. des Kreuzganges des einstigen Franziskanerkonventes sollten auf jeden Fall „in situ“ bleiben, da nur so der Bezug zur Ruine der Klosterkirche räumlich und sachlich gegeben ist und auch die Dimensionen des einstigen Franziskanerkonventes deutlich werden. Sie könnten gut in Verbindung mit dem neu errichteten Kapitelhaus stehen. Durch die Existenz der Klosterruine sei es im Stadtraum leichter möglich, hier Verbindungen zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Geschichte Berlins zu ziehen als z.B. am Petriplatz.

Abwägung: Für die bei archäologischen Grabungen im Bereich des Grauen Klosters vorhandenen Bodenfunde (Fundamente des Kapitelsaals und Reste des Kreuzgangs) wird durch die zuständige Fachbehörde eine Unterschutzstellung als Bodendenkmal angestrebt. Da sich beide Bereiche außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen befinden, sind die

Voraussetzungen für einen Erhalt am Fundort, der außerhalb der künftigen Bebauung liegt, gegeben. Über den weiteren Umgang mit den Bodenfunden ist im Zuge der Umsetzung der Planung im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen des Landes Berlin zu entscheiden.

Stellungnahme: Insbesondere im Bereich des Grauen Klosters sei auf die ursprüngliche Bebauungsstruktur (Flucht- und Grenzlinien) Rücksicht zu nehmen. Dabei sollten vorrangig die erst in den 1960er Jahren beseitigten Baureste in ihrer (dokumentierten) Struktur deutlich gemacht werden.

Abwägung: Die Berücksichtigung der historischen Bebauungsstruktur ist ein wichtiger Aspekt, der in die Abwägung eingegangen ist. Wenngleich es das Ziel des Plangebers ist, künftig eine Bebauung in Anlehnung an die historische Struktur zu ermöglichen, so ist dieses Ziel mit anderen Anforderungen, wie den Ansprüchen des Straßenverkehrs, aber auch des Immissionsschutzes abzuwägen. Darüber hinaus darf auch die aktuelle städtebauliche Situation nicht negiert werden (Wirkung der Ruine der Klosterkirche im Stadtraum). Bei den Baukörper- und Bauflächenfestsetzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind darüber hinaus die Anforderungen an einen funktionierenden Schulstandort zu berücksichtigen. Bei einer detailgenauen Aufnahme der früheren Gebäudegrundrisse der ehemaligen Klosteranlage wäre zudem ein zeitgemäßes Raumprogramm für eine dreizügige Oberschule nicht umsetzbar. Ein Neubau auf dem ursprünglichen Grundriss entspräche diesen Anforderungen nicht.
Eine Dokumentation der noch vorhandenen verbliebenen Fundamente im Boden in ihrer ursprünglichen Lage ist dadurch nicht ausgeschlossen.

SenStadtUm

5. Freiraum- und Umweltbelange

5.1 Baumfällungen und Vegetationsverluste

Stellungnahmen: Die massiven Baumfällungen, die mit der Planung verbunden seien, werden kritisiert bzw. abgelehnt.
Die Bebauung der Flächen vor dem Alten Stadthaus werde abgelehnt und gegen die geplante Fällung der 14 großen Platanen (mit hohem ökologischem Wert) auf dem dortigen Dreiecksplatz Einspruch eingelegt. Sie sollten ebenso wie die Baumbestände entlang der Gustav-Böß-Straße durch Konzeptänderung in die Planung integriert werden.
Die historischen Argumente seien nicht ausreichend, um eine Fällung fast des gesamten Baumbestandes und die starke Reduzierung öffentlich geschützter Grünflächen um die Parochialkirche zu rechtfertigen.
Auch wenn im Gegenzug zur Fällung der 105 in künftigen Baufeldern stehenden Bäume die Pflanzung neuer Bäume festgesetzt wird, werde der Umweltschutz im Hinblick auf den Klimawandel und die Luftbelastung als nicht ausreichend berücksichtigt angesehen.

Abwägung: Die Planungsabsichten für die städtebauliche Neuordnung des Molkenmarkts basieren auf dem Ziel einer Wiederannäherung an historische Stadtstrukturen. Dies bedingt eine umfassende Neuordnung der heute überwiegend dem Straßenraum zuzuordnenden Flächen.
Unter dieser Prämisse ist der weitgehende Verlust der vorhanden Vegetationsflächen und Einzelbäume nicht zu vermeiden. Der Erhalt des Baumbestandes war im Rahmen der Abwägung u.a. der Umgestaltung gegenüber zu stellen.
Ein Erhalt größerer Bäume, insbesondere vor dem Alten Stadthaus und im Bereich zwischen der Ruine Klosterkirche und der Grunerstraße ließe sich nur durch den Verzicht auf Gebäude realisieren, die für die Wiederherstellung historischer Stadtstrukturen zentrale Bedeutung haben. Auch eine aus Lärmschutzgründen erforderliche möglichst geschlossene Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen spricht gegen einen Erhalt dieses Baumbestands.
Ein Erhalt der Baumreihe an der Gustav-Böß-Straße wurde im Rahmen der Vorplanung für den Straßenzug Mühlendamm-Molkenmarkt-Grunerstraße untersucht und verworfen. Die Baumstandorte haben einen zu großen Abstand von der Fassade des Roten Rathauses als

dass eine Integration in die geplante Straßenführung möglich wäre. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zu einem Erhalt der Bäume auch eine weitgehende Aussparung des Wurzelraums bei den Tiefbauarbeiten erforderlich sein würde.
Vor diesem Hintergrund wird im Ergebnis der Abwägung an den bisherigen Festsetzungen festgehalten.

Stellungnahme: Auch von der öffentlich gewidmeten Grün- und Erholungsanlage um die Klosterkirche mit 60 Bäumen solle durch Veränderung bei der Schulplanung mehr erhalten bleiben.

Abwägung: Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf können voraussichtlich bis zu 35 Bäume, die gegenwärtig Teil der öffentlichen Parkanlage sind, bei Ausnutzung des Baurechtes nicht erhalten werden. Sie fallen mit Einziehung der Grünfläche in den Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung. Auf dieser Grundlage ist der erforderliche Ausgleich zu ermitteln. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der künftige Bauherr ein Interesse an der Minimierung des Eingriffs hat. Zwei Bäume, die auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, könnten in die Gestaltung der Hofflächen integriert werden.

Eine Verringerung der überbaubaren Fläche würde die Realisierbarkeit der künftigen Schulnutzung zu stark einschränken und erfolgt daher nicht.

Stellungnahme: Der Entfall von insgesamt 8.600 m² Vegetationsfläche bei Umsetzung der Planung werde kritisiert, da dies eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts darstelle. Als Auswirkung der Vegetationsverluste wird die Abnahme der derzeit im Plangebiet vorhandenen Verdunstungspotenziale benannt.

Abwägung: Der Verlust von bestehenden Vegetationsflächen (Zierrasen, Bodendecker, Sträucher) in den künftigen Baugebieten wird durch die Neuanlage von Vegetationsflächen in den Blockinnenbereichen kompensiert. Nach der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ist unter Zugrundlegung der Festsetzungen des Bebauungsplans (zulässige Grundflächen, Begrünung auf Tiefgaragen) mit neuen Vegetationsflächen im Umfang von ca. 8.600 m² zu rechnen, was einer vollständigen Kompensation entspricht.

Stellungnahme: Es werde darauf hingewiesen, dass die Rodung der Bäume und der sich dort befindenden Vegetation außerhalb des Schutzzeitraumes (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen muss, damit mögliche Brutstätten der heimischen Vogelarten nicht gefährdet werden. Etwaige Baumhöhlen seien unbedingt zu kartieren.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen den Vorschriften zum allgemeinen und besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes und bedürfen daher keiner Regelung im Rahmen des Bebauungsplans.

<u>5.2 Belange des Klimaschutzes</u>

Stellungnahmen: Es werde eine Planung gefordert, die dem Klimawandel gerecht werde.
Die im B-Plan 1-14 gemachten Kompromisse an die autoverkehrsorientierte Verkehrsplanung entsprächen nicht den klimaneutralen Zielen der Bundesrepublik, nicht denen in der Lokalen Agenda 21 Berlin und auch nicht denen der UN. Hier fehle der Senatsverwaltung der Mut und die Vision einer klimaneutralen Stadt. Der Autoverkehr sei einer der größten Luftverschmutzer mit den klimaschädlichen Gasen und müsse deshalb so stark eingedämmt werden, dass er mindestens in der Kernstadt nur noch eine untergeordnete Rolle spiele. Die Maßstäbe der Stadtplanung müssten dahingehend umgewichtet werden, dass nicht dem Autoverkehr freie Fahrt eingeräumt werde, sondern dem öffentlichen Personennahverkehr sowie den Fahrrädern und den Fußgängern, kurz: dem Umweltverbund.

SenStadtUm

Es werde gefordert, dass die Straßenplanung in der Kernstadt nach den Maßstäben der Wohnqualität und des Umweltverbunds vorgenommen werde. Die Verkehrsstärken sollten nach der Verträglichkeit d.h. den zulässigen Lärmwerten berechnet werden. Auflagen zur Lärmreduzierung wären im B-Plan nicht notwendig, wenn der MIV auf stadtverträgliche Verkehre beschränkt würde.

Abwägung: Der Bebauungsplan orientiert sich an den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsplanungen von Berlin. Dabei wurde im Rahmen der Abwägung ein tragfähiger Kompromiss zwischen den, z. B. im Rahmen des StEP Verkehr formulierten, verkehrlichen Ansprüchen an den Straßenzug Mühlendamm-Molkenmarkt-Grunerstraße und den, z. B. im Rahmen des StEP Klima und der lokalen Agenda 21 formulierten, Ansprüchen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung erzielt.
Die Planung erfolgte nicht unter der Prämisse, dem Autoverkehr eine möglichst freie Fahrt einzuräumen. Vielmehr wurde die Dimensionierung des Straßenzugs soweit reduziert, wie dies unter Aufrechterhaltung eines weitgehend überlastungsfreien Zustands möglich ist. Auch im Sinne des Umweltschutzes kann es nicht Ziel der Planung sein, durch die bewusste Inkaufnahme von Überlastungssituationen eine Abnahme der Verkehrszahlen erzwingen zu wollen, zumal sich dadurch unerwünschte Verlagerungseffekte deutlich verstärken würden. Verkehrsstärken sind weitgehend eine – in Abhängigkeit von der gesamtstädtischen Verkehrsplanung – zu berücksichtigende Randbedingung, die durch den Bebauungsplan, der sich vorrangig örtlich auswirkt, nicht maßgeblich beeinflusst werden können.

5.3 Lärm- und Luftschadstoffbelastung

Stellungnahme: Der Bebauungsplan setze sich nicht ausreichend mit den Überschreitungen der Zielwerte der Lärmaktionsplanung auseinander und nehme in Kauf, dass es durch die teilweisen Verkehrsverlagerungen zu einer zusätzlichen Verlärmung von Netzabschnitten käme, an denen bereits heute die Grenzwerte für einen vordringlichen Handlungsbedarf für Lärmminderungsmaßnahmen überschritten werden.

Abwägung: Der Plangeber hat sich differenziert mit verschiedenen Möglichkeiten des aktiven und passiven Lärmschutzes auseinandergesetzt (vgl. Kapitel II.2.4.4.5 und III.3.7.1 der Planbegründung). Aufgrund des in Abschnitten geringeren Abstands zur Lärmquelle aber auch durch Reflektionen der dann gegenüberliegenden Bebauung ist die Lärmbelastung im Prognose-Planfall höher als im Prognose-Nullfall. Für angrenzende Bestandsgebäude mit Wohnnutzungen wurde eine maximale Differenz der Lärmbelastung von 5 dB(A) im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall ermittelt.
Ein Verzicht auf eine Neubebauung ist aufgrund der dadurch entstehenden bzw. verbleibenden unbefriedigenden städtebaulichen Situation allerdings keine anzustrebende Alternative. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand scheiden aufgrund der räumlichen Situation, d.h. des geringen Abstandes zwischen potenzieller Lärmschutzwand und zu schützender Bebauung aus. Der Einbau eines lärmoptimierten Asphalts, der als aktive Maßnahme vorgesehen ist, kann aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen rechnerisch nicht berücksichtigt werden, wird aber tatsächlich zu einer Lärmminderung beitragen. Darüber hinaus trägt der Bebauungsplan der Lärmsituation im Bereich der Neubebauung durch lärmrobuste Gebäudestrukturen Rechnung. Durch die vorgesehene Blockrandbebauung werden vom Lärm abgewandte Gebäudeseiten ermöglicht, die dort die Anordnung von Schlafräumen ermöglichen. Da diese Maßnahmen noch nicht ausreichen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen, enthält der Bebauungsplan darüber hinaus umfangreiche und differenzierte textliche Festsetzungen zur Ausbildung von Grundrissen und zum baulichen Schallschutz. Für die Bestandsbebauung besteht – wenn die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind – dem Grunde nach Anspruch auf passiven Lärmschutz. Damit setzt sich der Plangeber im Bebauungsplan ausführlich auseinander.
Die künftige Lärmbelastung in den von Verkehrsverlagerungen betroffenen Straßen wurde im Rahmen der Trassenwahl 2006 ermittelt. Dabei wurden in der Vorzugsvariante in der

SenStadtUm

Lichtenberger Straße, Karl-Liebknecht-Straße und Fischerinsel nur geringfügige Erhöhungen zwischen 0,2 und 1,5 dB(A) gegenüber dem Prognosenullfall prognostiziert. Planungsbedingte Überschreitungen der Schwellenwerte für einen vordringlichen Handlungsbedarf für Lärmminderungsmaßnahmen 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) ergaben sich dabei nicht, d.h. in Straßenabschnitten mit prognostizierten Überschreitungen der benannten Schwellenwerte traten diese auch im Prognosenullfall auf.
Auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsprognose 2025 kann von zusätzlichen Verbesserungen der prognostizierten Lärmbelastung durch die insgesamt verringerten Verkehrsmengen im Innenstadtbereich ausgegangen werden.
Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass bei der Trassenwahl 2006 die nunmehr vorgesehene Variante im Hinblick auf die zusätzliche Lärmbelastung im umliegenden Straßennetz mit zu den günstigsten Ergebnissen führte.

Stellungnahmen: Es werde angemerkt, dass die Lärmbelastung für Fußgänger sowie im Roten Rathaus steige.
Es werde darauf hingewiesen, dass Lkw und Busse einen Lärmpegel von 80 dB erzeugen würden und der resultierende Pegel bei zwei Lkw bei 83 dB läge.
Wenn die Fahrzeuge an dem Doppelknoten und der Kreuzung Jüdenstraße gleichzeitig anfahren, werde dort ein nicht mehr zu ertragender Lärm (ca. 90 dB) entstehen.

Abwägung: Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmbelastung wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Für das Prognosejahr 2025 wurden die Beurteilungspegel an insgesamt rund 180 Immissionsorten an den Bestandsgebäuden und den geplanten Neubauten geschossweise für den Tageszeitraum (6 - 22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) berechnet. Zur Beurteilung der Lärmbelastung außerhalb der Gebäude (Straßenraum-, Grün- und Freiflächen) wurden flächenhafte Schallimmissionspläne in Rasterdarstellung erstellt, die die Lärmbelastung in 2 m Höhe abbilden.
Die höhere Belastung an Knotenpunkten wurde bei der Ermittlung der Beurteilungspegel des Kfz-Verkehrslärms durch einen Zuschlag zur Berücksichtigung erhöhter Störwirkungen von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen entsprechend einschlägig geltender Regelwerke (hier RLS-90) berücksichtigt. Im Nahbereich der Lichtsignalanlage (bis 40 m) beträgt dieser Zuschlag 3 dB(A). Die Lärmpegel anfahrender Fahrzeuge sind jedoch nicht gleichzusetzen mit der Immissionssituation im Gehwegbereich bzw. vor den Gebäudefassaden, da hier der Abstand von der Lärmquelle berücksichtigt werden muss.
Dem Plangeber ist bewusst, dass die Gehwegbereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen weiterhin hoch lärmbelastet sein werden. Da die betreffenden Straßenräume jedoch nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind, sondern eher die Funktion von Durchgangsräumen für Fußgänger und Radfahrer haben werden, wird dieser Umstand angesichts der Vorteile, die mit der Planung einhergehen, im Rahmen der Abwägung hingenommen.
Auch die teilweise zu erwartende Verschlechterung der schalltechnischen Situation für Bestandsgebäude, wie das Rote Rathaus, ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung. Die Ursachen für die hier deutlichen Pegelzunahmen liegen in der Kombination aus heranrückender Straße, Mehrfachreflexion zwischen den bestehenden und künftigen Gebäuden sowie durch Immissionszuschläge durch neue Lichtsignalanlagen gemäß RLS-90. Die Mehrbelastung wird im Rahmen der Abwägung hingenommen, da bei einem Verzicht auf die geänderte Verkehrsführung und/oder die Neubebauung die unbefriedigende, der besonderen Situation des Standortes nicht angemessene städtebauliche Situation bestehen bleiben würde.
Für das Rote Rathaus besteht dem Grunde nach Anspruch auf passiven Lärmschutz. Die rechtliche Absicherung von Einzelmaßnahmen erfolgt im Zuge des Straßenumbaus. Verantwortlich für die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen ist das Land Berlin als Baulastträger des Straßenumbaus. Damit wird eine angemessene Berücksichtigung der Schallschutzbelange nicht nur des Roten Rathauses durch den Bebauungsplan gewährleistet.

Senatsexemplar

Stellungnahme: Es werde angemerkt, dass sich die Abgasproblematik verschärfe.

