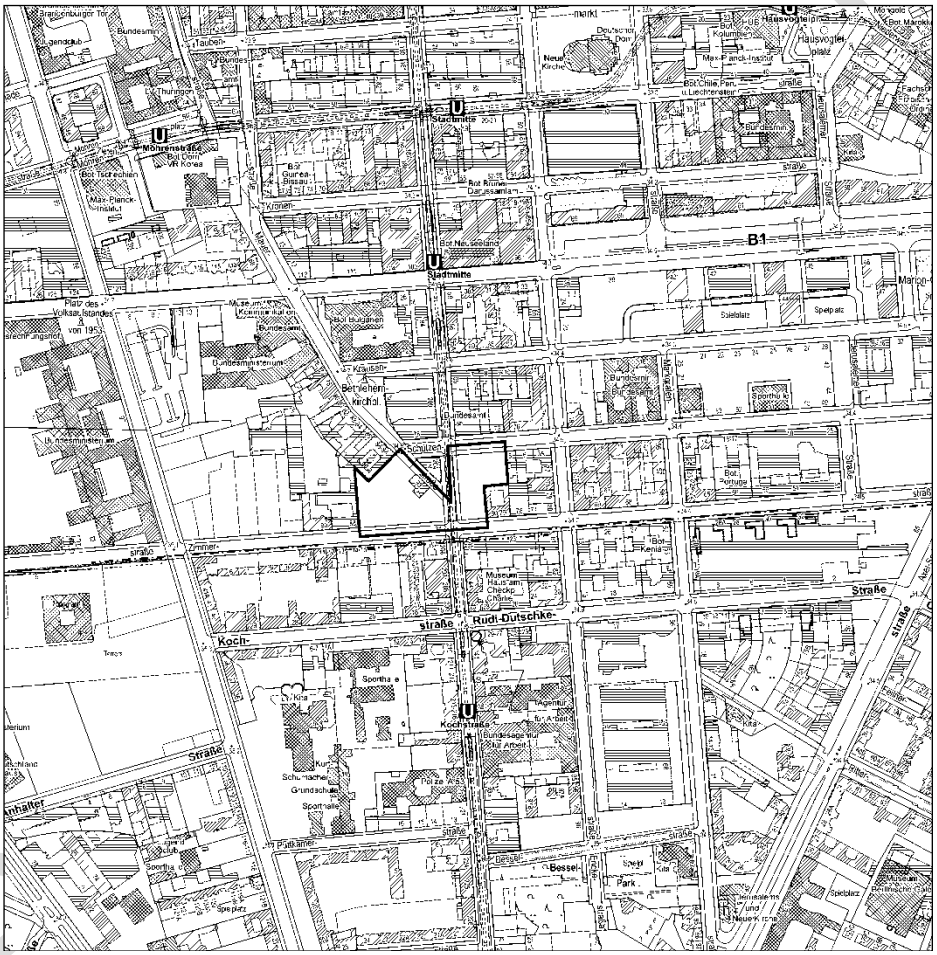
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. II Städtebau und Projekte

Berlin

Begründung zum Bebauungsplan 1-98 „Checkpoint Charlie“

für die Flurstücke 80 und 84 beiderseits der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße einschließlich des Grundstücks Mauerstraße 93 sowie einen Abschnitt der Friedrichstraße
im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte



Festsetzungsbegründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Endfassung zur Festsetzung am 31. Januar 2020 mit:

- **Zusammenfassender Erklärung** gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

- **Rechtsverordnung** veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 12.02.2020, Seite 33

SenStadtWohn

A. BEGRÜNDUNG 7

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen 7

1. Veranlassung und Erforderlichkeit 7
2. Beschreibung des Plangebiets 8
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung 8
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 9
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 10
2.4 Geltendes Planungsrecht 10
2.5 Verkehrserschließung 11
2.6 Technische Infrastruktur / Leitungen 11
2.7 Altlasten 12
2.8 Denkmalschutz 13
3. Planerische Ausgangssituation 14
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 14
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 15
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) 16
3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP) 16
3.4.1 StEP Wohnen 2030 16
3.4.2 StEP Wirtschaft 2030 17
3.4.3 StEP Zentren 3 / 2030 17
3.4.4 StEP Verkehr 2025 18
3.4.5 StEP Klima 18
3.4.6 StEP Ver- und Entsorgung 19
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen 19
3.5.1 BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 19
3.5.2 Planwerk Innere Stadt 20
3.5.3 Gesamtkonzept Berliner Mauer 20
3.5.4 Lärmminderungsplanung / Lärmaktionsplan 20
3.5.5 Luftreinhalteplan 2011 – 2017 21
3.5.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 22
3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) mit sektoralen Fachplänen 23
3.6.1 Fachplan Wohnen – Wohnbaupotenzialstudie 23
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen 24
3.7.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 24
3.7.2 Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Dorotheenstadt, Friedrichstadt“ 24
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne 24
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen 25
4.1 Gutachten 28
4.1.1 Verkehrstechnische Untersuchung 28
4.1.2 Schalltechnische Untersuchung 28
4.1.3 Artenschutzrechtliche Untersuchung 29
4.1.4 Geotechnische Gutachten mit orientierender Schadstofferkundung 30
4.1.5 Niederschlagsentwässerung 30
4.1.6 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Besonnung / Belüftung 31
4.1.7 Mauerspuren 34

II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4C BauGB 35

1. Einleitung 35
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans 35
1.1.1 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben 35
1.1.2 Bedarf an Grund und Boden 36
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 36

Senat BauWohn

1.2.1 Fachgesetze 36
1.2.2 Fachplanungen des Landes Berlin 41
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 44
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 44
2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit 44
2.1.2 Schutzgut Tiere 45
2.1.3 Schutzgut Pflanzen 46
2.1.4 Schutzgut Fläche 47
2.1.5 Schutzgut Boden 48
2.1.6 Schutzgut Wasser 48
2.1.7 Schutzgut Luft 49
2.1.8 Schutzgut Klima 49
2.1.9 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild 50
2.1.10 Schutzgut Biologische Vielfalt 50
2.1.11 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte 50
2.1.12 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 50
2.1.13 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 51
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 52
2.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung 52
2.2.2 Schutzgut Tiere 55
2.2.3 Schutzgut Pflanzen 57
2.2.4 Schutzgut Fläche 58
2.2.5 Schutzgut Boden 60
2.2.6 Schutzgut Wasser 62
2.2.7 Schutzgut Luft 63
2.2.8 Schutzgut Klima 65
2.2.9 Orts- und Landschaftsbild 66
2.2.10 Biologische Vielfalt 67
2.2.11 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte 69
2.2.12 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 69
2.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 70
2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung 71
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) 71
2.4.1 Einleitung 71
2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen 72
2.4.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung 72
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 75
2.6 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 76
3. Zusätzliche Angaben 76
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 76
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 77
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 78
3.3.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans 78
3.3.2 Bestand 78
3.3.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes 78
3.3.4 Quellenangaben 79

III. Planinhalt und Abwägung 81

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt 81
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan 82

Genehmigungsentwurf

3. Begründung der Festsetzungen 83
3.1 Art der baulichen Nutzung 83
3.1.1 Urbanes Gebiet 83
3.1.2 Fläche für Gemeinbedarf 88
3.2 Maß der baulichen Nutzung 89
3.2.1 Urbanes Gebiet 89
3.2.2 Fläche für Gemeinbedarf 95
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 96
3.3.1 Urbane Gebiete 96
3.3.2 Fläche für Gemeinbedarf 103
3.4 Weitere Arten der Nutzung 104
3.4.1 Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB) 104
3.5 Verkehrsflächen 106
3.6 Immissionsschutz 108
3.6.1 Schallschutz 108
3.6.2 Verwendung bestimmter Brennstoffe 114
3.7 Grünfestsetzungen 114
3.8 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen 115
3.9 Nachrichtliche Übernahmen 116
3.10 Hinweise 116
3.11 Flächenbilanz 117
4. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange 118

IV. Auswirkungen der Planung 134

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 134
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 134
3. Weitere Auswirkungen 135
3.1 Auswirkungen auf den Verkehr 135
3.2 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur 136
3.3 Ordnungsmaßnahmen 138

V. Verfahren 139

1. Aufstellungsbeschluss 139
2. Mitteilung der Planungsabsicht 139
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 139
4. Veränderungssperre 140
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB 140
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB 141
7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB 180
8. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB 210
9. Abgeordnetenhauszustimmung 211

B. RECHTSGRUNDLAGEN 212

C. ANHANG 213

Anhang 1: Textliche Festsetzungen
Anhang 2: Biotopkartierung
Anhang 3: Versiegelung
Anhang 4: Auswertung der öffentlichen Auslegung

SenStadtWohn

SenStadtWohn

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die ehemalige Grenzübergangsstelle am Checkpoint Charlie ist einer der meistfrequentierten Tourismusorte in Berlin. Bereits seit den 1990er Jahren wünscht das Land Berlin an diesem historischen Ort ein Museum. Der Senat hat am 20.06.2006 das „Gesamtkonzept zur Erinnerung an die Berliner Mauer: Dokumentation, Information, Gedenken“ beschlossen. Kernpunkt des Gedenkkonzeptes ist die Dokumentation und die Erinnerung an die Berliner Mauer an verschiedenen historischen Orten in Berlin. Für den Checkpoint Charlie wurde festgelegt, einen Ort der Dokumentation zu schaffen, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt. Die hohen Besucherzahlen und das große Interesse der Öffentlichkeit an diesem historisch bedeutenden Ort, das Ziel, einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort / Museum zu sichern, sowie die von einem Investor geäußerte Bebauungsabsicht waren Anlass für das Land Berlin, die städtebauliche Entwicklung der Flächen planungsrechtlich zu steuern. Am 8. Dezember 2016 wurde auch im Koalitionsvertrag das Ziel festgelegt, den Checkpoint Charlie als Bildungs- und Erinnerungsort zu entwickeln.

Vordringliches Ziel des Bebauungsplans 1-98 ist die planungsrechtliche Sicherung eines Standorts für einen Bildungs- und Erinnerungsort (nachfolgend auch Museum genannt) sowie einer Freifläche und einer der zentralen Lage des Orts entsprechenden gemischten Nutzung mit einem hohen Wohnanteil. Der hier vorhandene Stadtraum wird unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Orts als ehemaliger Grenzübergang qualifiziert und die Flächen im Sinne einer Innenentwicklung neuen, dem Ort angemessenen Nutzungen, zugeführt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hinsichtlich der Art der Nutzung entspricht die nähere Umgebung der eines Kerngebiets im Sinne von § 7 BauNVO, wonach Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, jedoch nicht zwingend zu errichten sind. Kulturelle Nutzungen wie die geplante Museumsnutzung sind allgemein zulässig. Das Planungsziel in Form einer verbindlichen Vorgabe sowohl zu einer Sicherung eines bestimmten Anteils an Wohn- bzw. Museumsfläche als auch die räumliche Einbindung im Nutzungsgefüge der weiteren Nutzungen, lässt sich jedoch nur mittels eines Bebauungsplans erreichen. Ebenso kann lediglich über die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche in einem Bebauungsplan sichergestellt werden, dass die Museumsfläche einen Bildungs- und Erinnerungsort beherbergt, der den ehemaligen Grenzübergang Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension thematisiert und von einem Träger betrieben werden muss, dessen Gewinnbestreben nicht im Vordergrund steht. Gemäß § 34 BauGB wäre auf beiden Grundstücken eine Blockrandbebauung zulässig. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans kann eine Freifläche (Stadtplatz) planungsrechtlich gesichert werden. Ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist demnach begründet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dabei im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie trägt dazu bei, 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.

Senatsvorlage

Hierzu erfolgt die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei wird der Bebauungsplan als sogenannter Angebotsbebauungsplan erstellt, dem kein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt.

Am 08.09.2015 wurde die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung festgestellt. Am 25.01.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1-98 gefasst. Dieser wurde am 29.01.2016 bekannt gemacht (Veröffentlichung am 12.02.2016 im Amtsblatt Nr. 6 auf Seite 297). Am 28.09.2017 wurde eine Veränderungssperre für das Ostgrundstück im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 25 (S. 487) verkündet und ist am Tag nach der Verkündung bis zum 14.02.2019 in Kraft getreten, nachdem zwei Bauvorbescheidsanträge für das Grundstück eingereicht wurden. Am 06.02.2019 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 3 (S. 29) verkündet und ist am Tag nach der Verkündung bis zum 14.02.2020 in Kraft getreten.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Bezirks Mitte an der Grenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und ist durch die geschichtliche Entwicklung stark geprägt und überformt. Entlang der Zimmerstraße verlief hier bis 1989 / 1990 die Berliner Mauer. Die Bebauung auf den im Plangebiet befindlichen Grundstücken ist durch Kriegsschäden bis auf ein Gebäude zerstört. Nach dem Bau der Mauer wurden diese Grundstücke von Bebauung freigehalten und sind bis heute lediglich durch temporäre Nutzungen bebaut.

Die historische Entwicklung des Plangebiets wird im Fachbeitrag des Landesdenkmalamts vom 06.06.2018 wie folgt zusammengefasst:

„Das Entwurfsgebiet und seine nähere Umgebung sind räumlich und baulich von unterschiedlichen Zeitschichten geprägt. Das rechtwinklige Straßenraster geht zurück auf die Entwicklung der Friedrichstadt seit dem späten 17. Jahrhundert. Am irregulär erscheinenden Verlauf der Mauerstraße ist noch deren Begrenzung während der ersten Bauphase bis 1732 ablesbar. Die Höhenentwicklung und Parzellenstruktur ist vor allem durch die Entwicklung des Gebietes zu einem Geschäftsviertel seit Ende des 19. Jahrhunderts mit großen Geschäftshäusern geprägt. Die Zerstörungen des II. Weltkrieges und die Jahre der Spaltung und des Kalten Kriegs führten zu teilweise bis heute überlieferten Brachen und Baulücken.

An der Grenze zwischen dem Bezirk Mitte und dem Bezirk Kreuzberg von Berlin, die seit 1945 zugleich die Sektorengrenze zwischen Ost und West bildete, wurde im Verlauf der Friedrich-Straße der Grenzübergang Friedrichstraße-Zimmerstraße (DDR) bzw. Checkpoint Charlie (West-Berlin) eingerichtet. Im Zuge des Baus der Berliner Mauer ab 1961 wurden die durch den Krieg entstandenen Freiflächen ebenso wie die dadurch freigelegten Brandwände der umgebenden Bebauung für den Ausbau des Grenzüberganges genutzt und umgestaltet [...].“

Nach dem Fall der Mauer wurde für das Gelände des ehemaligen Grenzübergangs Friedrichstraße / Zimmerstraße Anfang der 1990er Jahre das Ziel verfolgt, ein „American Business Center“ mit fünf Gebäudekomplexen für die damals erwartete Ansiedlung vieler amerikanischer Unternehmen in Berlin zu errichten. Bereits damals hatte das Land Berlin zudem die Absicht, an diesem historischen Ort einen Erinnerungsort einzurichten.

Aus dieser Zeit stammt die unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs beidseitig der Friedrichstraße gelegene Neubebauung mit bis zu neungeschossigen Geschäfts- und Bürogebäuden. Die damaligen Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden

Senatsvorlage

jedoch nicht umgesetzt, so dass hier die *„prägende räumliche Konfiguration des Kernbereiches des Grenzüberganges mit den Freiflächen und den Brandwänden [...] bis heute erhalten [ist.]“*

Südlich der Zimmerstraße, die gleichzeitig die Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bildet, grenzt eine gemischte, überwiegend in den 80er Jahren entstandene Bebauung mit einem höheren Wohnanteil an.

Die Entfernung zum Berliner Hauptbahnhof sowie zum Alexanderplatz beträgt jeweils rd. 2,5 km Luftlinie.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 1-98 liegt im Süden des Bezirks Mitte, Ortsteil Mitte im unmittelbaren Bereich der ehemaligen innerdeutschen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/Zimmerstraße. Der Geltungsbereich umfasst die westlich der Friedrichstraße gelegenen Grundstücke zwischen Mauerstraße und Zimmerstraße (Grundstück Mauerstraße 93 und das Flurstück 80 der Flur 621) sowie die östlich der Friedrichstraße gelegenen Grundstücke zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße (Flurstück 84 der Flur 620). Darüber hinaus sind die unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Zimmerstraße, der Mauerstraße, der Schützenstraße und der Friedrichstraße im Norden bis zu deren Straßenmitte und ein südlicher Abschnitt der Friedrichstraße in voller Breite in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 einbezogen.

Der ca. 1,3 ha große Geltungsbereich wird

- im Süden von der Mitte der Verkehrsfläche der Zimmerstraße
- im Westen von der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Zimmerstraße 88 und Mauerstraße 86-88,
- im Norden von der Mitte der Verkehrsflächen der Mauer-, Friedrich- und Schützenstraße und
- im Osten von der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Schützenstraße 5 und Zimmerstraße 79-80

begrenzt.

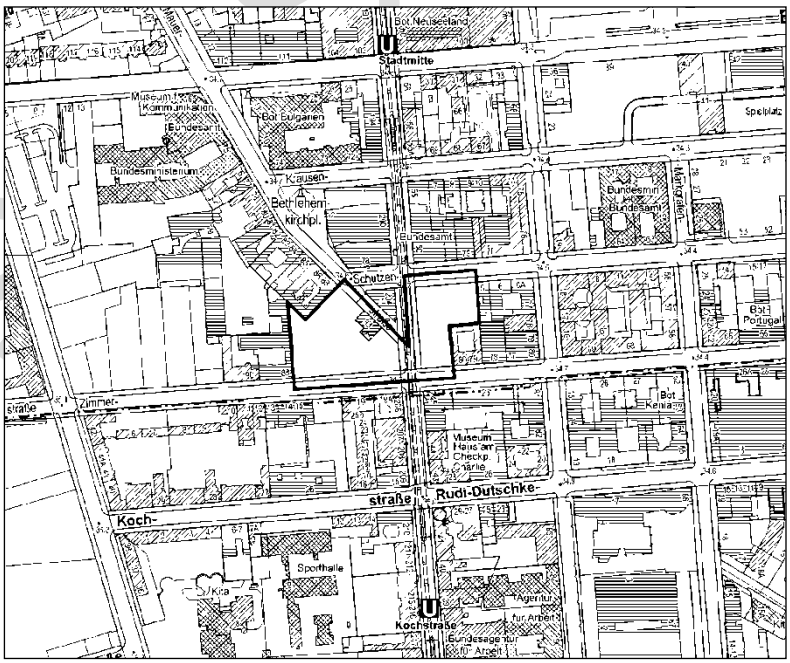


Abbildung 1: Übersichtsplan Lage, Abgrenzung und stadträumliche Einbindung des Plangebiets, ohne Maßstab, eigene Darstellung (Grundlage: K5 Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand Juni 2016)

Stadtwerkstatt

Während die im Geltungsbereich gelegenen Verkehrsflächen der Zimmerstraße, Mauerstraße, Friedrichstraße und Schützenstraße dem Land Berlin gehören, befinden sich die übrigen Grundstücke in privatem Eigentum. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die privaten Grundstücke mit Ausnahme des Grundstücks Mauerstraße 93 derzeit Gegenstand eines Insolvenzverfahrens sind, sich also in Verfügung eines Insolvenzverwalters befinden, dass das Land Berlin für diese Teilflächen jedoch ein grundbuchrechtlich gesichertes Vorkaufsrecht besitzt.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand mit Ausnahme des Grundstücks Mauerstraße 93, auf dem sich ein denkmalgeschütztes fünfgeschossiges Gebäude - das „Haus Deutscher Stiftungen“ - befindet, durch temporäre Nutzungen geprägt. So ist das westlich der Friedrichstraße gelegene Flurstück 80 im südlichen Teil seit dem Jahr 2012 Standort der Rotunde, welche die Ausstellung „Die Mauer: Panorama zum geteilten Berlin“ (Asisi Panorama Berlin) beherbergt. Im nordwestlichen Teil befinden sich temporäre Baustelleneinrichtungen mit Containern und PKW-Stellplätzen. Im südlichen Bereich des östlich der Friedrichstraße gelegenen Flurstücks 84 wurde ebenfalls 2012 das eingeschossige Gebäude der Ausstellung „Black Box Kalter Krieg“ errichtet. Im nördlichen Teil des Flurstücks befindet sich im Bestand ein Bereich, der durch Imbiss-Gastronomie geprägt ist. Sowohl westlich als auch östlich der Friedrichstraße befindet sich ferner die 2006 errichtete und 2012 weiter entwickelte Bildergalerie "Checkpoint Charlie Gallery“.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Planungsrechtlich ist das Bebauungsplangebiet im Bestand als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzuordnen. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Das Umfeld des in zentraler Innenstadtlage gelegenen Plangebiets ist durch Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für diplomatische und konsularische Vertretungen, kulturelle Einrichtungen sowie Einzelhandels- und gastronomische Betriebe geprägt. Darüber hinaus ist vereinzelt Wohnnutzung angesiedelt, insbesondere westlich und südlich des Plangebiets. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Umgebung folglich einem Kerngebiet im Sinne von § 7 BauNVO.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung zeichnet sich die nähere Umgebung durch eine hochverdichtete Stadtstruktur mit Gebäudeoberkanten in einem Bereich von 25 bis 30 m aus. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung, gemäß der sich das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Nutzung am oberen Durchschnitt der Bestandsnutzungen orientiert, wird davon ausgegangen, dass nach bislang geltendem Planungsrecht eine Versiegelung bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 1,0 entspricht, zulässig wäre.
Bezüglich der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) wurde für den östlich der Friedrichstraße gelegenen Bereich in einem Bauvorbescheid aus dem Jahr 2013 eine GFZ von 6,15 bestätigt. Für den westlich der Friedrichstraße gelegenen Bereich liegt hingegen eine Beurteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II C vor (Schreiben vom 29.09.2016), gemäß der hier eine GFZ von 5,0 für möglich gehalten wird.

SenStadtWohn

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Zimmerstraße, der Schützenstraße, der Friedrichstraße und der Mauerstraße erschlossen. Die Mauerstraße ist in dem im Geltungsbereich gelegenen Abschnitt verkehrsberuhigt, eine Zufahrt ist ausschließlich über die Kreuzung Mauerstraße / Schützenstraße möglich. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitte der Zimmerstraße und Schützenstraße sind als Sammelstraßen einzustufen, der Friedrichstraße kommt hingegen die Funktion einer Hauptverkehrsstraße zu. Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt zum einen über die Friedrichstraße an die Kochstraße und die Leipziger Straße (an die darüber hinaus auch ein Anschluss über die Mauerstraße erfolgt) und zum anderen über die Zimmerstraße an die Wilhelmstraße.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die jeweils ca. 150 m entfernten U-Bahnhöfe Kochstraße und Stadtmitte (U-Bahnlinie 6) sowie über die Bushaltestellen U-Bahnhof Kochstraße / Checkpoint Charlie (Buslinie M29), U-Bahnhof Stadtmitte / Krausenstraße (Buslinie 265) bzw. U-Bahnhof Stadtmitte / Leipziger Straße (Buslinie M48).

Auch im Nachtzeitraum ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. So verkehren die Metrobuslinien M29 (entlang der Kochstraße) und M48 (entlang der Leipziger Straße) sowie von Freitag bis Sonntag die U-Bahnlinie 6 im 24-Stunden-Betrieb. Innerhalb der Woche von Sonntag bis Freitag erfolgt zudem eine Anbindung über die parallel zur U-Bahn verlaufende Nachtbuslinie N6.

2.6 Technische Infrastruktur / Leitungen

Wasserver- und -entsorgung

Gemäß den Aussagen der Berliner Wasserbetriebe (Schreiben vom 24.10.2017 und vom 02.05.2019) befinden sich in der Friedrichstraße, der Schützenstraße, der Mauerstraße und der Zimmerstraße die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Anlagen zur Wasserversorgung, Schmutzentwässerung und Regenentwässerung (Mischwasserkanäle). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung, wobei zu berücksichtigen ist, dass Löschwasser nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden kann.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden, wobei in Abhängigkeit von den konkreten Bedarfswerten ggf. Erweiterungen am Netz erforderlich werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauungshöhe wird von den Berliner Wasserbetrieben zudem darauf hingewiesen, dass jegliche Folgemaßnahmen im Rohrnetz (z.B. Rohrnetzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, zu Lasten des Veranlassers gehen.

Der Anschluss von Schmutzwasserhausanschlüssen an die vorhandenen Mischwasserkanäle ist nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe uneingeschränkt möglich, sofern das Schmutzwasser nicht über eine Pumpanlage eingeleitet werden soll.

In Bezug auf die Regenwasserableitung wird von den Berliner Wasserbetrieben zunächst darauf hingewiesen, dass eine vollständige Versickerung des Regenwassers anzustreben ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist es zulässig, Niederschlagswasser im Rahmen der wasserbehördlichen Erlaubnis und entsprechend der hydraulischen Leistungsfähigkeit in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Dabei muss der Spitzenabfluss von privaten Grundstücksflächen begrenzt werden.

Senatsvorlage

Ergänzend wurde durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D mit Schreiben vom 12.06.2017 hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung darauf hingewiesen, dass seitens der Berliner Wasserbetriebe für das Einzugsgebiet des betroffenen Mischwasserpumpwerks ein Sanierungskonzept erstellt wurde mit dem Ziel, den Schadstoffeintrag aus den Regenüberläufen in die Gewässer aus diesem Gebiet zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund sind ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung einzuhalten. Auf den Grundstücken anfallendes geringverschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, wird auf den Grundstücken direkt versickert.

Strom

Stromleitungen befinden sich in der Friedrichstraße, der Schützenstraße, der Mauerstraße und der Zimmerstraße. Zudem verläuft im Kreuzungsbereich der Mauerstraße mit der Friedrichstraße eine Stromleitung über die nordöstliche Ecke des Flurstücks 80. Darüber hinaus sind in dem der Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 17.07.2019 beigelegten Plan in der südöstlichen Ecke des Flurstücks 80 sowie im Westen und Norden des Flurstücks 84 noch weitere Kabel – die z.T. außer Betrieb sind – verzeichnet, deren Lage jedoch nicht genau bekannt ist. Ferner befinden sich in den im Geltungsbereich vorhandenen Straßen verschiedene weitere Leitungen, die außer Betrieb sind.

Gas

Gasleitungen (mit einem Betriebsdruck < 1 bar) verlaufen im östlich der Friedrichstraße gelegenen Abschnitt der Schützenstraße, in der Friedrichstraße sowie im westlichen Abschnitt der Zimmerstraße (ab dem Gebäude Zimmerstraße 19). Darüber hinaus befinden sich in den im Geltungsbereich vorhandenen Straßen verschiedene weitere Leitungen, die jedoch außer Betrieb sind.

Fernwärme / -kälte

Im Bestand befinden sich lediglich im Bereich der Mauerstraße sowie der Schützenstraße Fernwärmeanlagen. Die Vattenfall Europe Wärme AG hat jedoch mit Schreiben vom 19.06.2017 mitgeteilt, dass beabsichtigt ist, die geplante Bebauung an das vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen. Darüber hinaus plant die Vattenfall Europe Wärme AG zur Kälteversorgung den Bau einer Fernkältetrasse in der Dimension 2 x DN 300 in der Zimmerstraße.

Richtfunk

Nach Aussage der betroffenen Richtfunkbetreiber queren bzw. tangieren insgesamt fünf Richtfunkstrecken das Plangebiet. Bei vier der Richtfunkstrecken kann eine Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten ausgeschlossen werden. Bei einer Richtfunkstrecke, die das Plangebiet im Westen tangiert, kann eine Beeinträchtigung auf Grundlage der vom Richtfunkbetreiber vorgelegten Informationen jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund, dass sich im Umfeld des Bebauungsplangebiets innerhalb dieser Richtfunkstrecke Gebäude befinden, deren Oberkante oberhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Oberkante liegt, ist jedoch davon auszugehen, dass auch der Betrieb dieser Richtfunkstrecke durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist hier jedoch nochmals eine Prüfung auf Grundlage der konkreten Planung erforderlich, die ggf. auch dazu führen kann, dass eine Umplanung der Richtfunkstrecke erforderlich wird.

2.7 Altlasten

Senatsentwurf

Gemäß der Aussage des Umwelt- und Naturschutzamts des Bezirks Mitte vom 06.07.2017 und vom 17.10.2017 ist aufgrund seiner Vornutzungen der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst:

Westlich der Friedrichstraße

Im Rahmen einer gegenüberliegenden Baumaßnahme wurde vor dem westlichen Teil des Geltungsbereichs zwei Grundwasser-Messstellen gefordert. Hier konnten Belastungen mit Cyaniden, Arsen, Kupfer und Zink nachgewiesen werden, die vermutlich von dem Grundstück kommen. Für Zink wurde der sanierungsbedürftige Schadenswert nach Berliner Liste überschritten. Untersuchungen auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstück liegen nur für das Grundstück Zimmerstraße 86 vor. Hier konnten u.a. Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Schwermetallen nachgewiesen werden.

Im Rahmen orientierender Untersuchungen auf dem gesamten Grundstück (Gutachten der IGB vom 25.05.2016 – vgl. Kap. I.4.1.4) wurden Auffüllungen bis 3,3 m unter Geländeoberkante ermittelt, die auf Grund von Belastungen mit PAK, Blei und Zink zum Teil als gefährlicher Abfall gelten. Der gewachsene Boden war in der orientierenden Untersuchung unauffällig.

Östlich der Friedrichstraße:

Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches konnten im Rahmen eines Geotechnischen Gutachtens mit orientierender Schadstofferkundung erhöhte Schwermetallbelastungen (u.a. Blei) im Auffüllungsbereich des Bodens nachgewiesen werden. Der gewachsene Boden war in der orientierenden Untersuchung unauffällig.

Sowohl westlich wie auch östlich der Friedrichstraße ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Sanierung eines Großteils der Flächen im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen durch einen vollflächigen Austausch der Auffüllung erfolgen kann. In den Bereichen, in denen kein vollständiger Bodenaustausch im Bereich der Auffüllung vorgenommen wird, sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung (Aushub im Rahmen von Baumaßnahmen, versiegelte Flächen, unversiegelte Flächen) gesonderte Untersuchungen durchzuführen.

Bei Realisierung der geplanten Nutzungen ist zudem sicherzustellen, dass im Oberboden der unversiegelten Freiflächen die Prüfwerte für Nutzungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Dies ist für die in der BBodSchV vorgesehene Mächtigkeit der Oberbodenschicht durch Analytik des aufgebrachten oder vorhandenen Bodens nachzuweisen.

2.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der Schützenstraße Bestandteil eines Ensembles, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist (OBJ-Dok-Nr.: 09097852, Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/Zimmerstraße, Checkpoint Charlie). In den Erläuterungen des Landesdenkmalamts zum Vorliegen eines Denkmals vom 15.05.2018 wird zum Erhaltungsinteresse des Ensembles ausgeführt:

„*Grenzübergangsstelle und Checkpoint bildeten zusammen den bedeutendsten innerstädtischen Grenzübergang in der Berliner Mauer. Die Krise 1961, als sich an dieser Stelle amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden und eine schwerwiegende, möglicherweise kriegerische Auseinandersetzung drohte, machte diesen Ort weltweit bekannt.*

SenStadtWohn

Der in einer markanten städtebaulichen Gestalt überlieferte Grenzbereich (durch die Stellung der Häuser, die in das Grenzregime eingebunden waren, durch die umgebenden Brandwände, durch die Spuren und authentischen Relikten der Grenzanlagen) bildet trotz vieler Veränderungen eine erlebbare historische Schicht im Stadtgefüge der Friedrichstadt. Die hier durch Krieg und Mauerbau entstandene und das Bild des ehemaligen Grenzübergangs prägende Stadtgestalt ist bis heute weitgehend erhalten. [...]"