Abwägung: Bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte ergeben sich an den Straßen im Plangebiet Veränderungen der lufthygienischen Situation. Zur Beurteilung dieser Veränderungen wurde eine Luftschadstoffuntersuchung erarbeitet, in der für das Prognosejahr 2025 die lufthygienischen Auswirkungen der Planung auf mögliche Aufenthaltsorte im Plangebiet ermittelt und bewertet wurden. Im Ergebnis wird für die Untersuchungspunkte vor Bestandsgebäuden, die das Plangebiet begrenzen, trotz des künftig verengten Straßenraums und der Verlagerung der Straßenachse vor diesen Gebäuden, keine erhebliche Verschlechterung der Luftschadstoffbelastung gegenüber der Bestandsituation prognostiziert.

Stellungnahme: Die Einhaltung der Grenzwerte von Luftschadstoffen wird hinterfragt, da die prognostizierten teils nur knappen Grenzwertunterschreitungen keine Reserven im Hinblick auf Prognoseungenauigkeiten beim Verkehrsaufkommen oder Wetter beinhalten würden und die Untersuchung zur Lufthygiene vom April 2015 auf falschen Annahmen zur künftigen Schadstoffarmut von Dieselfahrzeugen basiere. Auch für die Arkaden werden Grenzwertüberschreitungen vermutet.

Abwägung: Die Berechnung der Luftschadstoffbelastung erfolgt nach allgemein anerkannten Berechnungsgrundlagen und Berechnungsmethoden. Konkret beruhen die Annahmen zum Emissionsverhalten von Dieselfahrzeugen auf dem Handbuch für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs (HBEFA 3.2, 7/2014), das im Auftrag des Umweltbundesamtes erstellt wurde. Hierbei handelt es sich um die aktuellsten und belastbarsten zur Verfügung stehenden Grundlagen.
Prognoseungenauigkeiten können dabei nicht grundsätzlich vermieden werden. Die Hinzurechnung von Reserven über das in den Berechnungsmethoden und durch konservative Wahl der Berechnungsgrundlagen angelegte Maß hinaus ist nicht erforderlich.
Bei Umsetzung dieses Bebauungsplans ist zudem nicht mit signifikanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von der dem Umweltbericht zugrunde liegenden Prognose zu rechnen.
Darüber hinaus erfolgen regelmäßig auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Zudem sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten. Damit kann gewährleistet werden, dass der Plangeber von neuen Erkenntnissen informiert wird. Dadurch kann er in ausreichendem Umfang in die Lage versetzt werden, auf unvorhergesehene Entwicklungen zu reagieren.

Stellungnahme: Um die Lärm- und Luftschadstoffbelastung zu senken, werde ein Umbau mit vier statt sechs Fahrstreifen bei gleicher Straßenverkehrsfläche angeregt.
Auch im Sinne der Berliner Klimastrategie wäre ein deutlicheres Zeichen beim Rückbau des Molkenmarktes wünschenswert, da der Autoverkehr nicht nur sauberer sondern auch weniger werden solle.

Abwägung: Die Anzahl der Fahrstreifen wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht unmittelbar festgelegt, so dass eine spätere abweichende Einteilung des durch Bordlinien vorgegebenen Fahrbahnbereichs grundsätzlich möglich bleibt.
Mit der aktuell für 2025 prognostizierten Verkehrsbelastung des Straßenzugs Mühlendamm – Molkenmarkt – Grunerstraße wäre die Einrichtung von lediglich vier statt sechs Fahrstreifen jedoch unvereinbar. Auch im Sinne des Umweltschutzes kann es nicht Ziel der Planung sein, durch die bewusste Inkaufnahme von Überlastungssituationen eine Abnahme der Verkehrszahlen erzwingen zu wollen, zumal sich dadurch unerwünschte Verlagerungseffekte (s.o.) verstärken würden.
Darüber hinaus ist zu bedenken, dass eine Reduzierung auf vier Fahrstreifen nicht zwingend zu einer Verringerung der Luftschadstoffbelastung führt. Vielmehr kann eine

SenStadtUm

Verschlechterung des Verkehrsflusses in Verbindung mit Staus insbesondere in den Kreuzungsbereichen zu einer Erhöhung der Schadstoffbelastung führen.

Stellungnahme: Es werde darauf hingewiesen, dass aufgrund des Heranrückens der Straßenführung an das Nikolaiviertel, die Gebäude Nikolaikirchplatz 25, 27, 29 erhöhten Emissionen (Lärm, Abgase, Erschütterungen) ausgesetzt sein werden. Man bitte um Mitteilung, wann und welche Schallschutzmaßnahmen erfolgen sollen und wie diese finanziert werden.

Abwägung: Anspruch und Finanzierung von Schallschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden beim Neu- und Umbau von Straßen regelt die 24. BImSchV.
Schallschutzmaßnahmen im Sinne der 24. BImSchV sind bauliche Verbesserungen an den Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, die die Einwirkungen durch Verkehrslärm mindern, insbesondere Maßnahmen an Fenstern, Türen, Rollladenkästen, Wänden, Dächern sowie Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen. Als mögliche Schallschutzmaßnahme kommt außerdem der Einbau von schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle in Betracht.
Für die Feststellung des Umfangs und die Durchführung der Schallschutzmaßnahmen ist das Land Berlin als Baulastträger des Straßenumbaus verantwortlich. Für die benannten Bestandsgebäude, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind Lärmschutzansprüche zu prüfen und nach den Vorschriften des BImSchG §§ 41 – 43 zu befriedigen.
Die Anspruchsberechtigung dem Grunde wurde den betroffenen Eigentümern mit Schreiben vom 5. November 2015 schriftlich zugesichert. Mit dieser Selbstbindung des Landes Berlin wird eine angemessene Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan mit seinen planfeststellungsersetzenden Inhalten ausgelösten Schutzanforderungen gewährleistet.
Die rechtliche Absicherung von Einzelmaßnahmen erfolgt im Zuge des Straßenumbaus über den Abschluss von Verträgen bzw. entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen mit den betroffenen Eigentümern. Die Finanzierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird im Zusammenhang mit dem Straßenumbau durch das Land Berlin (Kapitel 1255, Titel 72001) finanziert.

Stellungnahmen: Es werde darauf hingewiesen, dass sich durch eine Realisierung der Straßenbahntrasse die Wohnsituation im Kreuzungsbereich Spandauer Straße/Grunerstraße verschlechtern werde. In diesem Zusammenhang wird erfragt, welche Ausgleichsmaßnahmen für diesen Eingriff vorgesehen sind. Des Weiteren wird darum gebeten, alle zur Verfügung stehenden Mittel zum Erhalt gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse auszuschöpfen.
Auch wird darauf hingewiesen, dass die Trassenführung der Straßenbahn mit zwei Kurven zu einer erhöhten Lärmbelastung führe.

Abwägung: Die Planung und Planfeststellung der Straßenbahn sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Es werden lediglich die räumlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Straßenbahnstrecke durch Flächenvorhaltung geschaffen. Auswirkungen auf die Wohnsituation im Kreuzungsbereich Spandauer Straße/Grunerstraße und ggf. notwendige Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im Rahmen eines separaten Planfeststellungsverfahrens ermittelt und festgelegt.

Stellungnahme: Es werden eine steigende Luftverschmutzung mit Beeinträchtigungen der Gesundheit und Aufenthaltsqualität für Nutzer und Kundschaft des Alexanderhauses sowie höhere Reinigungsaufwendungen an der Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes befürchtet.

Abwägung: Die genannten Befürchtungen können nicht nachvollzogen werden. Für das außerhalb des Geltungsbereichs und jenseits des S-Bahnviadukts liegende Gebäude

SenStadtUm

werden durch den Bebauungsplan keine Änderungen vorbereitet, die sich negativ auf die Immissionsbelastung des Gebäudes bei Umsetzung des Bebauungsplans auswirken.

Stellungnahme: Es werde um Auskunft gebeten, ob die bestehenden Arkaden auf dem Grundstück Rathaus Straße 5-13 schallisolierende Decken erhalten sollen und wer die Kosten dafür trage.

Abwägung: Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen, da sich die betroffenen Flächen außerhalb des Plangebietes befinden. Die konkreten Maßnahmen, d.h. die Art und Weise, wie ein dem Grunde nach bestehender Anspruch auf Schallschutz befriedigt wird, bleibt der Umsetzung vorbehalten. Über die konkrete Vorgehensweise werden die betroffenen Eigentümer informiert, nachdem der Bebauungsplan festgesetzt wurde.

5.4 Erschütterungen

Stellungnahme: Es werde von zusätzlichen Erschütterungen durch den Straßenverkehr ausgegangen und diesbezügliche Minderungsmaßnahmen im Zuge des Straßenumbaus erfragt.
Es werde um Auskunft gebeten, ob neben den schallschutztechnischen Maßnahmen in Bezug auf das Übertragen von Erschütterungen weitere Schutzmaßnahmen am Parkhaus erforderlich seien und ob die ggf. entstehenden Kosten vom Land Berlin getragen werden.

Abwägung: Auch ohne vertiefte Untersuchung konnte im Rahmen der Umweltprüfung abgeschätzt werden, dass die Erschütterungen in angrenzenden Gebäuden einschließlich Parkhaus sowie der in diesem Zusammenhang verursachte Sekundärluftschall unterhalb der zur Beurteilung heranzuziehenden Anhalts- und Grenzwerte der DIN 4150-2, der VDI-Richtlinie 2719 und der 24. BImSchV liegen werden. Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen durch den Straßenverkehr sind daher nicht erforderlich.

5.5 Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsprogramms

Stellungnahmen: Das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) sehe für die Planfläche eine Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna vor, sowie eine Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung.
Im Entwurf sei jedoch lediglich von einer Dachbegrünung die Rede. Dabei sei es besonders wichtig, durch eine ökologische Bauweise sowie Dach- und Wandbegrünung einer umweltbewussten und klimaschonenden Bauweise gerecht zu werden.

Abwägung: Die im Landschaftsprogramm benannten Ziele werden in der Begründung zum Bebauungsplan differenziert dargestellt und sind in die Abwägung eingestellt worden.
Um zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen, sind gegenüber der Planfassung aus dem Jahr 2009 im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und zur Dachbegrünung ergänzt sowie die Höhe der erforderlichen Erdschicht über Tiefgaragen von 0,6 m auf 0,8 m erhöht worden. Auch die im Hinblick auf die Bodenversiegelung relevante GRZ wurde im Bereich des ehemaligen Großen Jüdenhofs in Teilbereichen von 0,8 auf 0,6 gesenkt.
Weitergehende Beschränkungen der Bodenversiegelung sind nicht mit den grundsätzlichen Zielen des Flächennutzungsplans, der Stadtentwicklungspläne und dem Planwerk Innere Stadt zur Schaffung eines urbanen Stadtquartiers in Einklang zu bringen.
Auf Festsetzungen zur Wandbegrünung wird vor allem aus gestalterisch-architektonischen Gründen verzichtet. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass aufgrund der zulässigen Dichte eher helle Fassaden in den Hofbereichen anzustreben sind, was auch einem in derselben Stellungnahme geäußerten Wunsch entspricht.
Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt daher nicht.

SenStadtUm

5.6 Eingriff/Ausgleich

Stellungnahme: Es werde ein ökologisch wertvollerer Ausgleich als Dach- und Tiefgaragenbegrünung angeregt.

Abwägung: Die Begrünung von Dachflächen ist vorliegend keine Ausgleichsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Sie dient allgemein der Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO und wird bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs nicht angerechnet.

Stellungnahme: Die Neupflanzung von u. a. 43 Bäumen im Plangebiet sei im Vergleich zur Fällung eines Großteils der vorhandenen 238 kartierten Bäumen (davon 78 nach Baumschutzverordnung geschützt) nicht gleichwertig.

Abwägung: Innerhalb des Plangebietes befinden sich 238 Bäume. Davon stehen 69 im Bereich der planfestellungsersetzenden Festsetzungen. Hiervon können 15 Bäume erhalten werden, 54 entfallen.
Von den im Bebauungsplan festgesetzten 43 Baumpflanzungen dienen 30 dem Ausgleich des Eingriffs in den Baumbestand innerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs und 11 dem Ausgleich des Eingriffs im Bereich des Baufeldes südlich der verlängerten Parochialstraße – hier entfallen 5 Bäume im Bereich der bisherigen Mittelinsel. Zwei weitere Baumpflanzungen sind ergänzend aus gestalterischen Gründen erforderlich. Ein Vergleich der absoluten Zahlen von entfallenden Bäumen und Neupflanzungen ist nicht möglich, da auf Grundlage des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin auch Stammumfang und ökologische Wertigkeit berücksichtigt werden. Darüber hinaus gehen weitere Flächen in die Betrachtung mit ein.
Weitere 164 Bäume befinden sich außerhalb Bereichs der planfeststellungsersetzenden Festsetzungen. Für diese sind bei erforderlicher Fällung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Ersatzpflanzungen durchzuführen bzw. auf Grundlage der Baumschutzverordnung auszugleichen.

Stellungnahme: Wie werde sichergestellt, dass die geforderten Neupflanzungen auch adäquat durchgeführt werden und nicht über ihr Kostenäquivalent nur finanziell ausgeglichen werden.
Ferner werde bemängelt, dass vom Kostenäquivalent in Höhe von 43.000 €, der im Bereich der Planfeststellung bestehende Ausgleichsbedarf nur mit 29.500 € erfüllt werden könne. Das verbleibende Kostenäquivalent von 13.500 € könne nur außerhalb des Plangebiet eingesetzt werden - wegen der erheblichen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bei Durchführung der Planung.

Abwägung: Die erforderlichen Neupflanzungen (im Bereich der Planfeststellung) werden durch den Bebauungsplan in Blatt 2 verbindlich festgesetzt. Anders als in der Stellungnahme ausgeführt, beträgt der Ausgleichsbedarf im Bereich der Planfeststellung 29.500 € und die im Bereich der Planfeststellung erfolgenden Ausgleichsmaßnahmen haben ein Kostenäquivalent von 43.000 €. Der verbleibende Überschuss wird ausgleichspflichtigen Eingriffen zugeordnet, die im übrigen Plangebiet entstehen werden. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind weder geplant noch erforderlich.

Stellungnahme: Es wird erfragt, ob sichergestellt sei, dass der errechnete Ausgleich des Verlusts von 260 m² Strauchfläche durch Ersatzflächen mit Rasen und Bodendeckern auch vollwertig sei.

Abwägung: Der notwendige Umfang von Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Grundlage von Kostenäquivalenten (vgl. Kap. II.2.4.1.2 der Begründung) ermittelt. Somit ist ein vollwertiger Ausgleich sichergestellt.

SenStadtUm

Stellungnahme: Es werde empfohlen angesichts der rückgängigen Niederschlagsmengen durch Folgen der Klimaerwärmung Bäume zu pflanzen, die einen größeren Toleranzbereich gegenüber Trockenheit aufweisen und dennoch dem typischen Berliner Artenspektrum entsprechen.

Abwägung: Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.
Die Verwendung von hitze- und trockenstresstoleranten Gehölzen entspricht den Zielen des StEP Klima und ist damit auch Grundlage für alle weiteren Planungen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass in Teilen des Plangebiets der Flurabstand des Grundwassers weniger als 3 m beträgt (vgl. Umweltatlas). Insofern können Straßenbäume auch von einer Versorgung über das Grundwasser profitieren. Die Entscheidung über die Art der zu pflanzenden Bäume kann daher dem Vollzug des Bebauungsplans überlassen bleiben, zumal keine städtebaulichen Gründe vorliegen, die die Festsetzung bestimmter Baumarten erfordern.

Stellungnahme: Es wird erfragt, warum der mögliche Eingriff in den Baumbestand in der Klosterstraße (für die offensichtlich eine Umgestaltung vorgesehen sei) nicht betrachtet werde.

Abwägung: Ein Umbau der Klosterstraße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird lediglich flächenmäßig gegenüber angrenzenden Bauflächen abgegrenzt und als solche – ohne interne Aufteilung – planungsrechtlich gesichert. Entgegen der vorhandenen Aufteilung des Straßenraums wäre hier zwar künftig ebenfalls eine symmetrische Straßenraumgestaltung mit mittiger Fahrbahn und seitlichen Parkstreifen möglich (und wird auch im Funktionsplan zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen mit dargestellt), abgestimmte Entwurfsplanungen liegen jedoch noch nicht vor.
Aussagen zum konkreten Entfall einzelner Baumstandorte, die mögliche Integration in ein Umgestaltungskonzept oder zum Umfang von Neupflanzungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings nicht möglich und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird der mögliche Eingriff in den Baumbestand auch nicht in die Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung einbezogen.

Stellungnahme: Mit Blick auf die im Gebiet vorhandenen historischen Gebäude mit geneigten Dachformen wird kritisiert, dass die Errichtung von Schrägdächern durch die Vorgaben zur Dachbegrünung erschwert werde. Es werde gefordert, die textliche Festsetzung Nr. 6.1 derart zu ändern, dass Schrägdächer von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen werden, ihr Flächenanteil aber gleichzeitig auf 40% der jeweiligen Dachfläche begrenzt wird.

Abwägung: Die Errichtung von Schrägdächern steht einer Begrünung nicht grundsätzlich entgegen. Mit erhöhtem Aufwand und geeigneten technischen Systemen lassen sich auch Schrägdächer (bis zu 35 - 45° Neigung) begrünen. Der u. U. erhöhte Aufwand für den einzelnen Grundstückseigentümer ist aufgrund der im Plangebiet zulässigen baulichen Dichte als ausgleichende Maßnahme vertretbar.
Würde zusätzlich zu den bereits von einer Begrünung ausgenommenen technischen Einrichtungen zusätzlich eine Herausnahme von Schrägdächern aus der Begrünungsverpflichtung erfolgen, würde der Umfang der zu begrünenden Flächen sinken, auch wenn eine Begrenzung der Schrägdächer erfolgt. Dachflächen von Schrägdächern in den 40%-Anteil der von der Begrünung ausgenommenen Flächen aufzunehmen, führt zu keiner wesentlichen Erleichterung von Schrägdächern, da auch angemessene Flächen für die technisch Einrichtungen zur Verfügung stehen müssen.
Darüber hinaus kann eine entsprechende Regelung zu Vollzugsproblemen führen, da sie grundstücksbezogen umsetzbar sein muss. Dies kann auch zu gestalterisch unerwünschten Situationen führen. Darüber hinaus wären auch bei einer derart geänderten Festsetzung zusätzlich noch Flächenanteile für technische Einrichtungen etc. von der Begrünungspflicht

Senftenberg

auszunehmen.