Das im Nordwesten des Geltungsbereichs um 1905 errichtete Gebäude Mauerstraße 93 ist als Baudenkmal geschützt (OBJ-Dok-Nr.: 09030049, Geschäftshaus). Darüber hinaus ist es ebenso wie Teile des westlich angrenzenden Grundstücks und Teile der Mauerstraße Bestandteil eines Ensembles, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist und das weitere Flächen westlich und nordwestlich des Geltungsbereichs umfasst (OBJ-Dok-Nr.: 09030041, Wohn- und Geschäftshaus Mauerstraße 12 & 75 & 76 & 77 & 80 & 81 & 82 & 83 & 84 & 85 & 86 & 78 & 88 & 93 Leipziger Straße 16 & 112 Zimmerstraße 88 & 90). Zu diesem Ensemble wird in der Denkmaldatenbank folgendes ausgeführt:

„Das Quartier südlich der Leipziger Straße zwischen Mauerstraße und Wilhelmstraße gehört zu den unregelmäßigen und großflächigen Arealen, die 1732-38 mit der Erweiterung der Friedrichstadt bebaut wurden. Die Hausgärten im Blockinnenbereich wurden im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs nach der Reichsgründung 1871 als Bauland erschlossen. Seine endgültige Ausprägung erhielt das Quartier um 1900 mit der Errichtung von Geschäfts- und Dienstleistungsbauten, die die älteren Wohngebäude verdrängten. Im geschwungenen Verlauf der Mauerstraße vermittelt die fast vollständig erhaltene Bebauung zwischen Leipziger- und Zimmerstraße die Mischstruktur von Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen. Eindrucksvoll lässt sich anhand des Ensembles von Wohn- und Geschäftshäusern Mauerstraße 12, 69-94 der Prozess der städtebaulichen Entwicklung über einen Zeitraum von 150 Jahren beobachten."

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich ferner weitere Denkmale. Im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin) sind folgende Eintragungen vorhanden:

Ensembles
- Schützenstraße 5 & 6 & 6A, Charlottenstraße 77 und Zimmerstraße 79 & 80 (OBJ-Dok-Nr.: 09030023, Wohn- und Geschäftshäuser)

Baudenkmale
- Schützenstraße 6 & 6A, Charlottenstraße 77 (OBJ-Dok-Nr.: 09030025, Geschäftshaus und Hotel)
- Friedrichstraße 206, Zimmerstraße 19A (OBJ-Dok-Nr.: 09031145, Mietshaus)
- Zimmerstraße 11 (OBJ-Dok-Nr.: 09031268, T, Mietshausanlage)
- Zimmerstraße 90 & 91 (OBJ-Dok-Nr.: 09095956, Markthalle, Wohn- und Geschäftshaus)
- Mauerstraße 85 (OBJ-Dok-Nr.: 09080302, Wohn- und Geschäftshaus)
- Mauerstraße 83 & 84 (OBJ-Dok-Nr.: 09030047, Geschäftshaus)

Bodendenkmale
- Mauerstraße & Krausenstraße (OBJ-Dok-Nr.: 09010170, Fundamente und Bestattungen der Böhmischen Bethlehemskirche)

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Senstadt

Gemäß § 5 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007)[1] soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Weiterhin sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3). Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2) kommt ferner der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen eine erhöhte Bedeutung zu.

Mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)[2] ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der während der überwiegenden Bearbeitungszeit des Bebauungsplans die regionalplanerische Beurteilungsgrundlage war, abgelöst worden. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er beinhaltet zeichnerische und textliche Festlegungen.

Der LEP HR stellt den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR in Berlin und dem Berliner Umland Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Die Metropole Berlin hat gemäß Ziel 3.4 zentralörtliche Bedeutung. Gemäß der Begründung zu den textlichen Festlegungen übernimmt die Metropole die ober- und mittelzentralen Versorgungsfunktionen innerhalb Berlins. Hier sind die höchstwertigen metropolitanen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Im europäischen Maßstab ist die Metropole Berlin als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken.

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)[3] beinhaltet u.a. auch regionalplanerische Festlegungen, die eine gesonderte Raumplanung ersetzen. So wird im Rahmen der regionalplanerischen Festlegungen des FNP u.a. das Ziel formuliert, die städtischen Zentren zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln. Sie sind zur Stärkung der polyzentralen Siedlungsstruktur zu integrierten Standorten vorrangig für Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit weiterzuentwickeln (Z 1.1 FNP Berlin). Mit der Darstellung eines Bereichs mit Einzelhandelskonzentration entlang der Friedrichstraße trifft der Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auch regionalplanerische Festlegungen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte letztmalig mit Schreiben vom 23.07.2019 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

SenStadtWohn

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 31.Oktober 2019 (ABl. S. 7148) geändert worden

1 Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629).

2 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294).

3 Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 31.Oktober 2019 (ABl. S. 7148) geändert worden ist

ist, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1, d.h. als Bereich mit hoher Nutzungsintensität und -dichte und mit vorwiegendem Kerngebietscharakter, sowie entlang der Friedrichstraße eine Einzelhandelskonzentration dar. Darüber hinaus ist die unterhalb der Friedrichstraße verkehrende U-Bahn-Linie 6 als U-Bahntrasse in Tunnellage gekennzeichnet. Ferner befindet sich das Plangebiet im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, d.h. in einem Gebiet, in dem der Einschränkung von Emissionen durch Verkehr, Feuerstätten, Hausbrand und Industrie eine hohe Bedeutung zukommt.

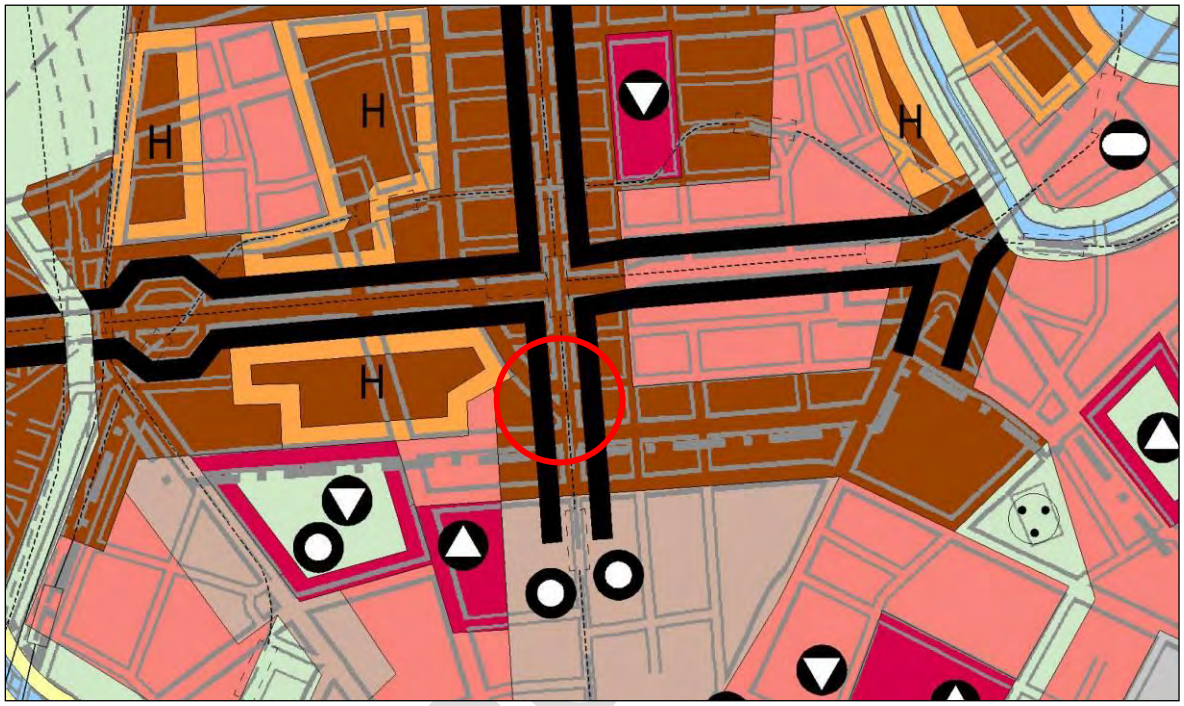


Abbildung 2: FNP Berlin, aktuelle Arbeitskarte (Stand: Januar 2020) – Plangebiet ist rot umkreist

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Die Aussagen zum Landschafts- und Artenschutzprogramm sind dem Umweltbericht (Kap. II.1.2.2) zu entnehmen.

3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

3.4.1 StEP Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es, festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt

SenStadt

darauf, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

In der Abbildung 6 „Räumliches Leitbild Wohnen“ befindet sich das Plangebiet innerhalb eines als „Städtischer Entwicklungsraum“ gekennzeichneten größeren Bereichs innerhalb des S-Bahn-Rings. In der Abbildung 3 des StEP 2030 „Räumliche Schwerpunkte“ ist im Bereich des Plangebiets westlich der Friedrichstraße ein Wohnungsbaustandort ab 200 Wohneinheiten dargestellt.

3.4.2 StEP Wirtschaft 2030

Der Senat von Berlin hat am 30. April 2019 den StEP Wirtschaft 2030 beschlossen, der auf dem bisherigen StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 aufbaut und diesen fortschreibt. Ziel des StEP Wirtschaft 2030 ist die Sicherung von Flächen für produzierende Wirtschaftsunternehmen Dabei bildet der StEP Wirtschaft 2030 den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren.

In der Karte „Räumliches Leitbild“, in der die raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2030 dargestellt werden, ist das Plangebiet als Eignungsraum Büronutzung in gemischten / urbanen Lagen dargestellt. Die Aussagen des Leitbilds werden im „Konzeptplan Planungsziele“ konkretisiert. Hier liegt das Plangebiet in einem Bereich, für den die Sicherung von innerstädtischem Gewerbe als Ziel formuliert wird.

3.4.3 StEP Zentren 3 / 2030

Der Senat von Berlin hat am 12. April 2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentrumsbereichs „Historische Mitte“ zwischen den beiden Zentrumsbereichskernen „Potsdamer- / Leipziger Platz“ und „Friedrichstraße“. Im Teilplan „zentrentragende Stadträume“ liegt das Plangebiet innerhalb eines zentrentragenden Stadtraums mit höchster / hoher Urbanität.

Neben weiteren Standorten genießt der Zentrumsbereich Historische Mitte gemäß StEP Zentren 3 als „Aushängeschild“ der Stadt besondere Priorität und konkurriert mit den Innenstädten anderer europäischer Metropolen. Die Historische Mitte und deren Teilzentren sollen weiter qualifiziert und ausgebaut werden. Dies soll neben der Realisierung von städtebaulichen Projekten, wie zum Beispiel Schloss / Humboldtforum, auch durch die Entwicklung der Zentrumsbereichskerne beziehungsweise deren Ergänzungsbereiche erfolgen. Dabei sollen sich Einzelhandelsnutzungen auch in Zukunft auf die vorhandenen Einzelhandelsbereiche in den drei Kernen Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz konzentrieren.

Der Senat hat am 12.03.2019 die aktualisierte Fassung des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren 2030) beschlossen. Die Umsetzung des StEP Zentren 2030 erfolgt in erster Linie im Rahmen bezirklicher Planverfahren und durch die sukzessive Fortschreibung der bezirklichen Zentrenkonzepte. Als Rahmen setzendes informelles Instrument unterstützt der StEP Zentren 2030 eine transparente und einheitliche Stadtentwicklungsplanung in den zwölf Bezirken Berlins. Dadurch trägt er zur Investitionssicherheit auf dem Handelsimmobilienmarkt bei.

SenStadtWohn

3.4.4 StEP Verkehr 2025

Der Senat von Berlin hat am 29. März 2011 den Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 beschlossen. In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz - Bestand 2017“ ist die Mauerstraße nördlich der Schützenstraße, der zwischen der Mauer- und der Friedrichstraße gelegene Abschnitt der Schützenstraße und die Friedrichstraße südlich der Schützenstraße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. Nördlich der Schützenstraße ist die Friedrichstraße als Straße von besonderer Bedeutung (Ergänzungsstraße) gekennzeichnet. In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz – Einstufung 2025“ ist lediglich die Friedrichstraße als Straße von besonderer Bedeutung (Ergänzungsstraße) dargestellt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitte der Schützenstraße sowie der Mauerstraße sind demgegenüber nicht mehr gekennzeichnet.

In der Karte „Konzept Parkraumbewirtschaftung“ liegt das Plangebiet innerhalb eines vorhandenen Bewirtschaftungsgebiets.

Bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist die das Plangebiet entlang der Friedrichstraße querende U-Bahntrasse sowohl im Bestand 2010 als auch in der Planung 2025 als solche erfasst. Zudem ist in der Karte „Netz des öffentlichen Personennahverkehrs – Planung“ im weiteren Umfeld des Plangebiets die geplante Verlängerung der Straßenbahn vom Alexanderplatz über die Leipziger Straße bis hin zum Kulturforum dargestellt.

In der Karte „Radverkehrsnetz“ liegt das Plangebiet innerhalb des Gebietes „Fahrradfreundliches Regierungsviertel“. Darüber hinaus ist die Zimmerstraße als Bestandteil des Berliner Mauerwegs dargestellt.

Die Fortschreibung des StEP Verkehr begann im April 2016.

3.4.5 StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

In der Karte „Maßnahmenplan Bioklima – Prioritäre Handlungsräume“ ist das Plangebiet als „Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf“ sowie als „Wohngebiet mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet. Der Maßnahmenplan „Grün- und Freiflächen – Prioritäre Handlungsräume“ kennzeichnet das Plangebiet mit „aktuell prioritärem Handlungsbedarf“ in der Kategorie „Stadtbäume im Siedlungsbereich“. Im Maßnahmenplan „Bioklima, Grün- und Freiflächen – Potenziale zur bioklimatischen Entlastung“ wird als Ziel die Ausschöpfung der Potenziale zur Neupflanzung von Straßenbäumen sowie zur Entsiegelung unbebauter Flächen formuliert.

In der Karte „Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen“ liegt das Plangebiet im „Handlungsraum Mischsystem“ in einem „Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung“ sowie im Handlungsbereich „Stauraum in der Mischkanalisation erweitern und optimal bewirtschaften“.

Gemäß der Karte „Aktionsplan - Handlungskulisse“ liegt das Plangebiet im Aktionsplan-Projektes Nr. 1 „Stadt-Spree“, für das die ökologische Gewässerentwicklung und die Regenwasserbewirtschaftung übergeordnete Ziele darstellen. Im Rahmen des Projekts soll die Speicherkapazität der Kanalisation und durch die (Teil-) Entsiegelung unbebauter Flächen der Regenrückhalt erhöht sowie der Oberflächenabfluss gesenkt werden.

SenStadtWohn

StEP Klima Konkret

Der Stadtentwicklungsplan Klima wird vom Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Juni 2016) ergänzt. Der Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima und liefert Handreichungen für die Praxis. Er benennt und erläutert insbesondere Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Im Vordergrund stehen dabei die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung. Ausgehend von den Leitthemen wird dargelegt, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen (etwa Dach- oder Fassadenbegrünung, Albedo) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Des Weiteren konkretisiert er diese Maßnahmen für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen.

3.4.6 StEP Ver- und Entsorgung

Zum Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (StEP Ver- und Entsorgung) liegen bisher lediglich Grundlagenkarten vor, die zwischen 2005 und 2007 erarbeitet wurden. Gemäß der Teilpläne Abwasser und Regenwasser befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation, im Südosten des Plangebiets ist in der Zimmerstraße östlich der Friedrichstraße ein Mischwasserkanal dargestellt. Bezüglich der Wasserversorgung befinden sich in dem dazugehörigen Teilplan im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld keine Darstellungen. Gemäß dem Teilplan Elektroenergieversorgung quert eine 380kV-Höchstspannungsleitung das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten. Nach Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat Stadtentwicklungsplanung (Schreiben vom 16.10.2017) handelt es sich dabei jedoch um ein nicht lagegenau dargestelltes 380 kV-Erdkabel (sog. „Stromdiagonale Berlin“), das nördlich außerhalb des Plangebiets verläuft.

Im Teilplan Gasversorgung ist das Bebauungsplangebiet als Gebiet, das mit Niederdruck-Gas versorgt wird, dargestellt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet, gemäß des Teilplans Fernwärmeversorgung, innerhalb des Versorgungsgebiets der Vattenfall Fernwärme.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die am 11. November 2014 durch den Senat per Beschluss zur Kenntnis genommene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Politikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Mit dem Konzept werden richtungweisende Strategien, Ziele und Handlungsfelder benannt. Es werden zehn Transformationsräume definiert, mit denen räumliche Prioritäten gesetzt und die Strategien in der Stadt verortet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des Transformationsraums „Berlin Mitte“. In der Strategiekarte für den Transformationsraum werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Ziele definiert:

- städtebauliche Profilierung bedeutender Standorte mit internationaler Ausstrahlung
- Stärkung der Verknüpfung zwischen den Quartieren

Aufgrund der hochdynamischen Entwicklung der Stadt erarbeitet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen derzeit ein Update der BerlinStrategie, in dem die zentralen Leitbilder, Prinzipien und Steuerungsansätze der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung

Senatsverwaltung

der aktuellen Entwicklungen weiterentwickelt werden. Dabei setzt die sogenannte BerlinStrategie 2.0 mit ihrer Aktualisierung auf die Schwerpunkte "Arbeiten", "Wohnen" und "offene Stadtgesellschaft". Die Transformationsräume werden inhaltlich modifiziert, z.T. erweitert und es werden neue Transformationsräume ausgewiesen. Dabei soll der Transformationsraum Mitte, in dem das Plangebiet liegt, inhaltlich hinsichtlich der Entwicklung neuer Dienstleistungsstandorte erweitert werden.