Mit der festgesetzten Dachbegrünung können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts begrenzt und Verbesserungen der mikroklimatischen Bedingungen erreicht werden, sie stellt außerdem eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für die Nutzungsmaßüberschreitungen dar. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet bzw. zeitlich verzögert weitergegeben. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.
Im Ergebnis wird aufgrund dieser Vorteile an der Verpflichtung zur Dachbegrünung festgehalten.
In der Abwägung der Natur- und Umweltbelange mit Aspekten der Stadtgestaltung und den Belangen der Denkmalpflege werden Baudenkmale und Gebäude in Denkmalbereichen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Damit wird z.B. rund um den Großen Jüdenhof die Anlage von Schrägdächern begünstigt.

5.7 Freiflächenversorgung

Stellungnahmen: Das Landschaftsprogramm weise für wohnungsnahe Grünflächen im Ortsteil Mitte bereits ein Defizit von 13 ha aus, das durch die Planung (starke Reduzierung der 0,6 ha großen Parkanlage um die Klosterkirche) weiter vergrößert werde. Gibt es diesbezüglich eine Alternativplanung?
Die Bebauung vorhandener Grünflächen werde mit Verweis auf absehbare weitere Grünflächenverluste im Umfeld (Petriplatz, Fischerinsel) kritisiert.

Abwägung: Bei wohnungsnahen Grünflächen ist eine konkrete Betrachtung in Bezug auf das Plangebiet erforderlich, da hier die Nähe zu Wohnungen und die Erreichbarkeit mit berücksichtigt werden müssen. Bezogen auf den Bebauungsplan stellt sich die Situation dabei wie folgt dar: Die Verkleinerung der stark verlärmten Grünfläche um die Klosterkirche um 2.500 m² wird durch Festsetzung einer Grünfläche im Baublock zwischen Jüden- und Klosterstraße sowie verschiedener öffentlich nutzbarer, lärmgeschützter Platzflächen im Geltungsbereich weitgehend kompensiert.
Ausgleichende Funktion im Hinblick auf die Grünflächenversorgung des Ortsteils Mitte kann das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet, und - in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen - aufgrund der städtebaulichen Ziele nicht übernehmen.

Stellungnahme: Mit der Beseitigung des Platzes vor dem alten Stadthauses verschwinde die letzte Aufenthaltsmöglichkeit für Fußgänger in diesem Bereich.

Abwägung: Der Platz vor dem alten Stadthaus hat auf Grund seiner hohen Immissionsbelastung allenfalls eine geringe Aufenthaltsqualität. Die Strategische Lärmkarte weist einen Gesamtlärmindex (L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht)) von deutlich mehr als 65 dB(A) aus. Mit der Festsetzung eines auch öffentlich nutzbaren Platzes im Innenhof des Baublocks südlich der Verlängerung Parochialstraße wird durch den Bebauungsplan eine Verbesserung der Situation vorbereitet.

Stellungnahme: Es wird erfragt, wo sich öffentliche Parkflächen, Spielplätze und Aufenthaltsflächen im Plangebiet befänden.

Abwägung: Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden rund um die Ruine der Klosterkirche und westlich der Klosterstraße mit insgesamt rund 3.800 m² festgesetzt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind weitere knapp 3.000 m² gewidmete öffentliche Grünflächen entlang der Waisenstraße vorhanden. Damit können die

SenStadtUm

planungsbedingten Bedarfe an wohnungsnahen Grünflächen – auch unter Berücksichtigung von Bestandsnutzungen – abgedeckt werden. Mit dem Großen Jüdenhof, der öffentlichen Grünverbindung mit Spielflächen westlich der Klosterstraße, der verlängerten Parochialstraße und der blockinternen Freifläche vor dem Alten Stadthaus stehen weitere Flächen mit Aufenthaltsqualität zur Verfügung.
Die öffentliche Grünfläche westlich der Klosterstraße soll neben ihrer Verbindungs- und Aufenthaltsfunktion auch öffentliche Spielangebote vor allem für jüngere Kinder aufnehmen und damit die aus der Neubebauung resultierenden Bedarfe (900 m² Nettospielfläche) zumindest teilweise abdecken. Die angestrebten Funktionen werden über die festgesetzte Zweckbestimmung „öffentliche Grünverbindung mit Spielflächen“ planungsrechtlich gesichert.
Die Einordnung eines normgerechten Kinderspielplatzes mit einer Nettospielfläche von mindestens 2.000 m² gemäß Kinderspielplatzgesetz im Plangebiet musste im Rahmen der Abwägung vor allem mit stadthistorischen und städtebaulichen Belangen, aber auch unter Immissionsschutzaspekten (zwingend geschlossene Blockrandbebauung) zurückgestellt werden. Spielangebote zum Klettern, Schaukeln, Wippen und Balancieren sowie Sandspielflächen lassen sich aber gut in die Freiflächengestaltung integrieren.
Im Übrigen muss die Nachfrage auf Flächen außerhalb des Plangebiets verwiesen werden, wo mit den vorhandenen Spielplätzen im Bereich der Fischerinsel, an der Holzmarktstraße, im Bereich des Märkischen Museums und auf den Freiflächen am Fernsehturm entsprechende Angebote vorhanden sind.

Stellungnahme: Der Schulstandort anstelle einer Grünfläche werde kritisiert. Es gäbe hierzu keine übergeordneten städtebaulichen Erwägungen und das Planwerk Innere Stadt sei verwaltungsintern „in Missachtung des Senatsbeschlusses zusammengeplant“ worden.

Abwägung: In der Abwägung der unterschiedlichen Belange (u.a. Reaktivierung des traditionellen Schulstandortes, Immissionsschutz, Stadtgestalt, Naherholung) wurde der teilweisen Inanspruchnahme der Grünfläche an der heutigen Grunerstraße der Vorrang eingeräumt, da diese aufgrund der Lärmbelastung ohnehin nur eingeschränkt für die Naherholung nutzbar ist und sich eine abschirmende Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße auch positiv auf die Aufenthaltsqualität der verbleibenden Grünflächen auswirkt. Gleichzeitig muss der künftige Schulstandort ausreichend groß sein, um das erforderliche Raumprogramm einer dreizügigen Oberschule realisieren zu können, dies wäre bei einer vollständigen planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Grünflächen nicht gegeben.
Eine teilweise bauliche Inanspruchnahme der vorhandenen Grünfläche ist nicht nur im Planwerk Innere Stadt verankert. Auch im sektoralen "Fachplan Grün- und Freiflächen" (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Mitte vom 18. Juni 2009), der die Bezirksentwicklungsplanung konkretisiert, ist der Bereich nördlich der Klosterkirchenruine als künftige Baufläche dargestellt.
Das Planwerk Innere Stadt wurde, wie es dem Senatsbeschluss zugrunde liegt und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gegeben wurde, in der Abwägung berücksichtigt. Der pauschale Vorwurf zum Zustandekommen des Planwerks Innere Stadt ist so nicht nachvollziehbar.

5.8 Freiraumkonzept, Begrünung

Stellungnahme: Die im B-Plan vorgesehenen geschlossenen Höfe sollten zugunsten von Flora, Fauna und Klima (insbesondere Durchlüftung) geöffnet werden. Die Innenhöfe sollten auch für Besucher des Stadtviertels weitgehend offen sein und als Grünflächen gestaltet werden.

Abwägung: Einer baulichen Öffnung der Baublöcke stehen stadthistorische und gestalterische Gründe sowie die Anforderungen des Lärmschutzes entgegen. In Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss und die ehemaligen Bebauungsstrukturen wird

SenStadtUm

grundsätzlich eine Blockrandbebauung festgesetzt, die sich in einzelnen Bereichen (Jüdenhof, Grünfläche im Baublock zwischen Kloster– und Jüdenstraße, Platzfläche im Baublock südlich der Verlängerung Parochialstraße) für eine öffentliche Nutzung öffnet. Eine darüber hinausgehende Bereitstellung von öffentlichen Flächen in den Blockinnenbereichen ist mit den Ansprüchen der künftigen Bewohner (private Aufenthaltsbereiche, Flächen für Nebenanlagen, Sicherheitsaspekte, Störung der Wohnruhe) nicht vereinbar.
Auch unter Schallschutzaspekten ist die Errichtung einer geschlossenen Blockrandbebauung geboten, um die vom Straßenverkehr ausgehenden Emissionen bestmöglich abzuschirmen. Dadurch wird in den lärmgeschützten Blockinnenbereichen die Anordnung gut nutzbarer Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) sowie das Schlafen bei geöffnetem Fenster in den hierhin ausgerichteten Räumen ermöglicht.

Stellungnahme: Es wird darum gebeten, detaillierte Aussagen zu der geplanten Begrünung des Plangebietes zu machen, da dieses Vorhaben bis jetzt nur vage beschrieben sei.

Abwägung: Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Konkrete Hochbau- und Freiraumplanungen liegen daher noch nicht vor. Detaillierte Aussagen, die über die Planbegründung hinausgehen, sind vor diesem Hintergrund gegenwärtig nicht möglich.

Stellungnahme: Es sollten attraktive aufenthaltsorientierte Angebote im Straßenraum und auf Freiflächen für alle Bewohner- und Altersgruppen vorgesehen werden, damit das Gebiet nicht nur durch Touristen belebt werde, sondern sich auch die Anwohner gern in den öffentlichen Räumen bewegen und aufhalten.

Abwägung: Mit dem Bebauungsplan werden ausreichende Flächen für die gewünschten Angebote gesichert. Dies erfolgt durch die Festsetzung umfangreicher Platz- und Grünflächen sowie aufenthaltsbezogenen Verkehrsflächen abseits der Hauptverkehrsstraßen. Hierzu zählen der Große Jüdenhof, die als Fußgängerbereich vorgesehene verlängerte Parochialstraße sowie die Flächen vor dem Alten Stadthaus mit der angrenzenden blockinternen Freifläche. Die Erdgeschosszonen der angrenzenden Gebäude bieten sich für öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie kleine Ladengeschäfte, Cafés und Restaurants an und können durch Warenauslagen und Außengastronomie zu einer Belebung des Quartiers – ähnlich wie im Nikolaiviertel – beitragen. Auch für die Anordnung von Parkbänken oder anderen Sitz- und Aufenthaltsmöblierungen bieten die benannten Flächen ausreichend Raum. Die Gestaltung und Möblierung der Verkehrs- und Grünflächen ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern wird im Zuge der Planungsumsetzung festgelegt.

SenStadtUm

6. Verfahren

Stellungnahmen: Es werden bürgernahe Beteiligungsverfahren gefordert, die auch die vom Gesetz geforderte Nullvariante und Alternativen einschließen. Bürgerbeteiligung werde von den Bürgern nur dann ernst genommen, wenn sie auch bei der Entscheidung weitreichend mitentscheiden dürfen und nicht ausschließlich wie unverbindliche Berater behandelt werden, deren Ratschläge und Engagement dann den Eigentumsinteressen doch wieder geopfert werden.
Das bisherige Planverfahren sondere ein fest umrissenes kleines Gebiet aus den Gesamtzusammenhängen aus und verlasse damit die Grundsätze einer integrativen Stadtplanung. So werde das Vorgehen des Senats weder im Hinblick auf Transparenz und Nachhaltigkeit noch die Beteiligung der Bürger im Verfahren gerecht.
Während für das Rathaus-Forum ein erheblicher Aufwand an öffentlicher Diskussion betrieben werde, wird für das B-Plangebiet nur eine vom Gesetz geforderte Mindestbeteiligung durchgeführt.

Abwägung: Das Planverfahren erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die im Baugesetzbuch für die Öffentlichkeit vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren wurden sachgerecht und ordnungsgemäß durchgeführt. Allerdings gab es darüber hinaus in den letzten 20 Jahren eine Vielzahl von Beteiligungsschritten.
Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist im Zusammenhang mit verschiedenen öffentlichen Diskussionen und Planwerkstätten die Entwicklung des Bereichs um den Molkenmarkt diskutiert worden. Insbesondere ist auf das Planwerk Innenstadt hinzuweisen. Die untersuchten Varianten sind weiterhin im Internet abrufbar. Auch das 2003 eingeleitete Planverfahren bot – auch über die gesetzlichen Vorschriften hinaus – wiederholt Gelegenheit sich an der Planung zu beteiligen.
Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan 1-14 zugrunde liegt, ist Ergebnis eines umfangreichen kommunikativen Planungsverfahrens mit Wettbewerbs- und Workshopverfahren.
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 2009 wurden die – seither im Wesentlichen unverändert gebliebenen – Planungen umfassend in Form einer Broschüre sowie durch Führungen (Geschichtsparcours) und Ausstellungstafeln am Tag des offenen Denkmals präsentiert.
Auch im Rahmen des zuletzt durchgeführten Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im November 2015 bestand für die Öffentlichkeit ausreichend Gelegenheit sich über die Planinhalte zu informieren. Die Planunterlagen wurden nicht nur Vor-Ort zur Einsicht bereitgehalten, sondern wurden auch im Internet umfangreich (einschließlich Fachgutachten) und anschaulich (Simulation des künftigen Verkehrsablaufs) zur Verfügung gestellt. Vor allem das Informationsangebot im Internet wurde ausgiebig genutzt und die entsprechenden Seiten zählten rund 4.000 Besucher.

Stellungnahme: Die vielen Fälle von ignorierten Anregungen zum Verkehrskonzept (Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 2009) machten das Verfahren rechtlich fragwürdig.

Abwägung: Im Auslegungszeitraum bestand die Möglichkeit Vor-Ort, im Internet oder per Briefpost Stellungnahmen abzugeben. Darüber hinaus standen Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt für Fragen und zur Erörterung der Planung zur Verfügung.
Alle im Rahmen der bisherigen Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen. Das jeweilige Ergebnis ist in die weitere Planung eingeflossen. Im Rahmen der Abwägung führten einige Stellungnahmen zur Anpassung der Planung sowie zu Ergänzungen und Korrekturen der Begründung. Der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen ist im Abschnitt V der Begründung (‚Verfahren') ausführlich dokumentiert.
Letztendlich hat hier – auch wenn es sich über einen längeren Zeitraum erstreckt hat – ein insgesamt umfangreiches Beteiligungsverfahren stattgefunden. Allerdings muss auch darauf hingewiesen werden, dass die letzte Entscheidung über den Bebauungsplan durch das Abgeordnetenhaus von Berlin getroffen wird. Ein darüber hinausgehendes „Mitentscheiden" der Öffentlichkeit hat der Gesetzgeber nicht vorgesehen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den gesetzlichen Anforderungen und entspricht dem Gebot der Erforderlichkeit. Selbstverständlich werden dabei im Rahmen der Abwägung auch Entwicklungen außerhalb des eigentlichen Plangebietes mit berücksichtigt. Dies erfordert jedoch nicht die Ausweitung des Geltungsbereiches.

Stellungnahme: Es wird die Hoffnung geäußert, dass der Planentwurf nach eingehender, kritischer Prüfung durch Fachleute verworfen werde.

Abwägung: Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist Ergebnis eines differenzierten, von zahlreichen auch öffentlichen Diskussionen begleiteten, Planungsprozesses, der in die Abwägung der Festsetzungen einbezogen wurde. Alle bekannten abwägungsrelevanten Aspekte wurden geprüft. Ein Anlass, den Planentwurf zu verwerfen, besteht nicht.

SenStadtUm

7. Sonstiges

Wirtschaftlichkeit

Stellungnahme: Das positive Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen müsse mit den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen anderer Trassenvarianten verglichen werden, um eine sinnvolle Beurteilung vornehmen zu können. Es sei unsinnig, teure Grundstücke für die Errichtung einer S-Kurve zu verkaufen.

Abwägung: In die Abwägung sind die Auswirkungen auf den Landeshaushalt einzustellen. Diesem Zweck diente die genannte Betrachtung. Aufgrund der städtebaulichen Zusammenhänge der Umverlegung, die einen wesentlichen Anlass der Planung darstellen, wurde von einer reinen Kosten-/Nutzen-Vergleichsrechnung abgesehen.

Sicherheitsbedenken

Stellungnahme: Es werden Sicherheitsbedenken gegen ein zu dichtes Heranrücken der Neubebauung an das Rote Rathaus und das Alte Stadthaus formuliert - konkret Bedenken zur Personensicherheit (Terrorgefahr) und zur Standsicherheit der Gebäude (Verweis auf Friedrichswerdersche Kirche).

Abwägung: Es ist nicht erkennbar, inwieweit durch das Heranrücken der Straße bzw. die künftige Neubebauung Sicherheitsbelange des Roten Rathauses und des Alten Stadthaus beeinträchtigt werden könnten.
Der Abstand der Neubebauung zum Roten Rathaus beträgt rund 40 m und zum Alten Stadthaus mindestens 21 m. Hinsichtlich der Standsicherheit der Baudenkmale ist die Situation insofern keinesfalls mit der Friedrichwerderschen Kirche – wo ein Heranbauen bis auf 5 m erfolgt – vergleichbar. Es liegt vielmehr eine für die Innenstadt übliche Situation vor, die den Regelfall darstellt, ohne dass hier bauliche bzw. statische Probleme entstehen.
Eine relevante Änderung der Sicherheitslage im Hinblick auf terroristische Anschläge ergibt sich infolge der heranrückenden Neubebauung ebenfalls nicht, da die benannten Gebäude auch bisher nicht freigestellt, sondern in die umliegende Bebauung integriert waren. Das Rote Rathaus betreffend, befinden sich sowohl an der Spandauer Straße als auch an der Jüdenstraße auf der jeweils gegenüber liegenden Straßenseite Gebäude in vergleichbarem bzw. geringerem Abstand. Entsprechendes gilt für das Alte Stadthaus entlang der Parochialstraße und der Stralauer Straße, sowie an der Klosterstraße, wo auf der gegenüber liegenden Straßenseite kürzlich eine neue Wohnbebauung errichtet wurde. Darüber hinaus wäre es nicht abwägungsgerecht, aufgrund dieses Aspektes, die genannten Gebäude künftig von jeglicher Bebauung im Umfeld freizuhalten.
Der Planentwurf bleibt daher unverändert.

SenStadtUm

Restitutionsverfahren

Stellungnahme: Von den Schulstiftungen wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen der Begründung zum Restitutionsverfahren bestätigt werden und man außerordentlich an einer gütlichen Einigung mit dem Land Berlin interessiert sei.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Restitutionsverfahren wurde im Hinblick auf die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans und mögliche Eigentumsbelange in die Abwägung eingestellt. Dies führt nicht zu einer Änderung der Festsetzungen.

Aussagen zum Schulstandort

Stellungnahme: Es werde angemerkt, dass die in der Begründung benannte Zeitspanne einer „über 200-jährigen Schulgeschichte am Standort“ die reale Existenzdauer der Schule noch deutlich unterzeichne, da es die Schule dort 371 Jahre, nämlich von 1574 bis 1945 gegeben habe.

Abwägung: Die Aussagen werden in der Begründung angepasst.

Stellungnahme: Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem geplanten Gymnasium nicht um eine „Eliteschule“ handeln soll, sondern um eine öffentliche Schule in freier Trägerschaft, die damit weiten Kreisen der Bevölkerung offen stehe.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan wird der Begriff „Eliteschule“ ausschließlich im Zusammenhang mit der historischen Entwicklung, d.h. für den Schulstandort bis 1945 verwendet. Es war in diesem Zusammenhang keine Wertung beabsichtigt. Die Planbegründung wird dahingehend angepasst, dass eine Reihe bekannter Persönlichkeiten diese Schule besucht haben.

V.14 Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 und 4 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde für den Entwurf des Bebauungsplans 1-14 vom 21. Oktober 2015 eine erneute Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 und 4 BauGB durchgeführt.
Die beteiligten Stellen wurden per Briefpost bzw. per E-Mail mit Schreiben vom 29. Oktober 2015 aufgrund der erfolgten Änderungen erneut zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 2. Dezember 2015 gebeten.
Sie wurden auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung bereit gestellten Planunterlagen im Internet (Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) verwiesen. Darüber hinaus wurde angeboten, die Planunterlagen auch per Briefpost zu übersenden.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung eingegangen sind:

SenStadtUm

<u>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Gemeinsame Landesplanungsabteilung</u>
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit, dass die angezeigten Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes 1-14 ohne Belang für die Raumordnung sind und der Entwurf des Bebauungsplans 1-14 an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist. Die Zustimmung aus der letzten Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 24. Juni 2015 (im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB), behalte weiter ihre Gültigkeit.

<u>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IA und IB</u>
Die zuständigen Fachabteilungen hatten zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, zur Beachtung der regional- planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) sowie hinsichtlich der Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen keine Bedenken.

<u>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung VII B und Verkehrslenkung Berlin</u>
Stellungnahme: Es werde erneut angemerkt, dass im Funktionsplan zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen die Bezeichnung Mühlendamm/Straße für den Querschnitt A-A nicht korrekt sei, da hier die Stralauer Straße namensgebend ist.

Abwägung: Die Bezeichnung im Funktionsplan zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen wird dem Hinweis entsprechend angepasst und der Schnitt A-A deutlicher zugeordnet.

Stellungnahme: In der Begründung seien unter Punkt I.2.5 ‚Verkehrserschließung’ und im Abschnitt IV.2.1 ‚Auswirkungen auf den fließenden motorisierten Verkehr im Geltungsbereich’ die verwendeten Zahlen der Verkehrszählung 2009 nicht korrekt

wiedergegeben. In der als Quellenangabe verwendeten Verkehrsmengenkarte für den Kfz-Verkehr sei bereits der Lkw-Anteil enthalten. Es werde um Korrektur gebeten.

Abwägung: Da mittlerweile die Ergebnisse der Verkehrserhebung aus dem Jahr 2014 vorliegen, werden die bisher in der Begründung benannten Verkehrszahlen aus dem Jahr 2009 durch die neueren Angaben ersetzt. Dabei werden künftig ausschließlich die in der Verkehrsmengenkarte angegebenen Werte für den DTV werktags verwendet.
Auswirkungen auf die Verkehrsuntersuchung sind damit nicht verbunden. Die aktuellen Verkehrsbelegungen der Hauptverkehrsstraßen werden lediglich zu Vergleichszwecken in der Begründung benannt. Die Verkehrsuntersuchung und damit die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen der Umgestaltung der Straßenzüge Grunerstraße – Mühlendamm und Spandauer Straße – Stralauer Straße erfolgte auf der Grundlage der Verkehrsprognose des Landes Berlin für das Jahr 2025, die bereits auf aktuellen Kenntnissen basiert.

Stellungnahme: Darüber hinaus seien die prozentualen Werte in der Tabelle auf der Seite 180, Spalte ‚heutige Verkehrsführurig für die Spandauer Straße' auf - 30,2 % und den Mühlendamm auf - 0,6 % zu ändern.

Abwägung: Die prozentualen Werte der benannten Tabelle in der Begründung werden dem Hinweis entsprechend angepasst.

Senstadtum

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX
Stellungnahme: Die Abwägung gehe nicht auf die vorgetragene Problematik der Überschreitung eines durch EU-Recht vorgegebenen Grenzwertes zur Luftschadstoffbelastung und der daraus möglicherweise resultierenden Folgen ein.

Abwägung: In der Luftschadstoffuntersuchung wird ein NO_2-Wert von 30-40 µg/m³ prognostiziert, der Immissionsgrenzwert liegt bei 40 µg/m³. Das Tagesgrenzwert-Äquivalent für PM_{10} von 30 µg/m³ wird nach der Prognose um bis zu 3 µg/m³ überschritten, ggf. jedoch auch um 3 µg/m³ unterschritten. Ursache für die hohen Werte ist der angenommene dichte Verkehrsfluss auf dem neu entstehenden Streckenabschnitt Molkenmarkt mit Stop and Go-Verkehr im Vorfeld der Lichtsignalanlage. Diese Annahme hat sich jedoch in dem Umfang als nicht zutreffend erwiesen, wie sich in den weiteren Untersuchungen gezeigt hat. Dies wird als Indiz für eine Situation eingestuft, die sich im Ergebnis günstiger darstellt als im Ergebnis der Untersuchung angenommen.
Darüber hinaus wird aus dem Luftreinhalteplan Berlin deutlich, dass eine langfristige dauerhafte Einhaltung der Grenzwerte Maßnahmen in Berlin, aber auch auf nationaler und europäischer Ebene erfordert, die durch den Bebauungsplan selbst nicht beeinflussbar sind. Durch die innerstädtische Lage werden aber verkehrsarme Stadtstrukturen gefördert und so den Zielen des Luftreinhalteplans entsprochen. Auch die vorgesehene Pflanzung von Bäumen entspricht dem Maßnahmenkatalog des Luftreinhalteplans.
Ergänzend kann davon ausgegangen werden, dass bei festgestellten Grenzwertüberschreitungen Maßnahmen auf Grundlage des Luftreinhaltplans 2011-2017 auf gesamtstädtischer Ebene (z.B. Verstetigung des Verkehrsabflusses, Reduktion des Verkehrsaufkommens) getroffen werden.
Die Planbegründung wird dementsprechend ergänzt.

Stellungnahme: Gemäß Luftschadstoffgutachten wurden die Untersuchungspunkte in mögliche Aufenthaltsbereiche entsprechend den Anforderungen der 39. BImSchV gelegt; der Begründungsentwurf unterstellt hier dagegen nur einen kurzzeitigen Aufenthalt und begründet damit den Verzicht auf Maßnahmen. Dies sei zur Bewältigung des durch die Grenzwertüberschreitung entstehenden Konfliktes nicht ausreichend.

Abwägung: Die Untersuchungspunkte wurden so gewählt, dass insbesondere die Bereiche, in denen die höchsten Werte (außerhalb der Fahrbahnen) auftreten könnten, in die

Betrachtung einbezogen wurden. Dies erfolgte auch vor dem Hintergrund, mögliche Auswirkungen einer Luftschadstoffbelastung auf die Gebäudenutzungen beurteilen zu können. Die Dauer des jeweiligen Aufenthalts von Menschen im öffentlichen Straßenraum spielte hierbei insofern eine untergeordnete Rolle. Sie war jedoch für die Festlegung des Untersuchungspunktes I relevant, der nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße grenzt, bei dem jedoch von einem längeren Aufenthalt von Menschen auf Geländeniveau ausgegangen werden muss.
Bereits in der Untersuchung zur Lufthygiene wird insofern in Bezug auf Überschreitungen ausgeführt „Der Aufenthaltsbereich am Untersuchungspunkt II dient üblicherweise dem Fußgängerverkehr zum Überqueren der Straße und sollte nicht zum längeren Aufenthalt bestimmt sein."
Die Empfehlung der Gutachter, in diesem Bereich keine Außengastronomie anzuordnen, kann im Rahmen der erforderlichen Sondernutzungsgenehmigung berücksichtigt werden. Eine Sicherung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht möglich, da dies den zulässigen Regelungsumfang eines Bebauungsplans überschreiten würde. Im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Optimierung des Verkehrsflusses (siehe unten) wird der Konflikt insofern ausreichend bewältigt.

Stellungnahme: Laut Begründungsentwurf berücksichtigt das Luftschadstoffgutachten die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens bezüglich der prognostizierten Qualität des Verkehrsflusses nicht sachgemäß. Im Luftschadstoffgutachten wird demnach mit Stop and Go-Verkehr gerechnet, obwohl das Verkehrsgutachten hier eine Qualitätsstufe B mit nur kurzen Wartezeiten angibt. Dies sollte überprüft und ggf. korrigiert werden. Ergänzend wird angemerkt, dass das Verkehrsgutachten vom April 2015 in Tabelle 11 für den Knoten Grunerstraße/Spandauer Straße/Molkenmarkt abweichend eine Qualitätsstufe D angibt.

Abwägung: Die beiden Untersuchungen wurden teilweise parallel bearbeitet, sodass bei der Untersuchung der Luftschadstoffbelastung zum Verkehrsfluss Annahmen getroffen werden mussten. Die als Berechnungsgrundlage für die Luftschadstoffuntersuchung verwendete Einstufung des Verkehrsflusses mit „Stop and Go" (schlechtestes Level of Service) im relevanten Bereich beruht dabei auf einer konservativen Einschätzung. Die parallel bzw. nachfolgend durchgeführten Verkehrsuntersuchungen haben ergeben, dass von einem deutlich besseren Verkehrsfluss ausgegangen werden kann.
Die Tabelle 11 der Verkehrsuntersuchung vom April 2015 gibt die Qualitätsstufe des gesamten Knotens wieder, die auch ungünstigere Relationen berücksichtigt. Im Hinblick auf die Luftschadstoffbelastung erscheint jedoch eine differenziertere auf die einzelnen Fahrstreifen bezogene Betrachtung sinnvoll. Aus der Anlage zur Verkehrsuntersuchung (Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS) ergibt sich für den in Rede stehenden fahrtrichtungsbezogenen Abschnitt vom Mühlendamm/Molkenmarkt in die Grunerstraße die Qualitätsstufe B (Zufahrt Molkenmarkt). Im Ergebnis der Verkehrssimulation (Oktober 2015) wurde für die beiden Rechtsabbiegespuren in die Grunerstraße sogar die Qualitätsstufe A ermittelt.
Aufgrund der Tatsache, dass einerseits nur ein knappes Erreichen des Immissionsgrenzwertes für NO_2 bzw. eine geringfügige Überschreitung des Tagesgrenzwert-Äquivalents für PM_{10} prognostiziert wird, andererseits der Verkehrsfluss bei differenzierter Betrachtung deutlich besser ist als in der Untersuchung zugrunde gelegt, ist die Wahrscheinlichkeit einer punktuellen Überschreitung des Immissionsgrenzwertes im Gehwegbereich geringer geworden. Eine erneute Untersuchung ist vor diesem Hintergrund aber weder erforderlich, noch angemessen.
Da Überschreitungen weiterhin nicht ganz auszuschließen sind, wird im Sinne des Vorsorgeprinzips an der textlichen Festsetzung zur Regelung der Möglichkeit nichtöffenbarer Fenster festgehalten.

Stellungnahme: Der Untersuchungspunkt, der eine Grenzwertüberschreitung aufweist, befindet sich im Bereich des Bebauungsplans, der planfestellungsersetzend für den

Senstadt UM

Straßenneubau ist. Verkehrliche Maßnahmen, die zur Verstetigung beitragen (LSA, Geschwindigkeiten, Querschnitte) können Gegenstand von Planfeststellungsverfahren sein.

Abwägung: Unzweifelhaft können verkehrliche Maßnahmen zur Verstetigung des Verkehrsflusses an den Knotenpunkten im Plangebiet beitragen (LSA-Schaltungen, Geschwindigkeiten). Dies wurde zuletzt im Rahmen einer Mikro-Simulation, überprüft und dargestellt. Da die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte eher gering ist, besteht kein Erfordernis für ergänzende Regelungen. Festsetzungen zu Signalzeitenprogrammen oder Fahrgeschwindigkeiten sind darüber hinaus auch im Rahmen eines planfeststellungsersetzend wirkenden Bebauungsplans nicht möglich. Aus städtebaulichen Gründen kommen auch zusätzliche Fahrspuren und damit eine Verbreiterung des Straßenraums nicht in Betracht. Sollte eine weitere Erhöhung der Luftbelastung festgestellt werden, können aber Maßnahmen auf Grundlage des Luftreinhaltplans 2011-2017, der vom Senat am 18. Juni 2013 beschlossen wurde, auf gesamtstädtischer Ebene (z.B. Verstetigung des Verkehrsabflusses, Reduktion des Verkehrsaufkommens) getroffen werden.

Stellungnahme: Bei Weiterverfolgung des jetzigen Planentwurfs sollten zumindest Regelungen bezüglich eines durchzuführenden Monitorings getroffen werden.

Abwägung: Da eine Überschreitung wenig wahrscheinlich ist und die Bundesländer zudem nach § 44 Abs. 1 BImSchG i.V.m. der 39. BImSchV verpflichtet sind, die Luftverunreinigung kontinuierlich zu überwachen, besteht eine ausreichende Handlungsgrundlage. Ggf. sind behördliche Maßnahmen der Gemeinde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vorzusehen. Ein spezielles Monitoring zur Luftschadstoffbelastung ist daher nicht erforderlich.

Stellungnahme: In der Stellungnahme vom 2. Juli 2015 wurde die Lärmsituation in den umgebenden Hauptverkehrsstraßen problematisiert. Die Abwägung beschreibe ausführlich die – auch aus fachlicher Sicht positiven – Maßnahmen zum Lärmschutz innerhalb des Wohnquartiers. Hinsichtlich der Situation an den umgebenden Hauptverkehrsstraßen werde jedoch lediglich darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastungen hingenommen werden müsse und diese Bereiche zudem nicht für einen längeren Aufenthalt im Freien vorgesehen seien. Diese Einschätzung sei für die im Plangebiet vorgesehene innenstadttypische Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Gastronomie sowie touristische und kulturelle Einrichtungen) in dieser zentralen Lage nicht nachvollziehbar.

Abwägung: Der Plangeber strebt ein attraktives innerstädtisches Quartier an. Die Gehwege entlang der Hauptverkehrsstraßen dienen dabei vorrangig der Fortbewegung. Dem Plangeber ist bewusst, dass sie in der Regel nicht für einen längeren Aufenthalt im Freien, z.B. für Straßencafés geeignet sind. Gegen eine entsprechende Nutzung sprechen sowohl die Ausrichtung nach Norden, als auch die Breite der Gehwege. Die innenstadttypische Nutzungsmischung kann und soll durch die Ansiedlung von Cafés, Restaurants usw. innerhalb der lärmgeschützten Bereiche (insbesondere Großer Jüdenhof, blockinterne Fläche vor dem Alten Stadthaus) im Quartier selbst erfolgen. Die Planbegründung wird dahingehend konkretisiert.
Im Inneren der Gebäude werden adäquate Aufenthaltsbedingungen durch die Festsetzungen zur erforderlichen Bauschalldämmung der Gebäude und - für die wenigen allgemein zulässigen Wohnungen - durch Einschränkungen bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen mit lärmexponierter Ausrichtung sichergestellt.

<u>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung X</u>
Stellungnahme: Es werde um Korrektur der unter Punkt III.3.5.1 ‚Festsetzungen' auf Seite 144 der Planbegründung zum Thema Mittelstreifen der Grunerstraße benannten Maße gebeten. Im Bereich der Einmündung Klosterstraße sei sowohl die bauliche Breite des Überganges für Fußgänger als auch die Querungsfurt für Radfahrer nicht mit 5 m sondern

Senatsdrucksache

mit 4 m Breite geplant. Die Reduzierung der sonst üblichen Furtbreite für Fußgänger von 5 m auf 4 m begründe sich in der Geometrie der Einmündung der Klosterstraße, die hier in Form einer baulich hergestellten Gehwegüberfahrt ausgeführt werde und dem zu erhaltenden Baum auf dem parkhausseitigem Gehweg westlich dieser Furt.

Abwägung: Die Planbegründung wird aufgrund des Hinweises angepasst. Die Erläuterung der Fahrbahnmarkierungen, die nicht Teil der Festsetzungen sind, soll lediglich zum besseren Planverständnis beitragen.