3.5.2 Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt Berlin (Fortschreibung mit Stand vom 10.11.2010) stellt ein mögliches baulich-räumliches Bild für Bereiche innerhalb des S-Bahn-Rings dar. Es beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 stellt das Planwerk Innere Stadt lediglich den Bestand dar.

Vertiefend werden im Planwerk Innere Stadt Berlin Schwerpunkträume herausgearbeitet, in denen in den kommenden Jahren der stadtplanerische Fokus liegen wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 befindet sich außerhalb dieser Schwerpunkträume.

3.5.3 Gesamtkonzept Berliner Mauer

Der Senat hat am 20.06.2006 das „Gesamtkonzept zur Erinnerung an die Berliner Mauer: Dokumentation, Information, Gedenken“ beschlossen. Ziel des Konzeptes ist es, alle zentralen Orte der Berliner Mauer auffindbar zu machen und dort Geschichte nachvollziehbar und erlebbar zu gestalten.

Der frühere Grenzübergang Friedrichstraße/ Zimmerstraße war Übergangsstelle für die Besatzungsmächte und für Ausländer und ist deshalb bei Touristen und Touristinnen aus dem Ausland besonders bekannt. Seine besondere historische Prägung erfuhr der Ort durch die Konkurrenz der Weltmächte. Am Checkpoint Charlie fand im Oktober 1961 die Konfrontation sowjetischer und amerikanischer Panzer statt, die den Ort weltberühmt machte. Täglich vertraten die West-Alliierten hier offenkundig ihre Rechte in der geteilten Stadt. Zudem war der Grenzübergang Friedrich-/ Zimmerstraße Schauplatz vieler erfolgreicher und gescheiterter Fluchten aus Ost-Berlin. Auf der West-Berliner Seite war er ein Ort unzähliger Proteste und auch schon zu Mauerzeiten ein Tourismusort.

Neben der Erweiterung der Gedenkstätte Berliner Mauer in der Bernauer Straße, dem U-Bahnhof Brandenburger Tor als zeitgeschichtliches Portal und weiteren Orten in der Stadt stellt darin auch der Checkpoint Charlie ein zentrales Projekt dar. Diese sowie weitere Orte sollen durch den Mauerweg rund um das ehemalige West-Berlin, durch Wegeleitsysteme, Internetangebote, elektronische und andere Führungssysteme erschlossen werden.

Das Gesamtkonzept sieht vor, am Checkpoint Charlie einen Ort der Dokumentation und Bildung zu schaffen, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt.

3.5.4 Lärmminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärmminderungsplänen (Lärmminderungsplanung für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008

SenStadtWohn

wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018, vom Senat beschlossen am 6. Januar 2015, wurden die Strategien der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 stellt unmittelbar entlang der Friedrichstraße einen Pegel von bis zu 75 dB(A) und im westlichen Abschnitt der Zimmer- und der Schützenstraße einen Pegel von bis zu 70 dB(A) dar. In der Strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2017 ist entlang der Friedrichstraße ein Pegel von bis zu 70 dB(A) und im westlichen Abschnitt der Zimmer- und der Schützenstraße ein Pegel von bis zu 60 dB(A) dargestellt. Mit zunehmender Entfernung von diesen Straßen nehmen die Werte jedoch ab. So liegen die Pegelwerte im westlichen und nordöstlichen Geltungsbereich zwischen 55 und 60 dB(A) tags und zwischen 45 und 55 dB(A) nachts. Dabei ist jedoch zu beachten, dass lediglich die Friedrichstraße sowie die westlichen Abschnitte der Zimmer- und Schützenstraße zum untersuchten Straßennetz gehören.

Gemäß dem in der Handreichung enthaltenden Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt im Bereich der Friedrichstraße folglich eine sehr hohe Lärmbelastung und im Bereich der westlichen Zimmer- und der Schützenstraße eine hohe Lärmbelastung vor. Im westlichen und nordöstlichen Bereich liegt hingegen gemäß dem Bewertungsschema eine Lärmbelastung bzw. in Randbereichen eine Lärmbelästigung vor.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde zudem von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1-98 findet der Berliner Leitfaden ebenfalls Berücksichtigung. So wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung untersucht wurden und Maßnahmen und Festsetzungen empfohlen wurden, um die bestehenden Lärmkonflikte abzumildern bzw. zu beseitigen (vgl. Kap. I.4.1.2).

Der Lärmaktionsplan Berlin 2018-2023, der die Aktionspläne von 2008 und 2013 – 2018 fortschreibt, lag im Sommer 2019 öffentlich aus.

3.5.5 Luftreinhalteplan 2011 – 2017

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat im Juni 2013 beschlossen und damit fortgeschrieben. Im Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen, als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Es enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe.

In den dazugehörigen Karten (Szenarien NO_2 Kfz-Verkehr 2015 und PM_{10} Kfz-Verkehr 2015) ist der westliche Abschnitt der Zimmerstraße in der Kartenebene „"Ist-Zustand" 2009 und Status-Quo Trends 2015 und 2020“ mit einer erhöhten und der östliche Abschnitt der Zimmerstraße sowie die Friedrichstraße, und die Mauerstraße nördlich der Schützenstraße

Senatsentwurf

mit einer mäßigen Belastung gekennzeichnet. Der zwischen der Schützenstraße und Friedrichstraße gelegene Abschnitt der Mauerstraße sowie der östlich der Friedrichstraße gelegene Abschnitt der Schützenstraße sind hingegen nicht verzeichnet.

Neben der Darstellung des Ist-Zustands 2009 und des Status-Quo Trends 2015 und 2020 enthalten die Karten jedoch auch Szenarienrechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmenbündel auf die NO_2-Konzentration bzw. auf die PM_{10}-Konzentration im Straßenraum 2015. Im Ergebnis werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Straßenabschnitte der Zimmerstraße, der Friedrichstraße und der Mauerstraße nördlich der Schützenstraße mit einem berechneten Jahresmittelwert für die NO_2-Konzentration im Straßenraum 2015 von < 38 µg/m³ dargestellt. Der berechneten Jahresmittelwert für die PM_{10}-Konzentration im Straßenraum 2015 liegt im westlichen Bereich der Zimmerstraße zwischen 28 bis unter 30 µg/m³ und im östlichen Bereich der Zimmerstraße, der Friedrichstraße und der Mauerstraße nördlich der Schützenstraße bei < 28 µg/m³.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C hat mit Schreiben vom 03.07.2017 ergänzend darauf hingewiesen, dass ein an der Friedrichstraße 172 installiertes NO_2-Messgerät für 2015 einen Wert von 44 µg/m³ als Jahreswert ermittelt hat und dass das dort vorhandene Verkehrsaufkommen mit dem an der Friedrichstraße im Plangebiet vergleichbar ist (die Straßenrandbebauung ist jedoch am Messort lückenlos). Vor dem Hintergrund, dass der zum Schutz der menschlichen Gesundheit einzuhaltende NO_2-Grenzwert bei 40°µg/m³ im Jahresmittel liegt, sei die Schaffung von neuen Luftschadstoffschwerpunkten zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1-98 zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Plangebiet sowie der Auswirkung der Planung auf die lufthygienische Belastungssituation im Umfeld der Planung eine lufthygienische Untersuchung mit Luftschadstoffausbreitungsberechnungen erstellt (vgl. Kap. I.4.1.6), in deren Ergebnis die untersuchten Grenzwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden deutlich eingehalten werden.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans, die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen wurde, wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Nachdem die Grenzwerte für Feinstaub (PM_{10}) seit 2015 eingehalten werden konnten, soll die Fortschreibung nunmehr dazu beitragen auch die Grenzwerte für Stickoxide zu erreichen bzw. zu unterschreiten. Hierfür sieht der Luftreinhalteplan insbesondere steuernde Maßnahmen im Verkehrsbereich (Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, Ausweitung des Streckennetzes mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30, deutliche Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung sowie Durchfahrtsverbote für ältere Dieselfahrzeuge auf besonders betroffenen Straßenabschnitten) vor. Darüber hinaus sollen u.a. der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Im Bereich der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung wird durch die Umsetzung der Maßnahmestrategien und Empfehlungen des StEP Klima der Erhalt bzw. die Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch angestrebt.

3.5.6 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. Das Berliner Modell wurde im November 2018 fortgeschrieben. Die damit verfolgten Ziele sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit dem „Berliner Modell“ soll sichergestellt werden, dass ein Vorhabenträger – unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen – im Regelfall an den

Senatsvorlage

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, die derzeit eine Bindungsfrist der Mietpreis- und Belegungsbindungen von 30 Jahren vorsehen, versehen wird. Aufgrund des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfs wird ein Anteil von 30 % der Geschossfläche angestrebt.

Aufgrund der nicht abschließend geklärten künftigen Eigentumssituation – die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen privaten Grundstücke sind mit Ausnahme des Grundstücks Mauerstraße 93 Gegenstand eines Insolvenzverfahrens – können parallel zur Aufstellung des Angebotsbebauungsplans 1-98 keine städtebaulichen Verträge zur Übernahme von Infrastrukturkosten abgeschlossen werden. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung findet für die vorliegende Planung demnach keine Anwendung.

Davon unabhängig wird jedoch das Ziel des Berliner Modells, die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern, auch mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 1-98 verfolgt. Zwar können die Grundstückseigentümer im Rahmen des Bebauungsplans nicht dazu verpflichtet werden, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Durch die Festsetzung von Flächen, auf denen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, wird jedoch planungsrechtlich gesichert, dass ein Mindestanteil an Wohnungen errichtet wird, die die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) mit sektoralen Fachplänen

Das von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte am 18. November 2004 beschlossene Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Bezirk Mitte stellt für das Plangebiet überwiegend ein Kerngebiet dar. Lediglich im Westen entlang der Zimmerstraße ist ein Bereich als Mischgebiet gekennzeichnet. Die östliche Seite der Friedrichstraße ist darüber hinaus als Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion dargestellt.

Die BEP wird durch sektorale Fachpläne ergänzt, die für den Bezirk die jeweiligen Entwicklungs- und Planungsziele darstellen und die generalisierten Darstellungen der BEP konkretisieren. Während die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen in den Fachplänen Grün- und Freiflächen und Soziale Infrastruktur nicht gesondert dargestellt sind, erfolgt im Fachplan Wohnen – Wohnbaupotenzialstudie sowie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine gesonderte Darstellung:

3.6.1 Fachplan Wohnen – Wohnbaupotenzialstudie

Der Fachplan Wohnen – Wohnbaupotenzialstudie aus dem Jahr 2014 konkretisiert die Aussagen im Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP) 2025 auf der bezirklichen Ebene. In der Wohnungsbaupotenzialstudie sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen als Potenzialflächen mit guter Eignung für Wohnen dargestellt, auf denen die Bebauung überwiegend unproblematisch und kurzfristig realisierbar ist. Für die westlich der Friedrichstraße gelegenen Flächen wird ein Wohnungspotenzial von 43 Wohneinheiten und für den Bereich östlich der Friedrichstraße von 57 Wohneinheiten gesehen.

Senatsvorlage

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.7.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Mit dem am 18.11.2010 von der BVV beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde für den Bezirk Mitte die planerische Grundlage zur Gewährleistung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur und für den Einzelhandel geschaffen.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Plan „Zentrenkonzept“ am südlichen Rand des Zentrumsbereichs Historische Mitte. Ferner liegt es im nahversorgungsrelevanten Einzugsbereich der bezirklichen Zentren. In der im Zentrenpass zum Zentrumsbereich Historische Mitte enthaltenen Bewertung wird ausgeführt, dass dieser Bereich eine international wirksame Anziehungskraft besitzt. Die Angebote des mittelfristigen Bedarfs (übrige zentrenrelevante Sortimente, insb. Bekleidung, Schuhe und Lederwaren) sind umfangreich vertreten und gehen weit über die Gebietsversorgung hinaus. Bei der Nahversorgung gibt es hingegen örtlich Defizite.

Ziel für die weitere Entwicklung des Zentrumsbereichs ist die Stärkung sowie der Ausbau des Standorts. Um gewachsene und erhaltenswürdige Strukturen jedoch nicht zu beeinträchtigen und die besonders bedeutsamen Geschäftsstraßen und zentralen Plätze vor einem allzu starken Kaufkraftabfluss zu schützen, enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Handlungsempfehlungen: Demnach soll großflächiger Einzelhandel im Zentrumsbereich Historische Mitte auf die Zentrumsbereichskerne Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz / Leipziger Platz beschränkt werden. Insbesondere die Errichtung von Einkaufscentern sollte in diesem Sinne allein in den Zentrumsbereichskernen erfolgen. Außerhalb der Zentrumsbereichskerne sollten dagegen zukünftig Einkaufscenter, die durch ihre Lage und Größe voraussichtlich starke negative Auswirkungen auf die traditionellen Standorte haben würden, verhindert werden.

3.7.2 Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Dorotheenstadt, Friedrichstadt“

Das im Geltungsbereich liegende Flurstück 84 des Bebauungsplans liegt nach Verordnung vom 11. April 1997 in dem Erhaltungsgebiet „Dorotheenstadt/ Friedrichstadt“ gemäß § 172 BauGB. Durch diese Verordnung soll der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes sichergestellt werden. Bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen bedürfen einer Genehmigung nach § 172 BauGB und dürfen die städtebauliche Gestalt des Gebiets nicht beeinträchtigen.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Die im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 angrenzenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-216 (festgesetzt am 27.06.2006). Der Bebauungsplan I-216 dient vor allem der Sicherung eines Standorts für die Ansiedlung von Regierungsbauten sowie der Einpassung der Regierungsbauten in die Stadtstruktur. Ferner wird mit dem Bebauungsplan eine Funktionsmischung aus Büro-, Verwaltungs-, kulturellen Einrichtungen, insbesondere aber auch der Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 angrenzenden Baugrundstücke sind im Bebauungsplan I-216 entlang der Zimmerstraße als Mischgebiet und entlang der Mauerstraße als Kerngebiet festgesetzt. Zur Sicherung eines Mindestanteils an Wohnungen wird durch textliche Festsetzungen bestimmt, dass im Kerngebiet oberhalb des vierten Geschosses Wohnungen allgemein zulässig sind, und im Mischgebiet oberhalb des vierten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Die Zimmerstraße und die Mauerstraße werden im Bebauungsplan I-216 als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Senstadtwohn

Die unmittelbar südlich der Zimmerstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelegenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Baunutzungsplans von 1958 / 60. Dieser weist die unmittelbar südlich an die Zimmerstraße angrenzenden Flächen als Kerngebiet mit der Baustufe V/3 (fünf Geschosse, GRZ = 0,3, GFZ = 1,5, BMZ 6,0) aus.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Anfang der 1990er Jahre wurde für das Gelände des ehemaligen Grenzübergangs Friedrichstraße / Zimmerstraße das Ziel verfolgt, ein „American Business Center“ mit fünf Gebäudekomplexen für die damals erwartete Ansiedlung vieler amerikanischer Unternehmen in Berlin zu errichten. Dabei wurde bereits beim Verkauf des Grundstücks im Jahr 1992 die Verpflichtung, eine angemessene Fläche für eine open-air-Mauergedenkstätte unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, vertraglich gesichert. Die damaligen Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden jedoch nicht umgesetzt. Im Juni 2003 wurde über das Vermögen des Eigentümers ein Insolvenzverfahren eröffnet. Die Planungen ruhten seitdem.

Mit Beschluss vom 20. Juni 2006 hat der Senat das „Gesamtkonzept zur Erinnerung an die Berliner Mauer: Dokumentation, Information und Gedenken“ beschlossen. Für den Checkpoint Charlie wird als Ziel formuliert, einen Ort der Dokumentation zu schaffen, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße und der Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt.