Stellungnahme: Es wird mitgeteilt, dass aus den vorliegenden Unterlagen keine Betroffenheit des Projektbereiches Ingenieurbau/erkennbar sei. Vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass die bestehende Mühlendammbrücke (insbes. der nördliche Widerlagerbereich incl. Treppenanlagen von den Planungen betroffen ist.

Die im Jahr 2005, 2006 und 2009 vorgetragenen Belange zur Mühlendammbrücke und zum Straßentunnel Alexanderplatz hätten bereits Berücksichtigung gefunden. Die Situation im Bereich der Mühlendammbrücke bleibe unverändert. Der Straßentunnel liege nach erfolgter Verkürzung der Rampe außerhalb des Geltungsbereichs.

Abwägung: Die Zustimmung zu den Festsetzungen im Bereich der Mühlendammbrücke und der Hinweis zum Straßentunnel Alexanderplatz werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme: Es werde auf eine bestehende Verkehrszeichenbrücke hingewiesen, die in der Zuständigkeit von SenStadtUm liege. Diese werde im Zuge der Straßenumbaumaßnahme entfallen. Bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde um ergänzende Prüfungen und Aussagen zur Notwendigkeit einer neuen Verkehrszeichenbrücke erbeten. Diese stünden weiterhin aus; die dargelegte Abwägung im Abschnitt V.12 ‚Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens' der Begründung sei nicht ausreichend.
Um einschätzen zu können, ob zukünftig eine Zuständigkeit für ein neues Bauwerk (Verkehrszeichenbrücke) besteht, werde erneut darum gebeten, bereits im Bebauungsplanverfahren mit seiner planfeststellungsersetzenden Funktion für die Bundesstraße 1 plausibel zu prüfen, wo und wie ggf. Wegweisungen erforderlich werden. Ggf. sei der Platzbedarf für eine aufzustellende Konstruktion innerhalb der öffentlichen Straße sicherzustellen.
Als Zusatzinformation werden allgemeine Hinweise zur Anordnung von Verkehrszeichen und Wegweisungen gegeben.

SenStadtUm

Abwägung: Der Charakter der Grunerstraße soll sich durch die bessere städtebauliche Integration in den Stadtgrundriss verändern. Eine Verkehrszeichenbrücke bzw. ein entsprechender Kragarm entsprechen dabei nicht mehr dem künftigen Charakter der Straße. Sie ist auch aufgrund der künftigen verkehrlichen Funktion der Straße nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass – wie auch bereits an anderen vergleichbaren Orten in der Stadt – eine Wegweisung durch Seitenaufsteller ausreichend ist. Dass hier im Zuge der Realisierungsplanung Klärungserfordernisse im Detail – auch im Zusammenhang mit den Baumstandorten – entstehen können, ist dem Plangeber bewusst, muss dann aber in diesem Rahmen erfolgen.

<u>Senatsverwaltung für Finanzen</u>
Stellungnahme: Es müsse sichergestellt sein, dass
- durch das Heranrücken der Grunerstraße an das Rote Rathaus und die künftig zulässige Bebauung auf der gegenüber liegenden Seite sowie
- durch die künftig zulässige Neubebauung gegenüber dem Alten Stadthaus

Sicherheitsbelange der jeweiligen Behörden (Senatskanzlei/Senatsverwaltung für Inneres und Sport) nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung: Es ist nicht erkennbar, dass durch das Heranrücken der Straße bzw. die künftige Neubebauung die genannten Sicherheitsbelange in einer Art und Weise betroffen sind, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen würden. Unmittelbar auf der Südseite des Roten Rathauses befindet sich gegenwärtig ein öffentlicher Parkplatz, westlich des Roten Rathauses verläuft die Spandauer Straße. Sowohl hier, wie auch an der Jüdenstraße befinden sich auf der jeweils gegenüber liegenden Straßenseite Gebäude. Entsprechendes gilt für das Alte Stadthaus zwischen Parochialstraße und Stralauer Straße. Hier wurde an der Klosterstraße auf der gegenüber liegenden Seite kürzlich eine neue Wohnbebauung errichtet. Da weder konkrete Sicherheitsbelange vorgetragen werden, noch diese dem Plangeber bekannt oder erkennbar sind, die Einfluss auf das Abwägungsergebnis haben können, bleibt der Planentwurf unverändert.

Stellungnahme: Sowohl im Hinblick auf das Alte Stadthaus, als auch auf das Neue Stadthaus sei eine Verschattung der Flächen im EG und im 1. OG zu vermeiden.

Abwägung: Beim Alten Stadthaus ist davon auszugehen, dass es durch die neue westlich gelegene Bebauung zu einer zusätzlichen Verschattung kommt. Diese entspricht jedoch – bei einer Breite des verkehrsberuhigten Bereichs vor dem Gebäude von mindestens 21 m – in der Berliner Innenstadt üblichen Situationen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden durch die Neubebauung eingehalten. Insofern liegt kein Indiz dafür vor, dass hier die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sein könnten. Besondere Anforderungen, die zwingend eine Sonneneinstrahlung erfordern, werden weder benannt, noch sind diese bekannt.
In Bezug auf das Neue Stadthaus ist darauf hinzuweisen, dass sich der künftig zulässige Museumsneubau im Norden des Gebäudes befindet, hier insofern keine Verschattung zu erwarten ist.
Der Planentwurf wird daher unverändert beibehalten.

Stellungnahme: Es müsse ein ordnungsgemäßer Schallschutz für die Senatskanzlei aufgrund der geplanten und neu zu errichtenden künftigen Grunerstraße gewährleistet werden (ggf. durch den Einbau von Schallschutzfenstern).

Abwägung: Es wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans die Finanzierung eines angemessenen Schallschutzes gewährleistet. Hierzu wurden die Betroffenen Eigentümer durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung direkt angeschrieben.

Stellungnahme: Voraussichtlich werde eine Klimatisierung der Räume der Senatskanzlei erforderlich, da aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen ein manuelles Öffnen der Fenster zur künftigen Grunerstraße u. U. nicht mehr möglich sein werde.

Abwägung: Einzelheiten der technischen Realisierung können erst im Zuge der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen geprüft werden.

Stellungnahme: Die dem Roten Rathaus zugeordneten, derzeit in der Gustav-Böß-Straße befindlichen 3 Behinderten-Parkplätze müssten entweder wieder in die Jüdenstraße verlegt oder in der künftigen Grunerstraße nachgewiesen werden.

Abwägung: Eine entsprechende Umsetzung muss im Rahmen der verkehrsbehördlichen Anordnungen abschließend erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Stellungnahme: Das Neue Stadthaus (Parochialstraße 1/3) solle dauerhaft als Verwaltungsstandort genutzt werden. Dies stehe im Einklang mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14.

SenStadtUm

Die derzeit auf dem Parkplatz hinter dem Neuen Stadthaus befindlichen Behinderten-Parkplätze müssten erhalten bleiben.

Abwägung: Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist es erforderlich, den vorhandenen Parkplatz aufzugeben. Die erforderlichen Stellplätze für Fahrzeuge von mobilitätseingeschränkten Menschen müssen an anderer Stelle – nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück – angeordnet werden. Sofern dieses nicht möglich ist, sind im Zuge der Umsetzung andere Standorte zu prüfen. Der Planentwurf wird nicht geändert.

Stellungnahme: Der Museumsneubau stelle eine Beeinträchtigung des Grundstücks dar und dürfe baulich und erschließungstechnisch (Medien) nicht an das Bestandsgebäude (Neues Stadthaus) gekoppelt werden. Der Museumsneubau dürfe keine Verschattungen im EG oder im 1.OG hervorrufen.
Die rückwärtige Erschließung des Neuen Stadthauses müsse erhalten bleiben (Rampe).

Abwägung: Über die medientechnische Erschließung kann abschließend erst im Zuge der Hochbauplanung entschieden werden. Grundsätzlich ist jedoch eine eigenständige Erschließung des Museumsstandortes über die unmittelbar an den geplanten Neubau anschließende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung möglich.
Die gegenwärtig bestehenden Möglichkeiten einer rückwärtigen Erschließung des Neuen Stadthauses können auch bei Umsetzung des Bebauungsplans aufrechterhalten werden. Der vorhandene Fußweg, über den das Gebäude vom derzeitigen Parkplatz aus erreicht werden kann, befindet sich westlich vom geplanten Museumsneubau. Ausgehend von der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche kann hierüber auch künftig eine fußläufige rückwärtige Erschließung des Gebäudes sowie eine Anlieferung per Hubwagen bis zur benannten Rampe sichergestellt werden. Ein unmittelbares Anfahren des Gebäudes im rückwärtigen Bereich ist auch derzeit nicht möglich.
Die planungsrechtlich ermöglichte Unterbauung in diesem Bereich ist mit der vorhandenen Wegeführung vereinbar. Da sich die Oberkante des unterirdischen Bauwerks mindestens 0,6 m unterhalb der Geländeoberfläche befinden muss, bleibt ausreichend Spielraum für die bauliche Anlage eines Weges.

Stellungnahme: Bezüglich der haushaltsmäßigen Aspekte bestehen hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung grundsätzlich keine weiteren Bedenken. Unabhängig davon geht die Senatsverwaltung für Finanzen davon aus, dass alle haushalterischen Konsequenzen in der Begründung dargestellt bzw. rechtzeitig innerhalb der dann jeweils zur Verfügung stehenden Mittel berücksichtigt werden.

Abwägung: Die Auswirkungen auf den Landeshaushalt sind in der Planbegründung auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes dargestellt.

<u>Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft</u>
Stellungnahme: Man weise auf Konsequenzen bei der Schulplatzversorgung hin, die sich aus dem Planungsziel ergeben, im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rd. 450 WE zu schaffen. Insbesondere werde auf den für die Planungsregionen 10 ("Heinrich-Heine-Viertel") und 11 ("Alexanderplatz") ermittelten Fehlbedarf an Grundschulplätzen bis 2030 von bis zu 6 Zügen (entspricht einer Größenordnung von 2 Grundschulstandorten) hingewiesen. Der Sicherung hinreichend großer Grundstücke für Schulneubau (ca. 1,3 ha) im Innenstadtbereich komme daher höchste Priorität zu - ebenso der Reaktivierung des ehemaligen Schulstandorts Adalbertstraße.
Dass die Bereitstellung von Schülerplätzen zur wohnortnahen Grundschulversorgung für das Plangebiet nicht vor 2025 zu erwarten sein werde, werde zur Kenntnis genommen.
In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf werde in prinzipiell richtiger Weise festgestellt, dass sich aus der Anzahl der geplanten WE kein eigener Grundschulstandort

Senatsbeschluss

herleiten lässt und die wohnortnahe Grundschulversorgung in Einrichtungen der zuständigen Schulplanungsregion gewährleistet werden muss.
SenBildJugWiss stimme dem Bebauungsplanentwurf jedoch nur unter der Maßgabe zu, dass durch konkrete Planungen/Maßnahmen der Nachweis geführt werde, wie/wo die wohnortnahe Grundschulversorgung für die zu erwartenden Schülerinnen und Schüler des Gebiets „Molkenmarkt“ gewährleistet werden soll. Die diesbezüglichen Formulierungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf seien „zu weich“.

Abwägung: Dem Plangeber ist bekannt, dass zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Realisierung des Wohnungsbaus nach der aktuellen Prognose ein Defizit an Schulplätzen für die relevante Schulplanungsregion ermittelt wurde.
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt noch keine aktuelle bezirkliche Schulentwicklungsplanung vor. Daher ist ein konkreter Nachweis wie/wo die wohnortnahe Grundschulversorgung für das Plangebiet künftig gewährleistet werden wird, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Das Bezirksamt Mitte arbeitet nach Kenntnis des Plangebers jedoch an einer aktuellen Schulentwicklungsplanung.
Daher und aufgrund des langen zeitlichen Vorlaufes kann davon ausgegangen werden, dass zu dem Zeitpunkt, zu dem der Bedarf entsteht, auch die erforderlichen Schulplätze zur Verfügung gestellt werden können. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der Bedarf aufgrund einer zeitlich gestaffelten Realisierung der Bebauung ebenfalls sukzessive entstehen wird.
Es ist vor diesem Hintergrund nicht gerechtfertigt, das Bebauungsplanverfahren aufgrund des fehlenden konkreten Nachweises von bis zu 49 Grundschulplätzen ab 2025 anzuhalten und/oder die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele im Hinblick auf die angestrebte Wohnnutzung (urbane Nutzungsmischung, Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Stärkung der Innenstadt als Wohnort) grundsätzlich in Frage zu stellen. Vor diesem Hintergrund werden die bisherigen Aussagen in der Planbegründung modifiziert.

Stellungnahme: Im Hinblick auf die Ausweisung einer Fläche mit der der Zweckbestimmung „Schule“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs werde darauf hingewiesen, dass die festgesetzte rd. 4.500 m² große Fläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ für einen öffentlichen Schulstandort zu klein sei. Darüber hinaus müsse - wegen der Überbauung der U-Bahntrasse - mit erheblichen Mehrkosten für Gründungsarbeiten gerechnet werden. Zugleich würden an dieser stark befahrenen Ost-West-Verbindungsstraße erhöhte Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die eine Wirtschaftlichkeit des Schulbaus ggf. nicht darstellbar machten. Mit diesen Problemen werde sich auch die Evangelische Schulstiftung als potentieller Träger der geplanten Schule auseinanderzusetzen haben. Im weiteren Verfahren werde daher zu klären sein - ob unter Zurückstellung bestimmter ökonomischer Belange - den historischen Aspekten der Reaktivierung des Schulstandorts: „Berlinisches Gymnasium zum Grauen Kloster“ Vorrang gegeben werden solle.

Abwägung: Dem Plangeber ist bewusst, dass der innerstädtische Standort große Herausforderungen an einen künftigen Schulbau stellt. Aufgrund der historischen Vorprägung wird jedoch an der beabsichtigten Festsetzung festgehalten. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen (insbesondere Belange des Denkmalschutzes und der Grünflächenversorgung) kann als Fläche für Gemeinbedarf nicht mehr Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Stellungnahme: SenBildJugWiss unterstütze die Errichtung einer weiteren Schule in freier Trägerschaft ausdrücklich und weise darauf hin, dass die Evangelische Schulstiftung im Stadtteil Mitte bereits durch eine Grundschule und eine ISS (Gemeinschaftsschule) einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit Schülerplätzen leiste.

Senatsexemplar

Abwägung: Mit dem Hinweis werden die Planungsabsichten für den Bereich zwischen Klosterstraße und Littenstraße bestätigt und unterstützt, hier einen Standort für das Berliner Traditionsgymnasium am historischen Standort zu sichern.

Wohnungsbauleitstelle
Stellungnahme: Die Wohnungsbauleitstelle begrüße die geplante städtebauliche Neuordnung des Bereichs um den Molkenmarkt sowie die damit verbundene Schaffung von Flächen für Wohnungsneubau.
Auch werde begrüßt, dass die Anregungen der Stellungnahme vom 7. Juli 2015 zum "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" vollumfänglich in den Begründungstext aufgenommen wurden.
Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass städtische Wohnungsbaugesellschaften insgesamt zu 30 Prozent Mietpreis- und Belegungsbindungen verpflichtet werden sollen und nicht zu 33 Prozent.

Abwägung: Der in der Begründung benannte prozentuale Wert für Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wird dem Hinweis entsprechend angepasst.

Senatsverwaltung für Kultur
Stellungnahme: Am Standort Klosterstraße 68/Waisenstraße 25 (Flurstück 381) gebe es eine seit Jahrzehnten durch das Land Berlin institutionell geförderte kulturelle Nutzung, die nur durch den Hinweis, dass Anlagen für kulturelle Zwecke im Kerngebiet allgemein zulässig sind, nicht entsprechend bewertet sei. Es werde erneut die Kennzeichnung mit dem Lagesymbol Kultur bzw. als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung angeregt.

Abwägung: Der Begriff des Gemeinbedarfs bezieht sich auf Anlagen und Einrichtungen in der Hand eines öffentlichen oder nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit arbeitenden privaten Trägers, der mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrnimmt, ohne dass privatwirtschaftliches Gewinnstreben in den Vordergrund tritt. Die Rechtsform des Trägers spielt dabei keine Rolle. Es wird davon ausgegangen, dass die benannten Nutzungen grundsätzlich auch innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf zulässig wären. Die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf könnte für bestehende und künftige kulturelle Nutzungen am Standort, der neben dem denkmalgeschützten einstigen Podewilsschen Palais auch das anschließende Gebäude Klosterstraße 70 umfasst, deutlich engere Grenzen setzen, als dies vorliegend durch die beabsichtigte Festsetzung als Kerngebiet der Fall ist. Aufgrund des öffentlichen Eigentums ist eine Flächensicherung als Fläche für Gemeinbedarf zudem nicht erforderlich. Daher wird an der Festsetzung als Kerngebiet festgehalten, um hier eine flexible Handhabung zu ermöglichen. Die kulturelle Nutzung wird damit nicht in Frage gestellt.
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass das benachbarte Grundstück über das Flurstück 381 erschlossen wird und große Teile des Blockinnenbereichs mit einer vorrangig zum Bürogebäude gehörigen Tiefgarage unterbaut sind.

Stellungnahme: Auch an der bereits dargelegten Auffassung zur Sicherung der gegebenen kulturellen Nutzung in der Klosterstraße 44 (Atelierhaus) werde festgehalten. Der Abwägung der Stellungnahme vom Juli 2015 sei zu entnehmen, dass die derzeitige Nutzung an diesem Standort Bestandsschutz genieße; langfristig aber eine Wohnnutzung angestrebt werde. Weiterhin stehe das Bestandsgebäude im Konflikt mit einer angestrebten öffentlichen Grünverbindung und der dort geplanten Einordnung eines archäologischen Fensters; langfristig erfordere die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte den Abriss des Bestandsgebäudes. Gleichzeitig bestehe aber das Ziel, die kulturelle Nutzung als solche nach Möglichkeit bei Vergabe landeseigener Grundstücke an einem anderen Standort im Plangebiet zu berücksichtigen.
Mit dieser Darstellung sei die gegebene kulturelle Nutzung gefährdet. Um die konkrete Nutzung dauerhaft zu sichern, sollte dem Eigentümer der Liegenschaft Klosterstraße 44 ein

SenStadtUm

landeseigenes Alternativgrundstück angeboten und für die Ateliernutzung gesichert und entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Für die vorgesehene Grünverbindung und das archäologische Fenster sei zu prüfen, ob diese auf den anliegenden Flächen im Bebauungsplan dargestellt werden könnten.

Abwägung: Es besteht weiterhin das Ziel, die kulturelle Nutzung als solche im Plangebiet zu erhalten. Allerdings ist dies aus städtebaulichen Gründen nicht am bestehenden Standort möglich. Eine Sicherung wird – abhängig von den Entscheidungen der zuständigen parlamentarischen Gremien – bei der Vergabe landeseigener Grundstücke im Plangebiet angestrebt. Eine genaue Bestimmung eines Alternativstandortes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da die zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Grundstücksneuordnung noch nicht durchgeführt wurde. Die Bereitstellung von Alternativgrundstücken kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu bedenken, dass die Realisierung der Wohnnutzung erst nach Abschluss des Straßenumbaus und Errichtung der den Lärm abschirmenden Bebauung an der Grunerstraße erfolgen kann. Insofern verbleibt ein ausreichender Zeitraum zur Organisation eines Alternativstandortes durch die Beteiligten.
Die Grünverbindung nimmt Bezug auf den historischen Standort der französischen Kirche und voraussichtlich im Boden noch vorhandene Relikte. Daher ist hier keine Ortsveränderung möglich.
Im Ergebnis erfolgt daher keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Stellungnahme: Es werde erneut um Berücksichtigung von Flächen für Kunstproduktionen im Plangebiet gebeten, insbesondere zur Grunerstraße hin, da infolge der Lärmbelästigung dauerhaftes Wohnen dort nicht umsetzbar sei. Man bitte um Prüfung, welche Möglichkeiten bestehen, in diesem Bereich, Flächen für Kulturakteure und Kreativwirtschaft durch Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern.

Abwägung: Der Bebauungsplan trifft städtebauliche Regelungen. Diese ermöglichen zur Grunerstraße hin im Kerngebiet auch die in der Stellungnahme genannten Nutzungen. Für Regelungen, die ausschließlich kulturelle Nutzungen in einem bestimmten Teil des Kerngebietes zulassen und damit alle anderen Nutzungen ausschließen, liegen keine städtebaulichen Gründe vor. Die Sicherung von Flächen für Kreativwirtschaft ist darüber hinaus aufgrund des Typisierungsgebotes der Baunutzungsverordnung so pauschal nicht umsetzbar.

Stellungnahme: Die Verortung des Antikriegs-Museum an historischer Stelle werde weiterhin grundsätzlich befürwortet. Um für den Fall einer Nicht-Umsetzung mehr Flexibilität zu sichern, werde angeregt, statt Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung/Museum“ diese als Gemeinbedarfsfläche“ Öffentliche Verwaltung/kulturelle Nutzung“ darzustellen.

Abwägung: Grundlage der Festsetzung ist das Ergebnis eines städtebaulichen Workshops, in dem die städtebauliche Einordnung speziell im Hinblick auf diese Nutzung hin behandelt wurde. Die Abwägung des Bebauungsplans beruht daher sowohl hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung, als auch im Hinblick auf den Störungsgrad auf dieser Nutzung.
Die allgemeine Zulassung kultureller Nutzungen würde eine Aufweitung des Nutzungsspektrums bedeuten, die mit weitergehenden Auswirkungen verbunden sein kann. Aufgrund der besonderen historischen Situation, aber auch im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung wird daher in dieser konkreten Situation von einer allgemeinen – unzweifelhaft flexibleren – Regelung dennoch abgesehen.

<u>Landesdenkmalamt</u>
Stellungnahme: Gegen die Aufstellung des vorstehenden Bebauungsplans bestehen seitens des Landesdenkmalamtes Berlin grundsätzlich keine Bedenken.
Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass die neu eingetragenen Denkmalbereiche Klosterstraße 73A sowie Parochialstraße 1/3 in der Begründung nur teilweise oder gar nicht

Senstadtum

erwähnt würden - auch wenn sie korrekt im Bebauungsplanentwurf dargestellt sind - und darum gebeten, entsprechende Ergänzungen im Kapitel I.2.7 ‚Denkmalschutz', im Kapitel II.2.1.7 ‚Kultur- und sonstige Sachgüter' sowie im Kapitel III.3.11.2 ‚Denkmalbereiche, Baudenkmale und Bodendenkmale' vorzunehmen.

Abwägung: Grundsätzliche Aussagen zu den neu eingetragenen Denkmalbereichen sind in der Begründung bereits enthalten. Die Ausführungen werden ergänzt.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)
Stellungnahme: Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.
Im Zusammenhang mit der Maßgabe des Bebauungsplans Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise zuzulassen, wird von der Müllabfuhr darauf hingewiesen, dass Müllsammelplätze innerhalb von Gebäuden nur niveaugleich zum öffentlichen Straßenland, und somit ausschließlich im Erdgeschoss errichtet werden sollten. In der Begründung werde dargestellt, dass die Anordnung von u. a. überdachten Müllsammelplätzen vorzugsweise im Gebäude selbst untergebracht werden sollen, d. h. Erdgeschoss und/oder Untergeschoss.

Abwägung: Die Hinweise zur Anordnung von Müllsammelplätzen in Gebäuden betreffen die Planumsetzung und sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Aussage in der Planbegründung bezieht sich auf unterschiedliche Nutzungen und nicht explizit auf Standorte von Mülltonnen. In der Planbegründung wird klargestellt dass die Anforderungen im Hinblick auf die einzelnen Nutzungen unterschiedlich sind.

Berliner Feuerwehr
Stellungnahme: Es werde darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung nicht dargestellt ist, erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung bestehender Gebäude auch während der Bauphase gesichert bleiben müssen und das Merkblatt „Brandschutz auf Baustellen" zu beachten ist.
Zu geplanten Bauvorhaben werde die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen, da sich derzeit nur allgemeine Aussagen treffen ließen und ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt wurde.
Ergänzend werden die bei der Erstellung des Brandschutznachweises beachtlichen Vorgaben und sonstigen Anforderungen der Feuerwehr benannt.

Abwägung: Die allgemeinen Hinweise zur Löschwasserversorgung und zur rettungstechnischen Erschließung von Gebäuden betreffen die Planungsumsetzung und sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange sind aus der Stellungnahme nicht erkennbar.

Berliner Wasserbetriebe
Stellungnahme: Die Stellungnahme vom 30. Juni 2015 habe weiterhin Bestand.

Abwägung: Zu den Hinweisen vom 30. Juni 2015 ergeben sich keine veränderten Sachverhalte, die eine Anpassung der Abwägung erfordern.

Vattenfall Europe Netcom GmbH
Stellungnahme: Es wird mitgeteilt, dass keine Hinweise, Änderungswünsche oder Einwände zum Bebauungsplan bestehen.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin
Stellungnahme: Das städtebauliche Ziel der Planung, einem Teil der historischen Mitte Berlins seine Urbanität durch eine neue Bebauung im historischen Kontext wiederzugeben,

Senstadtum

werde von der IHK Berlin ausdrücklich unterstützt. Die Funktionsfähigkeit der heutigen Stadt müsse jedoch stärker berücksichtigt werden.
Die im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgeführten Abwägungen könnten die in der Stellungnahme vom 8. Juli 2015 dargelegten Bedenken nicht ausräumen.
Der aktuelle Bebauungsplanentwurf enthalte höchstens geringfügige Änderungen an der Straßenverkehrsfläche und führe zu keiner Erhöhung der Leistungsfähigkeit. Auch die Simulation des Verkehrsflusses, die die Leistungsfähigkeit belegen solle, basiere auf dem angenommenen reduzierten Verkehrsaufkommen und sei deshalb zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfs gänzlich ungeeignet.
Deshalb werde an der Forderung gemäß Stellungnahme vom 8. Juli 2015, die vorliegende Planung im Sinne der Leistungsfähigkeit des Berliner Verkehrsnetzes sowie auch der Lärm- und Schadstoffbelastung im Plangebiet zu überarbeiten, festgehalten.

Abwägung: Die IHK-Stellungnahme vom 8. Juli 2015 (Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) wurde ausführlich geprüft und in die Abwägung einbezogen.
Es haben sich keine Sachverhalte ergeben, die zu einer veränderten Bewertung führen. Auf die Prüfung und Abwägung im Rahmen des vorhergehenden Verfahrensschrittes wird insoweit verwiesen.
Die Verkehrssimulation basiert auf diesen Unterlagen, die dem aktuellen Kenntnisstand entsprechen. Daher ist sie als Abwägungsgrundlage uneingeschränkt geeignet. Am Planentwurf sind daher keine Änderungen erforderlich.

SenStadtUm

Vattenfall Europe Business Services GmbH
*Stellungnahme: I*m Namen der Stromnetz Berlin GmbH werde unter Bezug auf die Stellungnahme vom 7. Juli 2015 darauf hingewiesen, dass sich im betrachteten Gebiet Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie zwei Übergabestationen (Ü20107, Ü20112) der Stromnetz Berlin GmbH befinden.
Für die geplante Bebauung seien diverse Kabelumlegungsarbeiten (10- /1-kV-/Kabel) im Bereich Mühlendamm, Gruner- und Jüdenstraße notwendig.

Abwägung: Die Hinweise auf bestehende Anlagen und notwendige Umverlegungen von Leitungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Leitungen und Anlagen wird in der Begründung hingewiesen. Kabelumlegungsarbeiten betreffen die Planungsumsetzung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Gegenüber dem Stand vom Juli 2015 haben sich insofern keine neuen Aspekte ergeben, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen.

Vattenfall Europe Wärme AG
Stellungnahme: Die Aussagen zu den Fernwärmeanlagen im Plangebiet mit Schreiben vom 7. Juli 2015 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.
Es werde darum gebeten, die Formulierungen der Begründung unter Kapitel I.2.6 ‚Technische Infrastruktur' und Kapitel IV.3 ‚Auswirkungen auf die technische Infrastruktur' dahingehend zu ändern, dass die vorgetragenen Einwendungen im Schreiben vom 7. Juli 2015 eindeutig dargestellt werden.
Es werde nochmals auf die kanalverlegte Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x DN400 unterhalb der Grünfläche westlich der Littenstraße hingewiesen. Sie kollidiere mit der geplanten Bebauung und könne nicht in die Littenstraße verlegt werden, da hier die U-Bahntrasse verläuft. Die Fernwärmetrasse müsse in ihrer derzeitigen Lage verbleiben.
Des Weiteren werde darum gebeten, künftig anstelle der Bezeichnung Fernwärmeleitung das Wort Fernwärmetrasse zu verwenden, da es sich um zwei Fernwärmeleitungen handelt.

Abwägung: Durch ein grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht der bestehenden Fernwärmetrasse (außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen) zugunsten der Vattenfall Europe Wärme AG und die Vorbereitung weiterer Leitungsrechte im Bebauungsplan wird den Interessen des Leitungsträgers bereits ausreichend Rechnung getragen. Eine Planänderung ist insoweit nicht erforderlich.

Die Aussagen in der Begründung werden dahingehend präzisiert, dass die vorhandene Fernwärmetrasse westlich der Littenstraße voraussichtlich in ihrer derzeitigen Lage verbleiben muss, dabei werden auch die verwendeten Begrifflichkeiten angepasst.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg
Stellungnahme: Es werden allgemeine Hinweise zur Bauausführung gegeben.

Abwägung: Die Hinweise können erst auf nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt werden.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ)
Stellungnahme: Gegen den Bebauungsplan 1-14 gebe es keine Einwände. Er werde auf Anlagen im Plangebiet hingewiesen.

Abwägung: Eine Berücksichtigung der Anlagen (Kabel im Straßenraum) ist im Rahmen des Straßenumbaus möglich. Die Sicherung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Bundesnetzagentur
Stellungnahme: Es werde auf die Stellungnahme vom 10. Juni 2015 verwiesen; die darin getroffenen Aussagen zu den als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreibern seien weiterhin aktuell.

Abwägung: Den benannten Richtfunkbetreibern wurde Gelegenheit gegeben, sich am Planverfahren zu beteiligen. Sie wurden mit Schreiben vom 29. Oktober 2015 auf die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die mögliche Einsichtnahme der Planunterlagen (Vor-Ort und im Internet) und die Möglichkeit der Stellungnahme hingewiesen.
Die daraufhin von zwei Richtfunkstreckenbetreibern eingegangenen Stellungnahmen wurden aufgrund des Sachzusammenhangs in die vorliegende Abwägung der Beteiligung gemäß § 4a BauGB aufgenommen (siehe unten).

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
Stellungnahme: Es werde darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet drei Richtfunkverbindungen des Betreibers verlaufen.
Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen geplante Gebäude/folgende Höhen nicht überschreiten:
Trasse 202554786:
max. Bauhöhe 20 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 8 m (Trassenbreite).
Trasse 202530109/202550026:
max. Bauhöhe 50 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 8 m (Trassenbreite).

Abwägung: Da im Plangebiet maximale Gebäudehöhen von 23 m für die Neubebauung ermöglicht werden, können Konflikte mit der in rund 60 – 80 m Höhe verlaufenden Richtfunktrasse 202530109/jedem Fall ausgeschlossen werden.
Für die Richtfunktrasse 202554786, die in einer Höhe von gut 27 m im Eckbereich Stralauer Straße/Krögel beginnt und nach Nordwesten parallel zur Spandauer Straße verläuft, ist die künftige Bebauung östlich des neuen Straßenabschnitts Molkenmarkt relevant. Die dort nur viergeschossige Bebauung bleibt mit maximal 15,6 m deutlich unter der benannten Obergrenze von 20 m. Die nächstgelegene höhere Bebauung im Eckbereich Stralauer Straße/Jüdenstraße (maximale Gebäudehöhe 21,5 m) befindet sich in einem Abstand von mindestens 15 m zur Trassenmitte. Der geforderte Schutzstreifen von 8 m wird insofern eingehalten und von möglichen Interferenzen infolge der geplanten Neubebauung ist nicht auszugehen.

Ericsson

Senstadtum

Stellungnahme: Die Firma Ericsson hat bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.
Es werde angeregt, die Deutsche Telekom, in die Anfrage einzubeziehen.

Abwägung: Die Deutsche Telekom hatte Gelegenheit, sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin sowie in der Tagespresse bekannt gemacht wurde, über die Planung zu informieren und sich ggf. am Verfahren zu beteiligen.
Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das Recht, Verkehrswege für die öffentlichen Zwecken dienenden Telekommunikationslinien unentgeltlich zu benutzen, unabhängig von der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und unabhängig vom Zeitpunkt der Baumaßnahme an den Verkehrswegen besteht.

Deutsche Bahn AG DB Immobilien
Stellungnahme: Die DB AG teilt mit, dass ihre Stellungnahme vom 12. Juni 2015 zum Bebauungsplanentwurf auch weiterhin Gültigkeit habe und zu beachten sei.

Abwägung: Die Hinweise in der Stellungnahme vom 12. Juni 2015 (Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) sind im Rahmen der Auswertung dieses Verfahrensschrittes in die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf eingestellt worden. Auf diese Abwägung wird insoweit verwiesen. Neue Erkenntnisse, die eine andere Bewertung erfordern würden, liegen nicht vor.

Bezirksamt Mitte – Abt. Jugend, Schule, Sport und Facility Management; Schulentwicklungsplanung
Stellungnahme: Die für die Schulentwicklungsplanung zuständige Abteilung teilt mit, dass nach den derzeitigen Prognosedaten für die Planungsregion 10 (Heinrich- Heine- Viertel) bis zum Jahr 2020 ein Defizit von 546 Schulplätzen, für die Planungsregion 11 (Alexanderplatz), zu dem das Plangebiet zählt ein Defizit von 324 Schulplätzen und für die benachbarte Planungsregion 9 (Regierungsviertel) ein Defizit von 396 Schulplätzen entstehe.
Auch bei einer Reaktivierung des Grundschulstandortes Adalbertstraße 53 als 4-zügige Grundschule wären die 2025 zu erwartenden 49 Schulkinder nicht aufnehmbar, da bereits dann wieder ein Defizit an Schulplätzen bestehe. Dieses habe zur Folge, dass ein weiterer vorhandener Grundschulstandort erweitert werden müsse - die Guths-Muth-Grundschule.

Abwägung: Das prognostizierte Defizit an Schulplätzen wird zur Kenntnis genommen. Bei einem Defizit von über 1.250 Schulplätzen in den drei genannten Planungsregionen wird einerseits die Notwendigkeit der Sicherung neuer Schulstandorte deutlich. Andererseits zeigt es auch, dass der durch die maximal im Plangebiet zulässigen Wohnungen entstehende Bedarf von bis zu 49 Schulplätzen insgesamt von eher untergeordneter Bedeutung ist. Daher sind plangebietsübergreifende Lösungen im Rahmen der allgemeinen Zuständigkeit des Bezirksamtes Mitte notwendig. Hierfür steht angesichts des bestehenden Vorbereitungszeitraums (Fertigstellung erster Wohnungsbauten ab 2025) ausreichend Zeit zur Verfügung.

Stellungnahme: Man halte es daher für unerlässlich, dass der im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsstandort Schule vor allem für die Nutzung durch eine öffentliche Grundschule inklusive eines Oberschulteils ausgewiesen werde.
Für den Bereich der Integrierten Sekundarschulen im Bezirk Mitte ergebe sich im Schuljahr 2020/21 ein Defizit von 7,3 Zügen und zum Schuljahr 2026/27 ein Defizit von 18,1 Zügen. Für den Bereich der Gymnasien ergebe sich für das Schuljahr 2020/21 ein Defizit von 1,6 und zum Schuljahr 2026/27 ein Defizit von 8,2 Zügen. Die Dringlichkeit sei somit angezeigt.
Als Standort für den Sportunterricht kommen die vorhandenen Sporthallen in der Wallstraße in Frage.