Die auf Grundlage und in Weiterentwicklung des Gesamtkonzepts Berliner Mauer zwischenzeitlich realisierten temporären Nutzungen sind die auf beiden Flurstücken in 2006 errichtete und in 2012 modifizierte Bildergalerie "Checkpoint Gallery“ und die im Jahr 2012 auf dem Flurstück 84 eröffnete „BlackBox Kalter Krieg“. Auf dem Flurstück 80 wurde im Jahr 2012 auf privatwirtschaftliche Initiative des Künstlers Yadegar Asisi das Riesenrundbild „Die Mauer: Panorama zum geteilten Berlin“ in einer für diesen Zweck ebenfalls temporär errichteten Rotunde installiert.

Im Jahr 2015 stellte ein Investor seine Planung für den Geltungsbereich vor. Diese sah kerngebietstypische Nutzungen in Blockrandbebauung vor. In den folgenden drei Jahren wurde der Bebauungsplan entwickelt in der Annahme, dass der Investor Eigentümer der Flächen wird und dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, um beispielsweise die Realisierung eines Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu sichern. Eine für das Westgrundstück durchgeführte Massenstudie hat gezeigt, dass die vom Investor angestrebte bauliche Dichte aufgrund der vorhandenen Nachbarbebauung und der geplanten Freifläche nicht verträglich scheint. Vor diesem Hintergrund wurde zunächst auf Grundlage einer in der Massenstudie favorisierten Variante ein Entwurf des Bebauungsplans erstellt, in dem für die Baugebiete die Festsetzung von Kerngebieten gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen war. Dabei sollte ein Wohnanteil in Höhe von 30 % der zulässigen oberirdischen Geschossfläche auf dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Grundstück gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung sollte für das westlich der Friedrichstraße gelegene Flurstück 80 durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer oberirdischen Geschossfläche von 26.000 m² bestimmt werden. Im östlich der Friedrichstraße gelegenen Kerngebiet waren eine maximale Geschosszahl von acht sowie eine Geschossfläche von 23.500 m² geplant. Entlang der Friedrichstraße sollte auf den privaten Grundstücken ein Bereich von einer Bebauung freigehalten werden, um hier einen öffentlich nutzbaren Platzbereich zu schaffen. Während der Entwurf des Investors das Museum auf dem Westgrundstück als Teil eines Gebäudes vorsah, ist eine genaue Verortung des Standorts für das Museum zu diesem frühzeitigen Verfahrensstand im Bebauungsplan noch nicht erfolgt.

SenStadtWohn

Auf Grundlage dieses Entwurfs wurden im Juni 2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans ergeben, so dass auf Grundlage des geringfügig modifizierten Entwurfs im Mai / Juni 2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde.

Begleitend zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein umfassender Partizipationsprozess, der über die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung in einem Bebauungsplanverfahren hinausgeht, durchgeführt. Der Prozess begann im Februar 2018 mit einer Fachöffentlichkeitsbeteiligung, in deren Ergebnis Fachempfehlungen zu den Themen „Bebauung / Architektur“, „Öffentlicher Raum und Verkehr“ und „Erinnerungs- und Informationsort Berliner Mauer“ von den Akteuren erarbeitet wurden. Ab Mitte Mai 2018 fand darüber hinaus im Rahmen des Partizipationsverfahrens eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt, mit dem Ziel, unterschiedliche Gruppen in den Entwicklungsprozess einzubeziehen und das öffentliche Interesse am Checkpoint Charlie zu erfassen und zu diskutieren.

Parallel dazu wurde im Sommer 2018 ein städtebauliches Workshopverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt. Im Rahmen des Workshopverfahrens waren sieben Büros dazu aufgefordert, einen städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet einzureichen. Im Ergebnis des Verfahrens wurde in der Abschlusssitzung des Obergutachtergremiums am 06.08.2018 kein Preisträger gekürt. Anhand der sieben Entwürfe wurden allerdings unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Partizipationsverfahrens städtebauliche Leitlinien sowie weitere Empfehlungen als Grundlage für die weitere Planung mit folgenden Inhalten entwickelt:

- Sicherung einer Freifläche als zusammenhängend erlebbarer urbaner Platz beidseits der Friedrichstraße (1.000 qm auf der Westseite, 350 qm auf der Ostseite)
- öffentlich zugängliche Dachflächen werden begrüßt
- eine Höhenentwicklung für einzelne Hochpunkte bis zu einer Höhe von maximal 60 m wird ausdrücklich befürwortet
- die Besonderheit des Orts soll durch eine besondere städtebauliche und architektonische Gestaltung unterstrichen werden
- dem Museum ist eine ausreichend große Platzfläche als Vorplatz zuzuordnen
- die zentralen Brandwände in der Verlängerung der Häuserflucht südlich der Zimmerstraße, im Kreuzungsbereich der Friedrichstraße/ Zimmerstraße sollen sichtbar bleiben
- für die Gestaltung der öffentlichen Freiräume sind Landschaftsarchitekten zu engagieren, welche den gesamten urbanen Platz gestalten
- die öffentlichen Freiräume (v.a. der Vorplatz und ggf. öffentlich zugängliche Dachflächen) sollen für eine museale Nutzung geeignet sein
- Sicherung einer klar erkennbaren Abgrenzung des für die Öffentlichkeit zugänglichen Bereiches vor dem Museum zu den anschließenden privaten Innenhöfen
- für die zu den Straßen liegenden Außenwände Umsetzung einer dem Ort angemessene Architektur
- Prüfung einer Unterschreitung von Abstandsflächen zu Lasten Dritter
- eine Unterbauung der Platzfläche durch angrenzende Gebäude ist grundsätzlich möglich

Diese Leitlinien wurden im Zuge des weiteren Verfahrens nochmals überprüft und konkretisiert bzw. modifiziert. Einige der Leitlinien können jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden oder wurden im Rahmen von Gutachten als nicht umsetzbar eingestuft.

Senatsvorlage

In Folge des Partizipationsprozesses und der damit verbundenen Meinungsbildung in der Stadtgesellschaft sind die Auseinandersetzung mit dem historischen Ort und das öffentliche Interesse an den Flächen in den Fokus gerückt. Der potentielle Vertragspartner war noch immer nicht Eigentümer der Fläche. Die Planinhalte wurden geändert und entsprechend eines Angebotsbebauungsplans eigentümerunabhängig weiterentwickelt.

Bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Mai 2019 wurde die Planung dahingehend geändert, dass auf der Westseite der Friedrichstraße die planungsrechtliche Sicherung eines ca. 1.130 m² großen öffentlichen Stadtplatzes geplant ist, durch den auch die östliche Brandwand des Gebäudes Mauerstraße 93 sichtbar bleiben wird. Das Museum soll fortan östlich der Friedrichstraße als eigenständiger Baukörper gesichert werden. Hier soll ein Anbau an die vorhandene Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 unter Einhaltung der denkmalrechtlichen Anforderungen ausnahmsweise ermöglicht werden (Sicht- und Erlebbarkeit der Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80). Um sicherzustellen, dass das Museum mit dem vorgesehenen Zweck errichtet und gemeinnützig betrieben wird, ohne dass ein Gewinnstreben im Vordergrund steht, wird der Bildungs- und Erinnerungsort durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche gesichert. Dabei wird davon ausgegangen, dass das östlich der Friedrichstraße gelegene Grundstück im Zuge der Planumsetzung den angestrebten Nutzungen entsprechend geteilt wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie des Stadtplatzes dienen dabei zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung sowie der Vorgabe eines groben Rahmens, um sowohl den Anforderungen aus dem Raumprogramm als auch den Belangen des Denkmalschutzes an diesem bedeutenden Ort Rechnung zu tragen. Die detaillierte Anordnung des Museums sowie eines Vorplatzes und deren Gestaltung sollen hingegen ebenso wie die Gestaltung des westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatzes in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden.

Unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarktes sollen im übrigen Plangebiet eine Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen vorgesehen werden, wobei ein vergleichsweise hoher Wohnanteil gesichert werden soll. Aus diesem Grund wird nunmehr ein urbanes Gebiet zur Festsetzung gebracht. Da dem Bebauungsplan kein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt und somit kein Vertragspartner vorhanden ist, kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 nicht zur Anwendung (vgl. Kap. I.3.5.6). Um jedoch trotzdem die Voraussetzungen zur Deckung eines Beitrags für den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben, zu schaffen, soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ein Mindestanteil förderfähigen Wohnraums planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplanentwurf zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sah zudem sowohl westlich aus auch östlich der Friedrichstraße die planungsrechtliche Sicherung eines Hochpunktes mit bis zu 60 m Höhe vor, um die o.g. Leitlinie planungsrechtlich zu sichern.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Planinhalte geändert. So soll auf die planungsrechtliche Sicherung von Hochpunkten verzichtet werden, da zum einen ein konkretes Vorhaben fehlt und zum anderen Abstandsflächenunterschreitungen im Plangebiet sowie zum Umfeld auftreten würden. Außerdem steht der Festsetzung eines Hochhauses auf dem Ostgrundstück die geltende Erhaltungsverordnung Dorotheenstadt/ Friedrichstadt entgegen. Zudem wurden im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nochmals Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise sowie der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen, um hier eine größtmögliche Flexibilität für den Museumsbau zu gewährleisten und um den im Rahmen des Raumprogramms für das Museum formulierten

Senatsvorlage

Anforderungen gerecht zu werden. Diese Änderungen hatten auch Modifikationen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung im Bereich des östlich der Friedrichstraße gelegenen urbanen Gebietes zur Folge.

4.1 Gutachten

Im Laufe des Verfahrens wurden die im Folgenden aufgeführten Gutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung zu untersuchen.

4.1.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Der Checkpoint Charlie ist ein bedeutender Publikumsmagnet des Berliner Tourismus. Vielfältige Nutzungen führen bereits heute zu einer Überlagerung verschiedener Verkehrsarten und zu Konflikten bei der Nutzung des öffentlichen Raumes. Mit der Realisierung des Bebauungsplans 1-98 soll das nahe Umfeld verdichtet werden. Nördlich der Zimmerstraße werden beidseitig der Friedrichstraße Wohnungen, Gewerbeflächen und ein Museum entstehen. Um die damit verbundenen Auswirkungen abschätzen zu können und die Abwickelbarkeit des Neuverkehrs im Bebauungsplan gewährleisten zu können, wurden Verkehrsuntersuchungen durchgeführt (LK Argus vom 28.06.2019).

Das Plangebiet wird werktäglich insgesamt rund 16.350 neue Wege erzeugen. Rund 40 % des neuen Verkehrsaufkommens entfallen auf den Fußverkehr und ca. 30 % auf den ÖPNV. Insgesamt werden somit rund zwei Drittel aller neuen Wege im direkten Umfeld des Plangebietes zu Fuß zurückgelegt werden. Außerdem entfallen 17 % des Neuverkehrs auf den Radverkehr und 15 % auf den Kfz-Verkehr. Eine Vergleichsrechnung für eine Bebauung nach § 34 BauGB zeigt, dass in diesem Fall rund ein Viertel mehr Kfz-Fahrten entstehen würde.

Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden in dem Gutachten verschiedene Verkehrslösungen entwickelt und mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abgestimmt. Es galt, eine sichere Verkehrslösung rund um den Knotenpunkt Friedrichstraße / Zimmerstraße zu entwickeln, die die Besonderheit des Orts aufgreift und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Dabei wurden die Belange des Fußverkehrs aufgrund seiner zahlenmäßigen Dominanz besonders beachtet. Im Ergebnis sehen die Empfehlungen der Gutachter eine Reservierung der Friedrichstraße zwischen Schützen- und Zimmerstraße sowie Zimmer- und Kochstraße für die Verkehrsmittel des Umweltverbundes und die notwendige Ver-/ Entsorgung vor. An diesem Straßenabschnitt liegen der Checkpoint Charlie und die beiden Baufelder des Plangebietes. Zudem liegt zwischen den Baufeldern ein bedeutender Teil des historischen Grenzübergangs, der gestalterisch betont werden soll. Für Nachtbusse, Laden und Liefern, und ggf. Taxis sieht das Gutachten vor, dass die Befahrung der Friedrichstraße (temporär) erlaubt wird.

Für die prognostizierten Verkehrsmengen wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Umfeld überprüft. Dabei zeigte sich, dass drei Knotenpunkte bereits im maßgeblichen Nullfall keine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs aufweisen. Im Planfall mit Verkehrslösung gilt dies auch für vier weitere Knoten. Daher werden Möglichkeiten zur Verifizierung und Sicherstellung der Leistungsfähigkeit empfohlen.

4.1.2 Schalltechnische Untersuchung

Um die mit der Planung in Verbindung stehenden möglichen Lärmkonflikte aufzuzeigen, wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet (Bebauungsplanverfahren 1-98 (Checkpoint Charlie), schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM GmbH, Berlin, 27.06.2019). Dieses betrachtet neben dem Straßenverkehrslärm der das Plangebiet tangierenden Trassen

Senatsvorlage

(Friedrichstraße, Zimmerstraße, Schützenstraße, Mauerstraße) auch den Gewerbelärm, der einerseits im Umfeld des Geltungsbereichs bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen (z.B. Gaststätten, Büros, Souvenirshops, Hotels, etc.) als auch der innerhalb des Plangebiets gemäß den Festsetzungen zulässigen Nutzungen.

Im Hinblick auf den Gewerbelärm müssen in urbanen Gebieten an den maßgeblichen Immissionsorten die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte von tags/nachts 63/45 dB(A) eingehalten werden. Als Quellen sind von Bedeutung: Anliefervorgänge auf der Straße, raumlufttechnische Anlagen, Tiefgaragenzufahrten sowie Freisitze der Gastronomie zur Nachtzeit.
Außerhalb des Plangebiets weisen die schutzbedürftigen Nutzungen den Schutzanspruch von Kern- sowie Mischgebieten auf. Auf diese Schutzansprüche müssen Betriebe im Plangebiet Rücksicht nehmen. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind mit der gewerblichen, als auch mit der Wohnnutzung verträglich. In Bezug auf Liefertätigkeiten umliegender Gewerbenutzungen wirkt die Planung somit weder am Tag noch in der Nacht einschränkend.
Hinsichtlich der haustechnischen Anlagen auf den Dächern wurde eine Vielzahl raumlufttechnischer Anlagen im Umfeld der Planung messtechnisch erfasst. Im Ergebnis zeigt sich, dass die meisten Anlagen mit der Planung verträglich sind. Lediglich bei einer Anlage wird empfohlen, diese in ihrer immissionswirksamen Schalleistung – zumindest zur Nachtzeit- zu mindern. Die Planung führt jetzt auch faktisch zu einem Schutzanspruch, der nachts dem eines Kerngebiets entspricht. Der bereits nach gültigem Planungsrecht vorhandene Schutzanspruch führt ggf. dazu, dass zum nächtlichen Schutz Maßnahmen bzgl. einzelner umliegender Gastronomiebetrieben durchgeführt werden müssen (verstärktes Hinwirken der Betreiber zur Vermeidung lautstarker Äußerungen von Gästen).

Der Verkehrslärm erzeugt bereits heute eine hohe Geräuschbelastung, die durch die Planung um bis zu 2 dB erhöht wird. Die höchste Belastung weist die Friedrichstraße auf. In der Umgebung des Plangebiets befindet sich nur eine geringe Anzahl an Nutzungen mit einem nächtlichen Schutzanspruch (Wohnungen, Hotels). An ihnen bleibt die Verkehrslärmbelastung auch nach der plangegebenen Zunahme unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (tags/nachts: 70/60 dB(A).
Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung ist die DIN 18005 maßgeblich. Diese kennt jedoch, im Gegensatz zur für die Gewerbelärmbeurteilung maßgebliche TA Lärm kein Urbanes Gebiet. In der vorliegenden schaltechnischen Untersuchung wurde daher eine Lärmbelastung entsprechend eines Mischgebiets zu Grunde gelegt, da hierin regelmäßig dauerhaft gewohnt werden kann. Im Mischgebiet werden gemäß DIN 18005 Lärmbelastungen von tags/nachts 60/50 dB(A) als verträglich eingeschätzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm ergriffen werden. Dazu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anwendung von Grundrissregelungen, zur Schalldämmung von Außenbauteilen, zur Umsetzung von nächtlicher Belüftbarkeit unter Wahrung eines erweiterten Außenraumbezugs und zum Schutz von Balkonen, Loggien und Terrassen.
Im Weiteren wird empfohlen, eine Verringerung der Höchstgeschwindigkeit auf der Friedrichstraße von Tempo 50 km/h auf Tempo 30 km/h zur Nachtzeit zu prüfen (Kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans).