SenStadtUm

Abwägung: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans selbst erfolgen keine expliziten Festlegungen dazu, ob es sich um eine öffentliche oder um eine Schule in freier Trägerschaft handelt. Auch die künftige Schulform (Grund- oder Oberschule) könnte bei einem sich ändernden Bedarf variiert werden. Beide Schulformen würden zur Deckung künftig erforderlicher Bedarfe beitragen. Allerdings sind bei der künftigen Schulnutzung die historische Vorprägung, aber auch die – strittige – Eigentumssituation zu berücksichtigen. Die beabsichtigte Festsetzung eines Schulstandortes geht zudem auf Initiativen zur Ansiedlung einer freien Oberschule an ihrem traditionellen Standort zurück. Die Reaktivierung des Ober-Schulstandortes ist ein sinnvoller Beitrag zu einem diversifizierten Schulangebot im Innenstadtbereich.
Die Errichtung einer öffentlichen Grundschule mit Oberschulteil ist am Standort aufgrund der eingeschränkten Flächengröße kaum realisierbar. Selbst wenn aufgrund der zulässigen Geschossfläche eine dreizügige Grundschule und eine zweizügige Oberschule (jeweils ohne Sportbereich) gemäß Musterraumprogramm realisiert werden könnten, stünden hierfür nicht ausreichend Pausenflächen zur Verfügung. Im Grundschulbereich ergeben sich dabei deutlich höhere Anforderungen an die Gestaltung/der Freiflächen, die gemäß Musterraumprogramm für die maßgeblichen Altersgruppen auch einen Buddelplatz, Turn- und Spielgeräte bereithalten sollten. Der Pausenflächenbedarf pro Schüler ist damit für Grundschulen höher als für Oberschulen. Hierbei ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Pausenflächen an Grundschulen zusätzlich im Rahmen der Hortbetreuung am Nachmittag genutzt werden und Abschläge insofern deutlich problematischer als an einem Oberschulstandort sind. Für eine Grundschule ist der Standort darüber hinaus aufgrund seiner Lage an einer auch weiterhin viel befahrenen Straße weniger gut geeignet und auch das Aufsuchen der Sporthalle an der etwa 1,5 km entfernten Wallstraße wäre kaum zumutbar.
Insofern kann nach derzeitigem Planungsstand aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen nicht davon ausgegangen werden, dass dieser Standort zur öffentlichen Grundschulversorgung beiträgt, auch wenn die Errichtung einer Grundschule durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist.
Die Planbegründung wird im Hinblick auf diese Problematik überprüft.

SenStadtUm

Bezirksamt Mitte – Straßen- und Grünflächenamt
Stellungnahme: Vom Straßen- und Grünflächenamt des BA Mitte wurde eine Stellungnahme abgegeben, die inhaltlich identisch ist mit der Stellungnahme vom 3. Juli 2015 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Abwägung: Die Hinweise in der Stellungnahme vom 3. Juli 2015 (Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) sind im Rahmen der Auswertung dieses Verfahrensschrittes in die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf eingestellt worden. Auf diese Abwägung wird insoweit verwiesen. Neue Erkenntnisse, die eine andere Bewertung der Stellungnahme erfordern würden, liegen nicht vor.

Bezirksamt Mitte – Umwelt- und Naturschutzamt
Stellungnahme: Vom Fachbereich Naturschutz und vom Fachbereich Umwelt werden keine weiteren Einwände erhoben.

Abwägung: Die zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise sind im Rahmen der Auswertung dieses Verfahrensschrittes in die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf eingestellt worden. Auf diese Abwägung wird insoweit verwiesen.

V.15 Anpassungen des Bebauungsplanentwurfes nach öffentlicher Auslegung und erneuter Behördenbeteiligung

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange gemäß § 4a Abs. 3 und 4 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führt zu folgenden Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen.
Im Bebauungsplan (Blatt 1) wird die textliche Festsetzung 6.2 redaktionell umformuliert: „In den allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2 sowie im Mischgebiet nördlich der verlängerten Parochialstraße sind die Dachflächen von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten und Wege."
Inhaltlich wird gegenüber der bisherigen Formulierung keine andere Aussage getroffen.
Die Fläche e wird in der zeichnerischen Darstellung redaktionell geschlossen. Die Überdeckung mit der südlichen Grenze der bisher gewidmeten Fläche der Bundesstraße B1 erschwert hier die Lesbarkeit der bisherigen Abgrenzung.
Zur Klarstellung, dass die nördlich und südlich der Ruine der Klosterkirche gelegenen Flächen der öffentlichen Parkanlage diese Zweckbestimmung haben, wird eine Bezugslinie ergänzt.
Die Änderungen wurden mit Datum vom 14. März 2016 auf dem Bebauungsplan, Blatt 1 vermerkt. Die redaktionellen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und erfordern keine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB sowie keine Wiederholung von Verfahrensschritten.

Auf dem Blatt 2 wird anstelle der bisherigen Empfehlung der Lichtsignalanlagen die Erforderlichkeit einer Lichtsignalregelung Gegenstand der Festsetzung. Die Änderungen finden ihren Niederschlag auf dem Deckblatt zu Blatt 2 vom 14. März 2016 sowie entsprechend in der Begründung.
Sie bedingten eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Diese konnte auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschränkt werden, weil die Betroffenheit definierbar ist sowie die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

In der Begründung werden zudem folgende redaktionelle Anpassungen vorgenommen:
- Modifizierung und Ergänzung der Aussagen zum Denkmalschutz,
- Aktualisierung der Angaben zur bestehenden Verkehrsbelastung aufgrund nunmehr vorliegenden Daten aus der Verkehrserhebung 2014,
- Anpassung von Detailaussagen zum geplanten Straßenumbau und zur künftigen Verkehrsabwicklung,
- Modifizierung der Aussagen zur Luftschadstoffbelastung,
- Modifizierung einzelner Aussagen zum künftigen Schulstandort und zur Versorgung mit Schulplätzen,
- Modifizierung der Aussagen zur Sicherung einer bestehenden Fernwärmetrasse und
- Anpassung des angestrebten Anteils von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsrechten.

Ergänzend wurde auch der Funktionsplan zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen geringfügig redaktionell, d.h. ohne inhaltliche Änderungen, angepasst.

Fazit
Alle vorgebrachten Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Dabei hat die Beteiligung der Öffentlichkeit ein großes Interesse an der Planung deutlich gemacht. Hinsichtlich des Planungsziels, der umfassenden städtebaulichen Neustrukturierung und Aufwertung des Bereiches Molkenmarkt/Klosterviertel und seine Rückgewinnung als urbanes Stadtquartier, gibt es sowohl zustimmende Stellungnahmen, konstruktive Beiträge wie auch ablehnende Stellungnahmen. Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans stellen einen angemessenen Kompromiss - auch im Interesse der Allgemeinheit - dar.

SenStadtUm

18. Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans 1-14 vom 21. Oktober 2015 in zwei Blättern mit Deckblatt auf Blatt 2 vom 14. März 2016 am 12. Mai 2016 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

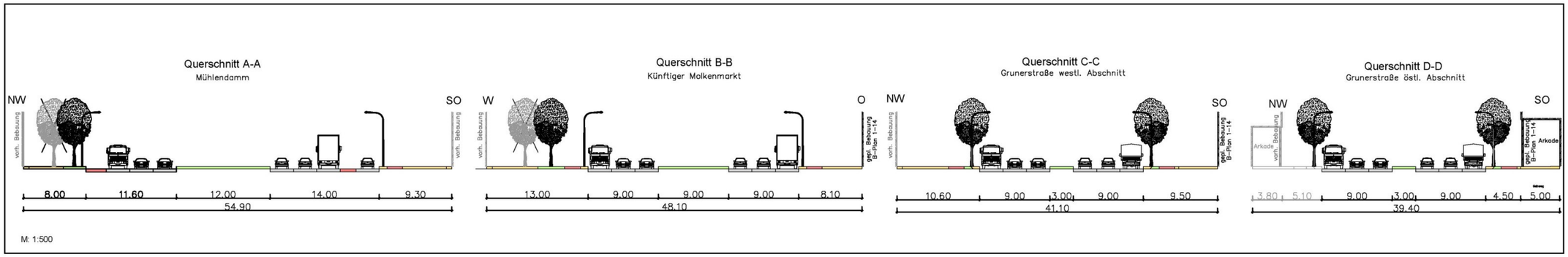
Im Festsetzungsverfahren wurde klarstellend auf Blatt 1 ein Druckfehler der Angaben der Oberkanten der baulichen Anlagen in m über Gehweg berichtigt und mit Datum vom 26. August 2016 vermerkt. Die redaktionelle Berichtigung berührt nicht die Grundzüge der Planung und erfordert keine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB sowie keine Wiederholung von Verfahrensschritten.

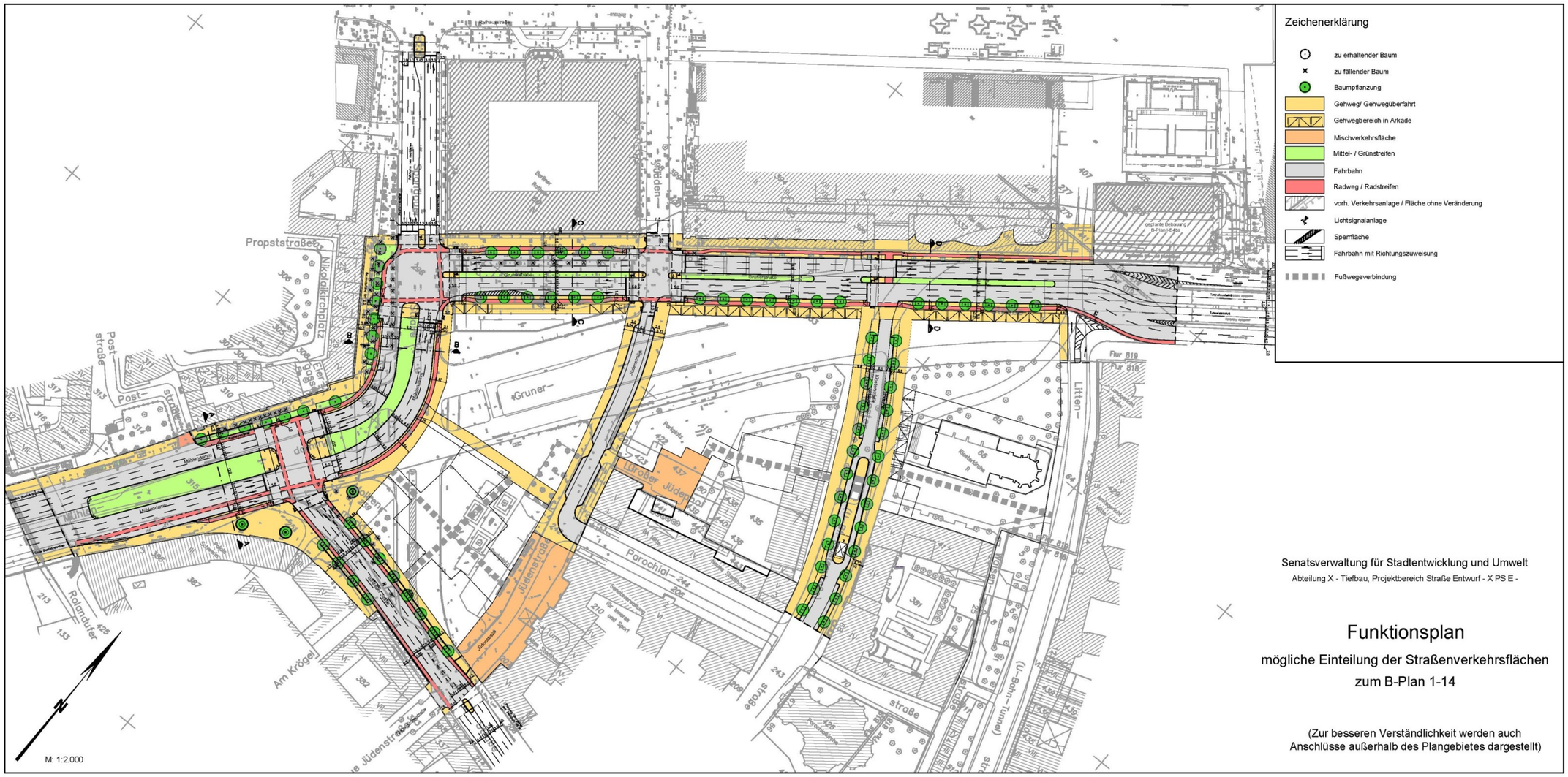
19. Anhang

- Funktionsplan zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen
- Umweltprüfung: Übersicht zu Bestand und Eingriffen
- Umweltprüfung: Liste der Einzelbäume

SenStadtUm

SenStadtUm





Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abteilung X - Tiefbau, Projektbereich Straße Entwurf - X PS E -

Funktionsplan

mögliche Einteilung der Straßenverkehrsflächen

zum B-Plan 1-14

(Zur besseren Verständlichkeit werden auch Anschlüsse außerhalb des Plangebietes dargestellt)

SenStadtUm

Umweltprüfung zum Bebauungsplan 1-14

Bestandssituation und Eingriffsermittlung

Versiegelung

Gebäude	
sonstige versiegelte Flächen	

Biotopflächen

artenarmer Zier- /Parkrasen	(05162)	
vegetationsfreie, unversiegelte Fläche	(10160)	
Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m Höhe)	(10271)	
Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1m Höhe)	(10272)	

Bäume

Einzelbaum mit Stammumfang > 80 cm	157
Einzelbaum mit Stammumfang < 80 cm	186

Angaben zu Baumart und Stammumfang in der Liste im Anhang

Erholungsnutzung

Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung

Eingriffsbewertung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere

- kein Eingriff - keine erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
- Eingriff - Ausgleich nach den Bestimmungen des BauGB nicht erforderlich
- Eingriff - Ausgleich nach den Bestimmungen des BauGB erforderlich
- Eingriff - Ausgleich nach den Bestimmungen des BNatSchG erforderlich

N

Maßstab 1 : 2.000

Internetversion S. 345

SenStadtUm

Baum-nummmer	Artname	Stamm-umfang	Lage
1	Acer platanoides 'Globosum'	35	Mühlendamm
2	Acer platanoides 'Globosum'	50	Mühlendamm
3	Acer platanoides 'Globosum'	30	Mühlendamm
4	Acer platanoides 'Globosum'	50	Mühlendamm
5	Acer platanoides 'Globosum'	35	Mühlendamm
6	Acer platanoides 'Globosum'	35	Mühlendamm
7	Acer platanoides 'Globosum'	45	Mühlendamm
8	Acer platanoides 'Globosum'	40	Mühlendamm
9	Acer platanoides 'Globosum'	40	Mühlendamm
10	*entfallen*		
11	Acer platanoides 'Globosum'	50	Mühlendamm
12	Acer platanoides 'Globosum'	50	Mühlendamm
13	Acer platanoides 'Globosum'	50	Mühlendamm
14	Acer platanoides 'Globosum'	45	Mühlendamm
15	*entfallen*		
16	*entfallen*		
17	Acer platanoides 'Globosum'	55	Mühlendamm
18	Acer platanoides 'Globosum'	50	Mühlendamm
19	Acer platanoides 'Globosum'	50	Mühlendamm
20	*entfallen*		
21	*entfallen*		
22	Tilia cordata	140	Spandauer Straße
23	Tilia cordata	110	Spandauer Straße
24	Tilia cordata	90	Spandauer Straße
25	Tilia cordata	65	Spandauer Straße
26	Tilia cordata	80	Spandauer Straße
27	Tilia cordata	80	Spandauer Straße
28	Tilia cordata	70	Spandauer Straße
29	Tilia cordata	70	Spandauer Straße
30	Tilia cordata	70	Spandauer Straße
31	Tilia cordata	55	Spandauer Straße
32	Tilia cordata	100	Spandauer Straße
33	Tilia cordata	95	Spandauer Straße
34	Tilia cordata	55	Spandauer Straße
35	Tilia cordata	50	Spandauer Straße
36	Tilia cordata	70	Spandauer Straße
37	Tilia cordata	70	Spandauer Straße
38	Tilia cordata	85	Spandauer Straße
39	Tilia cordata	70	Spandauer Straße
40	Tilia cordata	85	Spandauer Straße
41	Tilia cordata	85	Spandauer Straße
42	Tilia cordata	110	Spandauer Straße
43	Tilia cordata	100	Spandauer Straße
44	Tilia cordata	80	Spandauer Straße
45	Tilia cordata	100	Spandauer Straße
46	Tilia cordata	80	Spandauer Straße
47	Tilia cordata	100	Spandauer Straße
48	Tilia cordata	75	Spandauer Straße
49	Tilia cordata	75	Spandauer Straße
50	Tilia cordata	80	Spandauer Straße
51	Tilia cordata	60	Verkehrsinsel Molkenmarkt
52	Tilia cordata	55	Verkehrsinsel Molkenmarkt
53	Tilia cordata	75	Verkehrsinsel Molkenmarkt

Baum-nummmer	Artname	Stamm-umfang	Lage
54	Tilia cordata	45	Verkehrsinsel Molkenmarkt
55	Tilia cordata	75	Verkehrsinsel Molkenmarkt
56	Tilia cordata	145	Verkehrsinsel Molkenmarkt
57	Platanus x acerifolia	210	Verkehrsinsel Molkenmarkt
58	Tilia cordata	85	Verkehrsinsel Molkenmarkt
59	Tilia cordata	90	Verkehrsinsel Molkenmarkt
60	Tilia cordata	90	Verkehrsinsel Molkenmarkt
61	Platanus x acerifolia	60	Verkehrsinsel Molkenmarkt
62	Platanus x acerifolia	115	Verkehrsinsel Molkenmarkt
63	Tilia cordata	85	Verkehrsinsel Molkenmarkt
64	Tilia cordata	65	Verkehrsinsel Molkenmarkt
65	Tilia cordata	90	Verkehrsinsel Molkenmarkt
66	Tilia cordata	80	Verkehrsinsel Molkenmarkt
67	Celtis australis	90	Verkehrsinsel Molkenmarkt
68	*entfallen*		
69	Tilia cordata	90	Verkehrsinsel Molkenmarkt
70	Platanus x acerifolia	225	Dreiecksplatz
71	Platanus x acerifolia	222	Dreiecksplatz
72	Platanus x acerifolia	157	Dreiecksplatz
73	Platanus x acerifolia	77	Dreiecksplatz
74	Platanus x acerifolia	136	Dreiecksplatz
75	Platanus x acerifolia	163	Dreiecksplatz
76	Platanus x acerifolia	265	Dreiecksplatz
77	Platanus x acerifolia	119	Dreiecksplatz
78	Platanus x acerifolia	141	Dreiecksplatz
79	Platanus x acerifolia	149	Dreiecksplatz
80	Platanus x acerifolia	211	Dreiecksplatz
81	Platanus x acerifolia	165	Dreiecksplatz
82	Platanus x acerifolia	125	Dreiecksplatz
83	Platanus x acerifolia	155	Dreiecksplatz
84	Platanus x acerifolia	135	Gustav-Böß-Straße
85	Platanus x acerifolia	170	Gustav-Böß-Straße
86	Platanus x acerifolia	155	Gustav-Böß-Straße
87	Platanus x acerifolia	70	Gustav-Böß-Straße
88	Platanus x acerifolia	90	Gustav-Böß-Straße
89	Platanus x acerifolia	95	Gustav-Böß-Straße
90	Platanus x acerifolia	110	Gustav-Böß-Straße
91	Malus spec.	40	Grunerstraße
92	Malus spec.	40	Grunerstraße
93	Malus spec.	40	Grunerstraße
94	Malus spec.	40	Grunerstraße
95	Malus spec.	40	Grunerstraße
96	Malus spec.	40	Grunerstraße
97	Malus spec.	40	Grunerstraße
98	Malus spec.	40	Grunerstraße
99	Malus spec.	40	Grunerstraße
100	Malus spec.	40	Grunerstraße
101	Malus spec.	40	Grunerstraße
102	Malus spec.	40	Grunerstraße
103	*entfallen*		
104	*entfallen*		
105	Ailanthus altissima	69	Parkplatz Stadthaus
106	Ailanthus altissima	175	Parkplatz Stadthaus

Baum-nummmer	Artname	Stamm-umfang	Lage
107	Ailanthus altissima	59	Parkplatz Stadthaus
108	Ailanthus altissima	53	Parkplatz Stadthaus
109	Ailanthus altissima	58	Parkplatz Stadthaus
110	Ailanthus altissima	58	Parkplatz Stadthaus
111	Celtis australis	135	Parkplatz Stadthaus
112	Celtis australis	160	Parkplatz Stadthaus
113	*entfallen*		
114	Ailanthus altissima	57	Parkplatz Stadthaus
115	Ailanthus altissima	59	Parkplatz Stadthaus
116	Ailanthus altissima	51	Parkplatz Stadthaus
117	Ailanthus altissima	144	Parkplatz Stadthaus
118	Ailanthus altissima	72	Parkplatz Stadthaus
119	Populus nigra	75	Parkplatz Stadthaus
120	Populus nigra	315	Parkplatz Stadthaus
121	Populus nigra	123	Parkplatz Stadthaus
122	Populus nigra	208	Parkplatz Stadthaus
123	Populus nigra	75	Parkplatz Stadthaus
124	Populus nigra	211	Parkplatz Stadthaus
125	Populus nigra	158	Parkplatz Stadthaus
126	Populus nigra	242	Parkplatz Stadthaus
127	Populus nigra	172	Parkplatz Stadthaus
128	Populus nigra	170	Parkplatz Stadthaus
129	Populus nigra	134	Parkplatz Stadthaus
130	Populus nigra	261	Parkplatz Stadthaus
131	Populus nigra	89	Parkplatz Stadthaus
132	*entfallen*		
133	Ailanthus altissima	59	Parkplatz Stadthaus
134	*entfallen*		
135	*entfallen*		
136	*entfallen*		
137	Ailanthus altissima	117	Parkplatz Stadthaus
138	*entfallen*		
139	Ailanthus altissima	123	Parkplatz Stadthaus
140	*entfallen*		
141	Ailanthus altissima	108	Parkplatz Stadthaus
142	Ailanthus altissima	86	Parkplatz Stadthaus
143	*entfallen*		
144	Acer pseudoplatanus	42	Parkplatz Stadthaus
145	*entfallen*		
146	*entfallen*		
147	Ailanthus altissima	160	Parkplatz Stadthaus
148	Sorbus spec.	141	Parkplatz Stadthaus
149	Crataegus monogyna	33	Parkplatz Stadthaus
150	Carpinus betulus	23	Parkplatz Stadthaus
151	Carpinus betulus	44	Parkplatz Stadthaus
152	Carpinus betulus	43	Parkplatz Stadthaus
153	Carpinus betulus	39	Parkplatz Stadthaus
154	Crataegus monogyna	45	Parkplatz Stadthaus
155	Tilia cordata	126	Klosterstraße
156	Tilia cordata	87	Klosterstraße
157	Tilia cordata	65	Klosterstraße
158	Celtis australis	86	Klosterstraße
159	Tilia cordata	87	Klosterstraße

Baum-nummmer	Artname	Stamm-umfang	Lage
160	Tilia cordata	76	Klosterstraße
161	Tilia cordata	73	Klosterstraße
162	Tilia cordata	73	Klosterstraße
163	Tilia cordata	68	Klosterstraße
164	Tilia cordata	61	Klosterstraße
165	Tilia cordata	95	Klosterkirche
166	Tilia cordata	113	Klosterkirche
167	Tilia cordata	106	Klosterkirche
168	Tilia cordata	105	Klosterkirche
169	Tilia cordata	111	Klosterkirche
170	Tilia cordata	104	Klosterkirche
171	Tilia cordata	82	Klosterkirche
172	Tilia cordata	85	Klosterkirche
173	Tilia cordata	79	Klosterkirche
174	Tilia cordata	80	Klosterkirche
175	Tilia cordata	97	Klosterkirche
176	Tilia cordata	58	Klosterkirche
177	Tilia cordata	94	Klosterkirche
178	Tilia cordata	76	Klosterkirche
179	Tilia cordata	98	Klosterkirche
180	Tilia cordata	84	Klosterkirche
181	Tilia cordata	89	Klosterkirche
182	Tilia cordata	107	Klosterkirche
183	Prunus avium	85	Klosterkirche
184	Aesculus hippocastanum	144	Klosterkirche
185	Aesculus hippocastanum	92	Klosterkirche
186	Aesculus hippocastanum	138	Klosterkirche
187	Aesculus hippocastanum	162	Klosterkirche
188	Tilia cordata	80	Klosterkirche
189	Tilia cordata	110	Klosterkirche
190	Tilia cordata	115	Klosterkirche
191	Tilia cordata	108	Klosterkirche
192	Tilia cordata	98	Klosterkirche
193	Tilia cordata	132	Klosterkirche
194	Tilia cordata	89	Klosterkirche
195	Tilia cordata	98	Klosterkirche
196	Tilia cordata	120	Klosterkirche
197	Tilia cordata	111	Klosterkirche
198	Tilia cordata	100	Klosterkirche
199	Tilia cordata	84	Klosterkirche
200	Tilia cordata	97	Klosterkirche
201	Tilia cordata	98	Klosterkirche
202	Aesculus hippocastanum	183	Klosterkirche
203	Aesculus hippocastanum	187	Klosterkirche
204	Tilia cordata	113	Klosterkirche
205	Sorbus intermedia	109	Klosterkirche
206	Sorbus intermedia	96	Klosterkirche
207	Tilia cordata	114	Klosterkirche
208	Acer saccharinum	198	Klosterkirche
209	Acer saccharinum	244	Klosterkirche
210	*entfallen*		
211	Aesculus hippocastanum	191	Klosterkirche
212	Aesculus hippocastanum	171	Klosterkirche

Baum-nummmer	Artname	Stamm-umfang	Lage
213	Aesculus hippocastanum	157	Klosterkirche
214	Tilia cordata	138	Klosterkirche
215	Tilia cordata	127	Klosterkirche
216	Tilia cordata	134	Klosterkirche
217	Tilia cordata	109	Klosterkirche
218	Tilia cordata	97	Klosterkirche
219	Tilia cordata	92	Klosterkirche
220	Tilia cordata	126	Klosterkirche
221	Aesculus hippocastanum	128	Klosterkirche
222	Tilia cordata	87	Klosterkirche
223	Sorbus intermedia	160	Klosterkirche
224	Sorbus intermedia	127	Klosterkirche
225	Sorbus intermedia	116	Klosterkirche
226	Sorbus intermedia	114	Klosterkirche
227	Sorbus intermedia	116	Klosterkirche
228	Platanus x acerifolia	148	Klosterkirche
229	Celtis australis	125	Waisenstraße
230	Sorbus spec.	120	Waisenstraße
231	Acer pseudoplatanus	120	Waisenstraße
232	Sorbus spec.	77	Waisenstraße
233	Sorbus spec.	100	Waisenstraße
234	Tilia cordata	58	Waisenstraße
235	Tilia cordata	48	Waisenstraße
236	Tilia cordata	51	Waisenstraße
237	*entfallen*		
238	Tilia cordata	48	Waisenstraße
239	Tilia cordata	47	Waisenstraße
240	*entfallen*		
241	*entfallen*		
242	Sorbus spec.	47	Waisenstraße
243	Sorbus spec.	48	Waisenstraße
244	*entfallen*		
245	*entfallen*		
246	*entfallen*		
247	*entfallen*		
248	Sorbus spec.	44	Waisenstraße
249	Celtis australis	51	Klosterstraße
250	Robinia pseudoacacia	175	Mühlendamm
251	Robinia pseudoacacia	138	Mühlendamm
263	Ailanthus altissima	38	Parkplatz Stadthaus
264	Celtis australis	32	Parkplatz Stadthaus
265	Celtis australis	40	Parkplatz Stadthaus
266	Ailanthus altissima	60	Parkplatz Stadthaus
267	Celtis australis	40	Parkplatz Stadthaus
268	Celtis australis	52	Parkplatz Stadthaus
269	Celtis australis	60	Parkplatz Stadthaus
270	Carpinus betulus	41	Parkplatz Stadthaus
271	Tilia cordata	55	Waisenstraße
272	Tilia cordata	53	Waisenstraße
273	Ailanthus altissima	40	Parkplatz Stadthaus
274	Ailanthus altissima	30	Parkplatz Stadthaus
275	Ailanthus altissima	40	Parkplatz Stadthaus

B. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);

Gesetz über die Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 446 der Verordnung vom 24. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Für Leitungsumverlegungen entstehen voraussichtlich Kosten von ca. 7,6 Mio. € (Kostenstand 2007). Diese müssen entsprechend den geltenden Regelungen durch die Leitungsträger finanziert werden.

Für Bestandsgebäude besteht gemäß § 42 BImSchG aufgrund der veränderten Lärmbelastung dem Grunde nach ein Anspruch auf Entschädigung zur Durchführung vom Maßnahmen zum passiven Schallschutz. Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden durch die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmen-verordnung (24. BImSchV) geregelt. Die Grundstückseigentümer können erforderliche Umbauten auf Kosten des Vorhabenträgers (Land Berlin) vornehmen. Daher entstehen Privathaushalten/Wirtschaftsunternehmen hierfür keine Kosten.

Senatsdrucksache

D. Gesamtkosten:

Die Gesamtkosten zur Umsetzung des Bebauungsplans, d.h. die Kosten für die Infrastruktur und die zulässigen Hochbauten können nicht abgeschätzt werden.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Kosten für Straßenbaumaßnahmen, notwendige Leitungsverlegungen und erforderliche Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Finanzierung soll aus dem Landes-haushalt erfolgen. Die vorliegenden Angaben zur Kostenhöhe basieren auf ersten überschlägigen Kostenabschätzungen.

Umbau der Grunerstraße einschl. Anschlüsse an Bestand und Schall schutz an Bestandsgebäuden (Basis VPU 2007; indexiert bis 2022)	12,90 Mio. €

Straßenentwässerung (Basis VPU 2007, indexiert bis 2022)	2,35 Mio. €
Herstellung/Anpassung von öffentlichen Grünflächen (Stand 2015)	0,25 Mio. €
Plätze in Kindertagesstätten/ Schulplätze in Grundschulen (Stand 2015)	2,85 Mio. €

Für diese Maßnahmen ist eine Finanzierung aus dem Landeshaushalt erforderlich (da Landeseigentum, keine Vorhabenträger, keine städtebaulichen Verträge). Eine Refinanzierung, auch der auf den Bezirkshaushalt Mitte entfallenden Anteil für Schulplätze in Grundschulen) soll über Einnahmen aus Grundstücksverkäufen erfolgen.

Die Summe der Ausgaben aus dem Landeshaushalt beträgt damit nach den vorliegenden Schätzungen: 18,35 Mio. €

Es ist nicht ausgeschlossen, dass darüber hinaus Entschädigungsansprüche durch eine Änderung der zulässigen Art der Nutzung entstehen (Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und einer öffentlichen Grünfläche). Über die Höhe wäre in gesonderten Verfahren zu entscheiden. Im Rahmen einer freiwilligen Grundstücksneuordnung wird eine einvernehmliche Lösung mit den Eigentümern angestrebt.

Die Errichtung der Straßenbahntrasse (Alexanderplatz – Kulturforum) im Geltungsbereich ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, so dass die hierfür anzusetzenden Kosten dem Bebauungsplan auch mittelbar nicht zuzuordnen sind.

Den erforderlichen Ausgaben stehen Einnahmen durch Grundstücksverkäufe gegenüber. Das Land Berlin ist Eigentümerin von rd. 17.000 m² der künftigen Bauflächen (Baugrundstücke).

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine

SenStadtUm

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 82.000 m². Davon entfallen auf Baugebiete, Grünflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf und kulturelle Nutzungen insgesamt rd. 40.400 m² (davon rd. 27.000 m² für Neubebauung einschl. Gemeinbedarf). Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden von gegenwärtig: rd. 63.700 m² auf rd. 41.600 m² reduziert.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat insbesondere Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Lärmbelastung und die lufthygienische Situation.

Beim Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt eine getrennte Betrachtung für den Bereich, in dem planfeststellungsersetzende Festsetzungen erfolgen. Für die zulässigen Eingriffe – in den Baumbestand – werden Regelungen zum vollständigen Ausgleich getroffen. Für die im übrigen Plangebiet zulässigen Eingriffe ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch überwiegend kein Ausgleich erforderlich, da hier ein Großteil der Eingriffe bereits ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans zulässig ist. Lediglich die Überbauung eines Teils der Vegetationsfläche auf der Verkehrsinsel Molkenmarkt stellt einen wesentlichen Eingriff dar, der durch Festsetzung von Baumpflanzungen ausgeglichen wird.

Der Eingriff in den Baumbestand in den Baugebieten ist im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben entsprechend den Regelungen der Baumschutzverordnung auszugleichen.

Die künftige Lärmbelastung ist insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen, in Abschnitten auch an den Nebenstraßen, sehr hoch. Gleichzeitig werden ruhige Blockinnenbereiche geschaffen.

Für den überwiegenden Teil der Bestandsgebäude an den Hauptverkehrsstraßen besteht dem Grunde nach Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen, die durch das Land Berlin als Vorhabenträger des Straßenumbaus zu finanzieren sind. Für die neuen Baugebiete werden differenzierte Festsetzungen zum Schallschutz (Grundrissorientierung, baulicher Schallschutz) getroffen. Der Einsatz lärmmindernden Asphalts beim Umbau der Hauptverkehrsstraßen ist vorgesehen.

Für die künftige Schadstoffbelastung der Luft wird – mit einer Ausnahme – prognostiziert, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Lediglich an einem Punkt (künftiger Molkenmarkt/Ecke Grunerstraße) kann der Grenzwert für Feinstaub PM_{10} – bei Annahme ungünstiger Bedingungen – überschritten werden. Die Belüftung der angrenzenden Räume muss entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit geringer belasteter Luft von einer anderen Gebäudeseite erfolgen. Für die straßenabgewandten Teilbereiche ist von einer leichten Entlastung im Vergleich zum Prognosenullfall auszugehen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in der Begründung differenziert dargestellt und abgewogen.

Berlin, den 14. September 2016

Andreas G e i s e l

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

SenStadtUm

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans 1-14 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 14. September 2016

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan 1-14 vom 21. Oktober 2015 in zwei Blättern mit Deckblatt auf Blatt 2 vom 14. März 2016 für das Gelände zwischen Littenstraße, der nördlichen Grenze des Flurstücks 5 (An der Littenstraße), Waisenstraße, Parochialstraße, Jüdenstraße, Stralauer Straße, Molkenmarkt, Spandauer Straße, Gustav-Böß-Straße und Grunerstraße sowie die Gustav-Böß-Straße, den Molkenmarkt, Abschnitte der Jüdenstraße zwischen Gustav-Böß-Straße und Grunerstraße sowie zwischen Parochialstraße und Stralauer Straße, den Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße zwischen Spree und Littenstraße und den Straßenzug Spandauer Straße – Stralauer Straße zwischen Gustav-Böß-Straße und Neue Jüdenstraße sowie Teilflächen der Waisenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte wird festgesetzt.

SenStadtUm

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2a Nr. 3 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,

2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

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

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

§ 5

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

SenStadtUm