4.1.3 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Da derzeit große Flächen der Grundstücke beidseits der Friedrichstraße brachliegen, war im Rahmen einer fachgutachterlichen Stellungnahme (Stand 15.09.2017) zu prüfen, ob Ruhe- und Lebensstätten geschützter Tierarten vorhanden sind. Zudem sollte eine Untersuchung zur Vögel- und Fledermausfauna durchgeführt werden. Ziel war es festzustellen, ob Lebensstätten geschützter Tierarten durch die zukünftige Bebauung betroffen sind.

Satzungsentwurf

Da der größte Teil des Untersuchungsgebietes versiegelt ist, ist kaum Vegetation vorhanden. Daher konnte eine dauerhafte Besiedlung durch Vögel nicht festgestellt werden. Insgesamt ist die Fläche von geringer Bedeutung für die Tier- und Vogelwelt anzusehen. Da auch Versickerungsflächen für Regenwasser kaum vorhanden sind stellt das Plangebiet kaum Wasserreservoire für Vögel oder andere Tiergruppen bereit. Am interessantesten für Vögel sind die Gehölze und der auf dem Flurstück 80 noch vorhandene niedrige Bewuchs. Die häufigste Vogelart ist die verwilderte Haustaube, die das Futterangebot besonders im Umfeld der Lokale und auf den Straßen nutzt. Außerdem konnten bei jeder Begehung Haussperlinge in wechselnder Anzahl beobachtet werden. Nistplätze von Gebäudebrütern wie Haussperling, Mauersegler und Turmfalke befinden sich nur an Gebäuden in der weiteren Umgebung. Es wurde lediglich eine Amselbrut im Gebiet festgestellt.

Das Gebiet hat des Weiteren keine Bedeutung für Fledermäuse. Quartiermöglichkeiten im Bereich der Bebauung wären eventuell vorhanden. Aufgrund des geringen Nahrungsangebots waren keine Jagdflüge zu beobachten.

4.1.4 Geotechnische Gutachten mit orientierender Schadstofferkundung

Für die für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke wurden 2016 geotechnische Gutachten mit orientierender Schadstofferkundung erstellt (Stand 23.03.2016 und 25.05.2016). Ziel war es, bauliche Maßnahmen und Ausführungsempfehlungen zu formulieren, welche es für eine sichere Bebauung des Geländes zu beachten gilt.

Im Ergebnis des Gutachtens kann insgesamt festgestellt werden, dass die unterhalb der Gründungsebenen anstehenden Böden für die Aufnahme von Bauwerkslasten grundsätzlich geeignet sind. Die zum damaligen Zeitpunkt geplanten Gebäude können auf einer durchgehenden Bodenplatte flach gegründet werden. Untergeschosse, welche in das Grundwasser einschneiden, können grundsätzlich durch eine wasserundurchlässige Betonbauweise erfolgen. Unter anderem aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Tunnel der U-Bahnlinie U6 ist die Ausführung eines verformungsarmen Baugrubenverbaus nötig. Die Nachbargebäude sind entweder durch Unterfangungskörper oder durch eine Abfangung mittels eines verformungsarmen Baugrubenverbaus zu sichern.

Gemäß den Ergebnissen der chemischen Analysen wurden im Rahmen der orientierenden Schadstofferkundung in einzelnen Mischproben aus den Aushubböden u. a. erhöhte Gehalte an Schwermetallen und Summe PAK (EPA) festgestellt, die eine Zuordnung in die Einbauklasse EBK 1 oder EBK 2 oder die Deponierklasse DK 1 erfordern. Die in den Aushub fallenden gewachsenen Sande können voraussichtlich uneingeschränkt verwertet (EBK 0) werden.

4.1.5 Niederschlagsentwässerung

Durch die Realisierung des Bebauungsplans 1-98 werden die derzeit hauptsächlich brachliegenden Grundstücke beidseits der Friedrichstraße zu großen Teilen versiegelt. Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich einer Mischwasserkanalisation, für die die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Einleitbeschränkungen festgelegt hat. Dabei entsprechen die Beschränkungen in etwa dem natürlichen Gebietsabfluss. Das Regenwasser ist somit weitmöglichst auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verdunsten. Zudem muss das bei Starkregen anfallende Regenwasser, das nicht auf den Grundstücken verbracht werden kann, solange zwischengespeichert werden, dass nicht mehr als der zulässige Gebietsabfluss zum Abfluss kommt. Um die Machbarkeit der Ent-

SenStadtWohn

wässerung des anfallenden Regenwassers im Bereich der für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke beurteilen zu können, wurde ein entsprechendes Fachgutachten erstellt (Stand 27. Juni 2019).

Die im Gutachten ermittelten Ergebnisse zeigen Möglichkeiten mit dem Umgang mit Niederschlagswasser auf. So stellt unter Berücksichtigung des hohen Versiegelungsgrads der komplette Rückhalt des anfallenden Regenwassers mit gedrosseltem Abfluss in die Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe die konventionellste Option dar, die im Rahmen des Gutachtens genauer betrachtet wird. Dabei kann der benötigte Regenrückhalteraum sowohl mittels unterirdischer Rigolen oder Stauraumkanäle als auch auf den Dach-/ Hofflächen selbst erfolgen. Aufgrund der gewollten hohen baulichen Dichte im Gebiet ist ein größeres Augenmerk auf die Verdunstung und Reduzierung der Einleitmengen in die Kanalisation gelegt worden, um dem Ansatz gerecht zu werden, möglichst viel Regenwasser vor Ort zu belassen, das heißt nicht in die Mischkanalisation einzuleiten. Dies kann mittels Grün-/Retentionsdächern erfolgen, die die Anforderungen zum Rückhalt des Regenwassers im Gebiet zumindest zum Teil weiterhin erfüllen. So stellt die Ausbildung von (Teilen der) Dachflächen der geplanten Neubebauung als Grün-/Retentionsdächer eine Möglichkeit zum Regenrückhalt dar. Unter Berücksichtigung der Vorgabe auf den Gebäuden zu 75 % bzw. zu 50 % Grün- und Retentionsdächer auszubilden, ergibt sich für fast alle Teilgebiete ein mehr als ausreichender Speicherplatz für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser. Die restlichen Flächen der Nebenanlagen und Freiflächen sind weiterhin in unterirdischen Speichern zurückzuhalten.
Im Ergebnis des Entwässerungsgutachtens sind die Dachflachen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 zu mindestens 75 % und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.

4.1.6 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Besonnung / Belüftung

Da der Bebauungsplan an einigen Stellen durch Festsetzungen ermöglicht, die nach der Bauordnung vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen zu unterschreiten, wurde, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftige und bestehende Bebauung zu gewährleisten, ein entsprechendes Fachgutachten durchgeführt (Stand 18.06.2019). Dazu wurden die anfallenden Abstandsflächen ermittelt, die entstehen würden, wenn die Tiefen der Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten würden, sowie die Abstandsflächenunterschreitungen aufgezeigt, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden sollen. Zudem wurde die durch die Bebauung entstehende Besonnungs- und Belüftungssituation ermittelt und bewertet. Der Bebauungsplanentwurf wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens stetig fortentwickelt.

In Bezug auf die Betrachtung der Abstandsflächen kommt das Fachgutachten bezogen auf die einzelnen Baugebiete zu folgenden Ergebnissen:

<u>MU 1.1</u>

Im MU 1.1 würden die durch die zulässige Bebauung ausgelösten bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen im Bereich der Mauerstraße die Straßenmitte um bis zu ca. 4,6 m überschreiten, so dass bis zu dieser Linie eine Abstandsfläche von lediglich 0,23 H verbleibt. Zudem würden die Abstandsflächen des Gebäudes Friedrichstraße 204 im Osten des MU 1.1 ebenfalls über die Straßenmitte hinausragen (es verbleiben lediglich 0,23 H), so dass es hier ohne weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer partiellen Überschneidung der Abstandsflächen um bis zu ca. 9,7 m kommen würde.

<u>MU 1.2</u>

SenStadtWohn

Bezogen auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen würden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen durch die im MU 1.2 zulässige Bebauung überwiegend eingehalten. Lediglich in südlicher Richtung würde die im MU 1.2 zulässige Bebauung mit ihrer Abstandsfläche geringfügig die Straßenmitte der Zimmerstraße um bis zu 27 cm überschreiten, so dass die Abstandsfläche bis zu dieser Linie bei 0,39 H liegt.

Die durch die zulässige Bebauung im MU 1.2 ausgelösten Abstandsflächen zum MU 1.3 liegen vollständig auf dem eigenen Grundstück und werden somit eingehalten. Da die zulässige Bebauung des MU 1.3 jedoch eine im Verhältnis zur Gebäudehöhe stark unterdimensionierte Grundstückstiefe aufweist, würde es zu einer differenzierten Überschneidung der Abstandsflächen kommen.

MU 1.3

Die durch die vorhandene/ zulässige Bebauung im MU 1.3 ausgelösten Abstandsflächen würden die Straßenmitte der Mauerstraße um ca. 3,90 m überschreiten, so dass die Abstandsfläche bis zu dieser Linie bei 0,25 H liegt. Zudem würden die Abstandsflächen des Gebäudes Friedrichstraße 204 im Bereich des MU 1.3 um bis zu ca. 4,5 m über die Straßenmitte hinausragen (partiell lediglich 0,23 H). Die Abstandsflächen der beiden vorhandenen Gebäude würden sich im Bereich der Mauerstraße folglich um bis zu ca. 8,4 m überschneiden. Diese Überschneidung resultiert aus der Bestandssituation. Unter Berücksichtigung der ausschließlich gewerblichen Nutzung der beiden Gebäude und des sich unmittelbar östlich öffnenden Kreuzungsbereichs der Mauerstraße mit der Friedrichstraße wird die Abstandsflächenüberschneidung als zumutbar eingeschätzt.

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen im MU 1.3 würden aufgrund der geringen vorhandenen Grundstückstiefe bis zu einem Maß von ca. 10,1 m überschritten, so dass in Teilbereichen keine Abstandsfläche besteht.

MU 2

Die durch die zulässige Bebauung im MU 2 ausgelösten Abstandsflächen würden in nördlicher Richtung (Schützenstraße) eingehalten. Dagegen würden sie im Bereich der Friedrichstraße die Straßenmitte um bis zu ca. 1,1 m überschreiten, so dass sich die Abstandsfläche auf 0,36 H reduziert. Zudem fallen die Abstandsflächen des Gebäudes Friedrichstraße 204 über die Straßenmitte, so dass es hier zu einer Überschneidung der Abstandsflächen mit der im MU 2 zulässigen Bebauung um bis zu ca. 1,3 bis 3,0 m kommen würde.

In südlicher Richtung zur geplanten Gemeinbedarfsfläche entstehen keine Abstandsflächen, da hier an die Grundstücksgrenzegebaut werden muss.

Der im östlichen Bereich des MU 2 geplante Rücksprung der überbaubaren Grundstücksfläche von der dortigen Grundstücksgrenze (Brandwand) erfolgt zur Sicherung eines Freiraums im Anschluss an den Hofbereich der unmittelbar benachbarten Bestandsbebauung Schützenstraße 5. Da es sich hier jedoch um ein Baufenster handelt, sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten, wodurch die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gewährleistet sind.

Fläche für Gemeinbedarf

Bei der innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zulässigen Bebauung handelt es sich um eine flächenhafte Ausweisung, so dass die Abstandsflächen in alle Richtungen einzuhalten sind (maximal bis Straßenmitte). In nördlicher Richtung zum geplanten MU 2 entstehen jedoch dann keine Abstandsflächen, wenn hier an die Grundstücksgrenze angebaut wird. Das Gleiche gilt für die östlich angrenzende Brandwand. Wenn nicht angebaut wird, sind Abstandsflächen einzuhalten.

senstadt.wien

Während bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung grundsätzlich angenommen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind, ist dies für Bereiche mit Abstandsflächenunterschreitungen entsprechend zu überprüfen. Vor diesem Hintergrund wurde auf Grundlage der Bereiche mit vorliegenden Abstandsflächenunterschreitungen bzw. Abstandsflächenüberschneidungen von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. zum unmittelbaren Umfeld mittels der durchgeführten Besonnungs-/ Verschattungsstudie (Stand 25.03.2009 und 15.04.2019) auf Grundlage der Stichtage der DIN 5034-1 (mindestens 4 Stunden zur Tages-/ Nachtgleiche, mindestens eine Stunde am 17.01.) die Besonnungssituation untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung wurde für die Südwestfassade der innerhalb des MU 1.3 zulässigen Bebauung lediglich eine Besonnungsdauer festgestellt, die sowohl unterhalb der Anforderungen der DIN 5034-1 als auch unterhalb von zwei Stunden (vgl. OVG Berlin Beschluss vom 27.10.2004) für Wohnnutzungen liegt. Da die innerhalb des MU 1.3 zulässige Bebauung im Bestand ausschließlich gewerblich genutzt wird, wird auch aus diesem Grund von der ursprünglichen Zielstellung einer Ausdehnung von Wohnen auch auf dieses Baugebiet abgewichen und Wohnen im MU 1.3 ausgeschlossen. Für das MU 1.1 wird konstatiert, dass für die nach Nordosten ausgerichtete Fassade aufgrund ihrer Ausrichtung sowie der gegenüberliegenden Bestandsbebauung die geforderte Besonnungsdauer lediglich im obersten Vollgeschoss erreicht wird.

Die Abstandsflächenüberschneidung nordöstlich vor dem MU 1.1, die entstehen würde, wenn die nach dem Bauordnungsrecht einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten werden müssten, resultiert zum Großteil aus der Kubatur des gegenüberliegenden Bestandsgebäudes (abgerundete Gebäudeecke im Nordwesten). Da diese Gebäudeform eine atypische abgerundete Abstandsfläche erzeugt ist eine größere Fläche von der Überschneidung betroffen als bei einer herkömmlichen Eckausbildung. Dadurch wird eine Überschneidung erzeugt, obwohl dem geplanten Gebäude zu etwa 2/3 gar kein Baukörper gegenüber liegt. Entschärfend komm hinzu, dass mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 gesichert wird, dass ein bestimmter Anteil der Aufenthaltsräume von der Mauerstraße abgewandt sein muss. Da im Blockinnenbereich Abstandsflächen eingehalten werden müssen, kann davon ausgegangen werden, dass für diese Aufenthaltsräume gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind. Selbst wenn die durch den Bebauungsplan im MU 1.1 ermöglichte Bebauung an der nord-westlichen Baugrenze eine die Abstandsflächen einhaltende Höhe aufweisen würde, würde dies aufgrund der beschriebenen Umstände die Besonnungssituation in den entstehenden unteren Geschossen an der Mauerstraße nicht verbessern.

Unabhängig davon gelten die Anforderungen des § 47 Abs. 2 BauO Bln, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können müssen. Alle anderen Fassaden innerhalb des Plangebietes werden als unproblematisch bezeichnet.

Im Bereich der klimatischen Untersuchung (Stand 12.04.2019) des Plangebietes ist festzustellen, dass im Umfeld des Planvorhabens ein für stark verdichtete Innenstadtbereiche typisches Stadtklima vorherrscht. Durch die Realisierung des Planvorhabens wird sich an der klimatischen Situation in Bezug auf die thermische Belastung nicht viel ändern, da bereits aktuell keine unversiegelten Freiflächen oder Bäume mit starker Belaubung innerhalb des Plangebietes existieren, die zu einer Minderung der Belastungssituation führen könnten und durch die Realisierung des Planvorhabens wegfallen würden. Weiterhin ist nicht von einer Verschlechterung der nächtlichen Durchlüftungsmöglichkeit mit thermisch bedingten Windsystemen auszugehen, da bereits im Bestandsfall das Plangebiet nicht von relevanten Kaltluftströmungen erfasst wird. Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass mit Realisierung des Planvorhabens nur leichte klimatische Veränderungen einhergehen.

Zudem wurde zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Plangebiet sowie der Auswirkung der Planung auf die lufthygienische Belastungssituation im Umfeld der Planung eine lufthygienische Untersuchung mit Luftschadstoffausbreitungsberechnungen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffdioxid (NO_2) erstellt

SenStadtWohn

(Stand 05.04.2019). Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass im Prognosenullfall die relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten werden. Durch die Realisierung des Planvorhabens steigt die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet infolge der planungsbedingten Zusatzverkehre sowie der veränderten Durchlüftungsverhältnisse geringfügig an. Die untersuchten Grenzwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ werden jedoch an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden eingehalten.

4.1.7 Mauerspuren

Da es sich um einen historisch bedeutsamen Ort handelt, an dem jedoch die meisten Relikte der Vergangenheit bis auf die markanten Brandwände nach der Wiedervereinigung beseitigt wurden, war es von besonderer Wichtigkeit, die vorhandenen Reste und Spuren der Vergangenheit ausfindig zu machen und auf ihre Bedeutung hin zu bewerten. Dies ist im Rahmen einer Expertise zu den Resten und Spuren auf dem Gelände der ehemaligen Grenzübergangsstelle (GÜSt) Friedrichstraße / Zimmerstraße erfolgt (Stand Oktober 2017).

Oberirdisch sind heute nur noch wenige materielle Reste sichtbar, die unmittelbar mit den Grenzanlagen in Verbindung zu bringen sind. Sie sind vor allem im Bereich östlich der Friedrichstraße zu lokalisieren. Es handelt sich um Begrenzungsmauern für einen neben der Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/ Zimmerstraße (GÜSt) liegenden Hof, die in einer für die Grenzanlagen charakteristischen Weise als „Ziermauern“ ausgeführt sind. Hinzu kommt in der Bodenebene eine Restfläche des Bodenbelages aus Beton-Formsteinen, der die Bauten der GÜSt in diesem Bereich umgaben. Darüber hinaus finden sich Anzeichen für ein komplexes unterirdisches Geflecht von recht großformatigen Leitungsschächten aus Beton in Gestalt von eisernen Kanaldeckeln.

Neben den Resten, die sich oberirdisch abzeichnen, ist mit zahlreichen Befunden im Boden zu rechnen, die bei einer archäologischen Untersuchung zu Tage treten würden. Dazu gehören die Fundamente des Kontrollturms von 1985 und der Kontrollbaracken aus den 1960er-Jahren sowie die Fundamentierungen der Flutlichtmasten. Möglicherweise sind auch die Fundamentierungen der Panzersperren („Spanische Reiter“) aus den 1960er-Jahren im südlichen Bereich der GÜSt erhalten, die in den 1980er-Jahren entfernt wurden. Auf beiden Grundstücken finden sich vermutlich eine Vielzahl an archäologischen Resten aus den verschiedenen Ausbaustufen der Grenzübergangsstelle, die auch heute noch die Komplexität der Anlagen zum Ausdruck bringen.

Die Bedeutung der materiellen Reste und Spuren der GÜSt liegt vor allem in ihrem Verweis-Charakter und darin, dass sie den Ort authentifizieren. Selbst eine Verfärbung im Boden kann als forensische Spur ein wichtiger Beleg sein. Den sichtbaren Resten sowie den freizulegenden archäologischen Befunden kommt daher, insbesondere im Zusammenwirken mit historischen Fotografien und Plänen, die den Kontext deutlich machen, eine enorm wichtige Rolle für die Vermittlung des Ortes an die Besucher zu. Trotz der hohen baulichen Dichte in den urbanen Gebieten verbleibt die Möglichkeit, innerhalb der Gebäude Spuren sichtbar zu machen bzw. zu inszenieren. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche kann zusätzlich auf der freizubleibenden Platzfläche auf Spuren aufmerksam gemacht werden.

Entwurf

II. UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU § 2 ABS. 4, §§ 2A UND 4C BAUGB

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 1-98 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein urbanes Gebiet, einen Museumsstandort sowie einen Stadtplatz geschaffen werden. Die öffentliche Erschließung (Zimmerstraße, Friedrichstraße, Mauerstraße und Schützenstraße) ist bereits vorhanden.

1.1.1 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 1-98 liegt im Süden des Bezirks Mitte im unmittelbareren Bereich des ehemaligen innerdeutschen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/ Zimmerstraße Checkpoint Charlie. Südlich der Zimmerstraße grenzt der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg an.

Der Geltungsbereich umfasst die westlich der Friedrichstraße gelegenen Grundstücke zwischen Mauerstraße und Zimmerstraße (Grundstück Mauerstraße 93 und das Flurstück 80 der Flur 621) sowie die östlich der Friedrichstraße gelegenen Grundstücke zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße (Flurstück 84 der Flur 620). Darüber hinaus sind die unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Zimmerstraße, der Mauerstraße, der Schützenstraße und der Friedrichstraße im Norden bis zu deren Straßenmitte und der südliche Abschnitt der Friedrichstraße in voller Breite in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 einbezogen.

Das Plangebiet ist im Bestand mit Ausnahme des Grundstücks Mauerstraße 93, auf dem sich ein denkmalgeschütztes fünfgeschossiges Gebäude befindet, durch temporäre Nutzungen geprägt. So ist das westlich der Friedrichstraße gelegene Flurstück 80 im südlichen Teil seit dem Jahr 2012 Standort der Rotunde der Ausstellung „Die Mauer: Panorama zum geteilten Berlin“ (Asisi Panorama Berlin). Der nordwestliche Teil des Flurstücks liegt brach und wird durch Zwischennutzungen wie z.B. temporäre Stellplätze oder Baustelleneinrichtung regelmäßig verändert. Im südlichen Bereich des östlich der Friedrichstraße gelegenen Flurstücks 84 wurde ebenfalls 2012 das eingeschossige Gebäude der Ausstellung „Black Box Kalter Krieg“ errichtet. Im nördlichen Teil des Flurstücks befindet sich im Bestand ein Bereich, der durch Imbiss-Gastronomie geprägt ist. Sowohl westlich als auch östlich der Friedrichstraße befindet sich ferner die 2006 errichtete und 2012 weiter entwickelte Bildergalerie "Checkpoint Charlie Gallery“.

Den geplanten Nutzungen Wohnen und Gewerbe sowie Bildung und Erinnerung an den ehemaligen Grenzübergang Checkpoint Charlie entsprechend, sollen im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“, ein urbanes Gebiet bestehend aus mehreren Teilflächen (MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2) sowie eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtplatz“ festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan setzt bezogen auf die Teilflächen die zulässigen Nutzungen, das Maß der baulichen Nutzungen und die überbaubare Grundstücksflächen fest. Die maximale zulässige Grundfläche wird in den urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 durch eine textliche

Senftenberg

Festsetzung in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen festgesetzt, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 für das MU 1.1 entspricht und in den urbanen Gebieten MU 1.2 und 1.3 eine Überbaubarkeit ermöglicht, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht. Für das MU 2 ergibt sich aus der festgesetzten Grundfläche von 2.080 m² eine rechnerische GRZ von 0,94. Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird in der Gemeinbedarfsfläche durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR) von 800 m² definiert Mittels textlicher Festsetzung Nr. 14 wird eine vollständige Unterbauung von 1.149 m² ermöglicht, so dass sich rechnerisch eine GRZ von 1,0 ergibt (Vgl. Kap. III).

Hinzu kommen Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie Regelungen zur Zulässigkeit von Brennstoffen und die Begrünung von Dachflächen, die darüber hinaus als Retentionsdächer auszubilden sind. Weiterhin wird der Umgang mit Werbeanlagen geregelt.

1.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Plangebiet	**13.275 m²**	**100 %**
Urbane Gebiete	7.128 m²	53,7 %
Fläche für Gemeinbedarf (Museum)	1.149 m²	8,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche Stadtplatz	1.133 m²	8,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.865 m²	29,1 %

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	**Umweltrelevante Ziele**	**Berücksichtigung im B-Plan 1-98 („Checkpoint Charlie“)**
Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),	Bauleitpläne sollen eine menschenwürdige Umwelt sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und	Mit der Inanspruchnahme einer innerstädtischen Fläche wird den Zielen des Baugesetzbuches Rechnung getragen. Die Festsetzungen zu Dachbegrünung und Retentionsdächern und Lärmschutz berücksichtigen die Anforderungen an eine menschenwürdige Umwelt sowie den Klimaschutz. Mit den Festsetzungen, die ein Freihalten der denkmalgeschützten Brandwände absichern, wird dem baukulturellen Erbe Rechnung getragen. Die Entwicklung einer innerstädtischen „Brache“ mit temporären Nutzungen für die Entwicklung von Gewerbe und Wohnen sowie einem Ort der Bildung und Erinnerung mit einer dem Standort

SenStadtWohn

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im B-Plan 1-98 („Checkpoint Charlie“)
	der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Weiterhin soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.	entsprechenden Dichte berücksichtigt die Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) vom 29.Mai 2013 (GVBl.S.140), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1.die biologische Vielfalt, 2.die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3.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 (allgemeiner Grundsatz). Den Belangen des Artenschutzes ist Rechnung zu tragen. Der Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer dauerhaften umweltgerechten Entwicklung (Nachhaltigkeit) ist eine verpflichtende Aufgabe für	Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele und allgemeinen Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes sowie die des Landes Berlin. Mit der Inanspruchnahme einer innerstädtischen, überwiegend versiegelten Brache wird das Ziel der Nachhaltigkeit beachtet und eine anthropogen vorbelastete Fläche in Anspruch genommen. Nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben geringfügige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Verlust von Vegetationsflächen und Bäumen (Verlust von Biovolumen), welche durch die Dachbegrünung nicht kompensiert werden kann. Es liegt ein faunistisches Gutachten vor. Eine dauerhafte Besiedelung durch Brutvögel bzw. Fledermäuse konnte nicht festgestellt werden. Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach FFH-Richtlinie sind durch die Planung nicht betroffen.

SenStadtWohn

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im B-Plan 1-98 („Checkpoint Charlie“)
	den Staat und jeden Bürger. Jeder hat sich so zu verhalten, dass Natur und Landschaft sowie die Erholung anderer nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden.	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl.S.250), das zuletzt durch das Erste Gesetz zur Änderung des Berliner Bodenschutzgesetzes vom 5.September 2019 (GVBl.S.554) geändert worden ist	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden	Mit der Nachnutzung einer anthropogen vorbelasteten städtischen Brache und der damit verbundenen Sanierung von Bodenverunreinigungen finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung.
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl.S.357), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist	Das WHG und BWG regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind zu schützen. Zum Schutz der Gewässer, die das abgeleitete	Da der B-Plan eine nahezu vollständige Über- und Unterbauung zulässt, ist die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone nicht möglich. Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zur Entwässerung erarbeitet, das ein Rückhalten, Sammeln, anschließendes Verdunsten von überschüssigem Niederschlagswasser zum Ziel hat. Daraus abgeleitet wurde die textliche Festsetzung Nr. 23 zur Dachbegrünung und zur Ausbildung eines Retentionsdachs. Aufgrund von Einleitbeschränkungen sind bei der Umsetzung von Vorhaben darüber hinaus geeignete Maßnahmen zur gedrosselten Einleitung zu treffen,

SenStadtWohn

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im B-Plan 1-98 („Checkpoint Charlie“)
	Regenwasser aufnehmen, hat die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz festgelegt, dass in Gebieten mit Mischwasserkanalisation und bei Einleitungen in Gewässer 1. Ordnung nicht mehr als 10l/s * ha von den neu zu versiegelnden Flächen abgeleitet werden dürfen.	um die Beschränkung von 10l/s*ha bei Starkregenereignissen nicht zu überschreiten.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist LandesImmissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38) Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38)	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete. Verträgliche Anordnung der geplanten Nutzungen zueinander gem. § 50 BImSchG.	In unmittelbarer Nähe gibt es keine vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete. Das urbane Gebiet sowie die Fläche für Gemeinbedarf werden in ein von Wohnen und Gewerbe geprägtes Umfeld integriert. Die Verträglichkeit der baulichen Nutzungen zueinander ist gewährleistet. Aufgrund der innerstädtischen hochverdichteten Lage wird dem Trennungsgrundsatz nicht entsprochen. Es werden auch keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht aber eine lärmrobuste Baustruktur. Zudem werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.
DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau ; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der Fassung von 07/2002	Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist anzustreben. In vorbelasteten Gebieten kann eine Überschreitung unvermeidbar sein.	Für schutzbedürftige Räume werden Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, so dass trotz Überschreitung der Orientierungswerte ruhige Innenräume geschaffen werden. Dadurch können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Darüber hinaus werden Re-

Senatsentwurf

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im B-Plan 1-98 („Checkpoint Charlie“)
		gelungen zum Schutz von baulich verbundenen Außenwohnbereichen getroffen.
Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelt- Einwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge ausgehend von Gewerbelärm.	Die notwendige Begrenzung gewerblicher Nutzungen auf ihre Verträglichkeit mit Wohnen in einer städtebaulichen Gemengelage wird gewahrt, die Verträglichkeit durch die Planung gewährleistet.
Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222) geändert worden ist	Die Verordnung dient der Umsetzung der Richtlinie 2008/50/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa, der Richtlinie 2004/107/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Dezember 2004 über Arsen, Kadmium, Quecksilber, Nickel und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe in der Luft sowie der Richtlinie 2001/81/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2001 über nationale Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe	Für PM-10-Staub und PM-2,5-Staub sowie NO 2 liegen die prognostizierten Immissionswerte an allen untersuchten Immissionsorten nicht über den Grenzwerten für die Gesamtbelastung. Zusätzliche Feinstaubbelastungen aus Feuerungsanlagen werden durch Beschränkungen der zulässigen Brennstoffe ausgeschlossen.
Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist	Zweck des EEG ist die nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung. Die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung sollen auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte verringert werden. Fossile	Regelungen zur Energieerzeugung werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Es ist davon auszugehen, dass die wirtschaftlichen Anreize zur Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien ausreichend sind. Regelungen zur Verwendung bestimmter Energiequellen sind nicht erforderlich. Mittlerweile bietet jeder

SenStadtWohn

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im B-Plan 1-98 („Checkpoint Charlie“)
Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (GVBl. S. 889), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.01.2018	Energieressourcen sollen geschont werden. Die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien soll gefördert werden. Dies wird durch die EnEV-DV Bln für das Land Berlin näher konkretisiert.	Anbieter sog. „Öko-Stromtarife“ an. Der Stromabnehmer kann insofern eigenverantwortlich entscheiden, inwieweit er Strom aus regenerativen Quellen verwenden will. Ziel der EnEV sowie der zugehörigen Durchführungsverordnung ist die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden. Die Regelungen gelten unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans; zusätzlicher Regelungsbedarf besteht für den Bebauungsplan nicht.
Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11.Januar 1982 (GVBl.S.250), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8.Mai 2019 (GVBl.S.272) geändert worden ist	Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren; Ersatzpflanzungen für entfernte geschützte Bäume	Ein vollständiger Verlust des Baumbestandes aufgrund von neuen Baukörpern innerhalb der Baugebiete ist zu erwarten. Die Ermittlung und Verortung von Ersatzpflanzungen erfolgt im Rahmen des Fällgenehmigungsantrags im Baugenehmigungsverfahren. Ein Ersatz innerhalb des Geltungsbereichs des BP 1-98 ist nicht zu erwarten. Es besteht gemäß Baumschutzverordnung Berlin die Möglichkeit der Ausgleichszahlung.

1.2.2 Fachplanungen des Landes Berlin

1.2.2.1 Landschaftsprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm für Berlin vom 8.6.2016, setzt gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan stadt- und umweltverträgliche Entwicklungsziele fest. Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung.

Im Programmplan **Naturhaushalt** / **Umweltschutz** ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind hier:

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

SenStadtWohn

- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Zudem befindet sich der Geltungsbereich im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung sowie im Vorsorgegebiet Klima. Für das Vorsorgegebiet Luftreinhaltung werden als Entwicklungsziele und Maßnahmen die Emissionsminderung sowie der Erhalt von Freiflächen bzw. die Erhöhung des Vegetationsanteils formuliert. Für das Vorsorgegebiet Klima werden folgende Ziele formuliert:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasser-entstehungsgebiet
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Der Teilplan **Biotop- und Artenschutz** stellt den Geltungsbereich als Innenstadtbereich dar. Daraus ergeben sich u.a. folgende Ziele und Maßnahmenvorschläge:

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

Der Teilplan **Landschaftsbild** weist den Planbereich als Innenstadtbereich mit folgenden Entwicklungszielen und Maßnahmen aus:

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

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist der Geltungsbereich als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe I dargestellt. In Wohnquartieren mit der Dringlichkeitsstufe I sind umfangreiche Sofortmaßnahmen für alle Freiräume erforderlich:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erhalt und Erschließung vorhandener Freiflächen
- Entwicklung und Qualifizierung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen

SenStadtWohn

- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung; Integration naturnah gestalteter Freiflächen in Vorgärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum; einschließlich Straßenbaumpflanzungen
- Wohnumfeldverbesserung

Ferner ist der Geltungsbereich Bestandteil einer Fläche mit zentralen Nutzungen, in der sich Hauptstadtfunktionen, touristische Anlaufpunkte und große Geschäftszentren befinden. Hier wird als Ziel die Erhaltung von repräsentativen Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität benannt.

Der Bebauungsplan 1-98 setzt die Entwicklungsziele der o.g. Programmpläne nur eingeschränkt um. Das Entwicklungsziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum (hier der öffentliche Stadtplatz) als Zielvorgabe aus dem Programmplan Erholung und Freiraumnutzung kann mit der Planung umgesetzt werden, und damit auch die Anforderung der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen.
Mit der Festsetzung von Dachbegrünung auf den Neubauten wird eine wesentliche Forderung der innerstädtischen Begrünung des Teilplans Erholung und Freiraumnutzung umgesetzt.

Die Entwicklungsziele des Naturhaushalts und Umweltschutzes werden mit den Planungen zum Bebauungsplan 1-98 nur zum Teil erreicht. Mit den Festsetzungen kann weder der Anteil an naturhaushaltwirksamen Flächen erhöht werden, noch erfolgt eine Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung, da bei einer GRZ von bis zu 1,0 die Grundstücke nahezu vollständig versiegelt werden können. Jedoch wird mit der Festsetzung zur Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL bzw. Brennstoffen gleicher Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs ein wesentlicher Baustein zur Verbesserung der Lufthygiene beigetragen. Die Ziele des Biotop- und Artenschutzes können mit der vorliegenden Planung überwiegend nicht umgesetzt werden. Lediglich die Dachflächen und in Abhängigkeit der konkreten Gestaltung auch der Stadtplatz bieten die Möglichkeit der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für die Fauna und Flora. Mit der Gestaltung eines Stadtplatzes könnten auch Ziele des Teilplans Landschaftsbild umgesetzt werden, der auf die Begrünung des Öffentlichen Raumes z.B. durch Baumpflanzungen und die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung abstellt. Festsetzungen zur konkreten Gestaltung werden im Bebauungsplan 1-98 nicht aufgenommen, da für den Stadtplatz, wie auch den Vorplatz des Museums und das Museum selbst ein Wettbewerb stattfinden soll. Der Bebauungsplan sichert lediglich die Fläche für den Stadtplatz. Die Ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Eine Selbstbindung der Gemeinde in Form von verbindlichen Vorgaben für die Gestaltung ist nicht erforderlich.

1.2.2.2 Luftreinhalte- und Aktionsplan 2011-2017

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat im Juni 2013 beschlossen und damit fortgeschrieben. Im Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen, als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst.

Die Darstellung des Ist-Zustands sowie die Entwicklungsziele für das Plangebiet des B-Plans 1-98 werden in Kapitel I.3.5.5 der Begründung beschrieben.

SenStadtWohn

1.2.2.3 Lärmminderungsplan

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärmminderungsplänen (Lärmminderungsplanung für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018, vom Senat beschlossen am 6. Januar 2015, wurden die Strategien der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben.

Die Darstellung des Ist-Zustands sowie die Entwicklungsziele für das Plangebiet des B-Plans 1-98 werden in Kapitel I.3.5.4 der Begründung beschrieben.

1.2.2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem nationalen oder europäischen Schutzgebiet gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BNatSchG bzw. gemäß §§ 23-26 BNatSchG. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Wasserhaushaltsgesetz und nicht innerhalb eines Gebiets, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

Der Geltungsbereich des B-Plans 1-98 mit Ausnahme der Schützenstraße steht unter der Denkmalnummer 09097852 „Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/Zimmerstraße, Checkpoint Charlie“ 8 unter Ensembleschutz (vgl. Denkmalkarte Berlin sowie Denkmaldatenbank Berlin).

Das im Plangebiet liegende Bestandsgebäude Mauerstraße 93 ist als Baudenkmal geschützt und darüber hinaus ist es ebenso wie Teile des westlich angrenzenden Grundstücks und Teile der Mauerstraße Bestandteil eines Ensembles, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist und das weitere Flächen westlich und nordwestlich des Geltungsbereichs umfasst (OBJ-Dok-Nr.: 09030041). Die Erläuterungen zu den als Ensemble geschützten Flächen werden in Kapitel I.2.8 der Begründung wiedergegeben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Geoportal des Landes Berlin (FIS Broker) stellt die Lebens- und Umweltqualität blockbezogen in Form von Analysekarten zur Umweltgerechtigkeit dar.
Die Karte zur integrierten Mehrfachbelastung weist für das Plangebiet eine Dreifachbelastung aus, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Lärmbelastung: hoch
- Luftbelastung durch PM2.5 und NO2: hoch
- Bioklimatische Belastung: hoch
- Grünversorgung: mittel bzw. gut bis sehr gut.

Zu berücksichtigen bei oben stehender Bewertung sind die gewählten (vergleichsweise großen) Planungsräume (Wilhelmstraße bzw. Leipziger Straße).

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit sind bezogen auf den Bebauungsplan das Themenfeld Lärm, die klimatisch-lufthygienische Entwicklung,

SenStadtWohn

die Belichtung aufgrund der neuen Gebäude sowie die Auswirkungen der Planung auf die Erholungssituation.

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz durch Verkehrslärm unmittelbar vorbelastet. Vgl. Strategische Lärmkarte Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden 2017 (Umweltatlas).

Aktuell geht von der Plangebietsfläche keine Verschattung auf die umliegenden Flächen aus. Die Abstandsfläche des Bestandsgebäudes an der Mauerstraße reicht jedoch bis in die Abstandsfläche des gegenüberliegenden Gebäudes auf dem Flurstück 28 bzw. die Abstandsflächen des Gebäudes Mauerstraße 1 bzw. Friedrichstraße 204 reichen in die Abstandsfläche der urbanen Gebiete 1.1 und 1.3 des B-Plans 1-98.

Für Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht erschlossen und wenig attraktiv. Im Plangebiet liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- oder Freiflächen und es gibt keine Funktion innerhalb einer übergeordneten Grünvernetzung bzw. -verbindung.

Eine gewisse Aufenthaltsqualität kommt den Bereichen der Imbiss-Gastronomie (zumindest im Sommer) sowie dem Vorplatz der Rotunde (Assisi Panorama Berlin) zu. Die nächstgelegene Grünfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m an der Ecke Rudi-Dutschke-Straße/Charlottenstraße, die jedoch aufgrund ihrer Flächengröße nicht zur wohnungsnahen Freiflächenversorgung zählt. Die Quartiere an der Zimmer- und Schützenstraße haben einen geringen Anteil an privaten und halböffentlichen Freiräumen und gelten daher bezogen auf die Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen als nicht versorgt (vgl. Karte der Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016 (Umweltatlas 2016). Gleichfalls unterversorgt ist das Quartier mit öffentlichen Spielplätzen, die für das Spielen von älteren Kindern geeignet sind.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Die ruderale Brache mit Gehölzaufwuchs war als artenreichere Fläche inmitten der stark versiegelten Innenstadt für die Fauna von Bedeutung. Sie bot Lebens- und Nahrungsraum für Insekten sowie Brutvögel. Für die Avifauna sind auch die Solitärbäume und Baumgruppen auf den anderen Grundstücken relevant. Amphibien sowie seltene Käferarten (z.B. Eremit, Heldbock) sind aufgrund der beschriebenen Lebensräume (keine Wasserflächen, kein entsprechender Altbaumbestand) nicht zu erwarten. Ebenso kann das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Artengruppen ausgeschlossen werden:

- alle Pflanzenarten
- alle Landsäuger und im Wasser lebende Arten (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle Wasser gebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)

Das Plangebiet wurde 2016 auf das Vorkommen von Brutvögeln untersucht. Das Vorkommen von Fledermäusen ist aufgrund des geringen Nahrungsangebots im Plangebiet selbst sowie im Umfeld unwahrscheinlich. Hier wurde durch eine einmalige Begehung das Fehlen von Fledermäusen nachgewiesen.

Die Vögel wurden meist überfliegend oder im Bereich der Vegetationsflächen mit Sträuchern und Bäumen festgestellt. Straßentauben waren auch auf versiegelten Flächen sowie Haussperlinge nahrungssuchend bei den Imbissen beobachtet.
Im Spätsommer waren einfliegende Haussperlinge vor allem auch an den Staudensäumen der (inzwischen ehemaligen) Ruderalflächen in Gruppen bei der Nahrungssuche zu beobachten. Amseln wurden wiederholt nahrungssuchend festgestellt.

Senatsentwurf

Nebelkrähen waren mehrfach und Elster, Blau- und Kohlmeisen nur vereinzelt zu beobachten. Es ist kaum Vegetation vorhanden. Eine dauerhafte Besiedlung durch Vögel konnte nicht festgestellt werden.

Insgesamt ist die Fläche von geringer Bedeutung für die Tier- und Vogelwelt anzusehen. Der Untersuchungsbereich ist in großen Teilen versiegelt und lässt kaum Raum für Vegetation zu. Versickerungsflächen für Regenwasser sind kaum vorhanden und dementsprechend auch kaum Wasserreservoir für Vögel oder andere Tiergruppen.

Die häufigste Vogelart ist die verwilderte Haustaube, die das Futterangebot besonders im Umfeld der Lokale uns auf den Straßen nutzt. Außerdem konnten bei jeder Begehung Haussperlinge in wechselnder Anzahl beobachtet werden.
Nistplätze von Gebäudebrütern wie Haussperling, Mauersegler und Turmfalke befinden sich nur an Gebäuden in der weiteren Umgebung. Es wurde nur eine Amselbrut festgestellt. Die Amsel kommt in Berlin häufig vor und zählt nicht zu den streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung.

Art	Wiss. Name	Status RL Berlin	Gesetzl. Schutz	Vorkommen
Amsel	*Turdus merula*	-	§	X
Blaumeise	*Parus caeruleus*	-	§	O
Elster	*Pica pica*	-	§	O
Haussperling	*Passer domesticus*	-	§	O
Kohlmeise	*Parus major*	-	§	O
Mauersegler	*Apus apus*	-	§	O
Nebelkrähe	*Corvus cornix*	-	§	O
Straßentaube	*Columba livia f. dom.*	-	-	O
Turmfalke	*Falco tinnunculus*		§§	O

Status Rote Liste Berlin: - = keine Art der Berliner Roten Liste; V = Vorwarnliste
Gesetzlicher Schutz: § besonders geschützt, §§ = streng geschützt
Vorklommen im Plangebiet: x = Brut, o = Nahrungsgast, Überflieger

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Der Umweltatlas Berlin stuft das Plangebiet in den Biotoptyp Nr. 12210 Kerngebiet (City) ein. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Der Biotopwert wird für den gesamten Geltungsbereich mit -1 angegeben.

Das Untersuchungsgebiet wurde für eine weitergehende Bewertung am 23.8.2016 flächendeckend begangen. Inzwischen (03/2019) sind die im Geltungsbereich untersuchten Flächen zum überwiegenden Teil versiegelt oder teilversiegelt und vegetationsfrei. Geschützter Baumbestand sowie einige untermassige Bäume sind weiterhin vorhanden. Sieben Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung des Landes Berlin.

Zimmer- und Schützenstraße haben beidseitig regelmäßige Baumpflanzungen. Der Abschnitt der Friedrichstraße ist baumfrei, ebenso die Mauerstraße.

Im März 2019 wurden folgende flächige Biotoptypen festgestellt:

12730 Bauflächen, Baustellen
12740 Lagerflächen
12643 Parkplatz versiegelt
12642 Parkplatz, teilversiegelt

SenStadtWohn

Lediglich in den Randbereichen sind Ruderalfluren verblieben, die dem Biotoptyp 03249 (Sonstige ruderale Staudenfluren) zuzuordnen sind. Das Grundstück hat gegenüber der Kartierung von 2016 aufgrund der temporären Nutzung u.a. als Baustelleneinrichtungsfläche an Wert für Natur und Landschaft verloren. Während die ein-, zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Grasfluren im Plangebiet aufgrund ihres Artenreichtums eine mittlere Wertigkeit erreicht hatten, sind die 2019 erfassten anthropogenen Biotoptypen ohne Bewuchs ohne Bedeutung als Lebensraum für die Flora und Fauna.

Bei den erfassten Gehölzen handelt es sich um Aufwuchs, überwiegend Pappel sowie Robinie, Eschenahorn und Götterbaum. Vereinzelt auch Weide, Birke, Ulme und Holunder. Damit dominieren Wärme und Trockenheit vertragende, in der Stadt auftretende Pionierbaumarten heimischer und nichtheimischer Herkunft.

Einzelbäume und Baumgruppen

0715213 sonstiger Einzelbaum, heimische Baumart, Jungbaum
0715223 sonstiger Einzelbaum, nichtheimische Baumart, Jungbaum
0715212 sonstiger Einzelbaum, heimische Baumart, mittleres Alter
0715313 einschichtige, kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, Jungbäume
0715313 einschichtige, kleine Baumgruppe, nichtheimische Baumarten, Jungbäume

Der Solitärbaum, der bereits ein mittleres Alter erreicht hat, erreicht eine mittlere Wertigkeit. Alle Jungbäume hingegen werden – unabhängig von deren Solitärstellung oder als Gruppen – aufgrund der vergleichsweise kurzen Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft als weniger wertvoll eingestuft.

Baumschutzverordnung
Auf dem Flurstück Nr. 80 befinden sich 4 Bäume die nach Baumschutzverordnung Berlin geschützt sind (vgl. Baumplan von 08/2019).
Auf dem Flurstück Nr. 84 befinden sich 3 Bäume die nach Baumschutzverordnung Berlin geschützt sind (vgl. Baumplan von 08/2019).

Straßenbegleitende Baumpflanzungen

1261221 Straße mit Asphalt- oder Betondecke, ohne Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand

Straßenbegleitender Baumbestand befindet sich an der Zimmerstraße (Spitz-Ahorn, Acer platanoides) und an der Schützenstraße (Linde, Tilia spec.).

Da es sich um Bäume jüngeren Alters handelt, sind die Straßenbäume von vergleichsweise geringer Wertigkeit.

1261222 Straße mit Asphalt- oder Betondecke, ohne Mittelstreifen, ohne Baumbestand

Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt der Friedrichstraße ist baumfrei, ebenso der der Mauerstraße.

Baumfreie vollversiegelte Straßen weisen keinen Wert für Natur und Landschaft auf.
Der Bestandsplan zu der Kartierung 2019 befindet sich im Anhang.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Im Sommer 2016 sowie im März 2019 erfolgten auf Grundlage der Planunterlage Geländebegehungen, bei der unter anderem auch der Versiegelungsgrad ermittelt wurde. Da nahezu alle Flächen versiegelt sind (auch die ehemals ruderal bewachsene Fläche hatte einen

SenStadtWohn

Schotterunterbau), ist von einem Versiegelungsanteil von ca. 95% für das gesamte Plangebiet auszugehen. Dabei können überbaute, vollversiegelte, teilversiegelte und halboffene Flächen unterschieden werden.

Als anthropogen überprägte, innerstädtische Fläche weisen die Grundstücke keine besonderen Potenziale für die abiotischen und biotischen Schutzgüter auf.

Aufgrund des geringen Anteils an Frei- und Grünflächen im Quartier sowie der historischen Entwicklung haben die unbebauten Freiräume einen hohen Stellenwert im Plangebiet.

2.1.5 Schutzgut Boden

Gemäß der Karte der Bodenarten aus dem Jahr 2015 (Umweltatlas Berlin) handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um Aufschüttungen aus Bau- und Trümmerschutt als Ausgangsmaterial. Die ehemaligen Bodengesellschaften wurden stark überformt.
Gemäß Umweltatlas Berlin liegen im Untersuchungsgebiet keine besonderen naturräumlichen Eigenarten vor, eine Archivfunktion für die Naturgeschichte ist ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

Das Gelände ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa + 35,0 m NHN.

Die Flächen im Geltungsbereich sind durch die vorangegangene Nutzung versiegelt bzw. überbaut und unterliegen zu 100% einer erheblichen anthropogenen Überprägung. Nach den Planungshinweisen zum Bodenschutz aus dem Jahr 2015 (Umweltatlas) besteht eine geringe Schutzwürdigkeit. Es sind die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Die Grundstücke weisen darüber hinaus oberflächennahe Hindernisse wie Kellerdecken oder –sohlen sowie anthropogene Auffüllung auf, darunter folgen vermutlich die natürlichen Bodenschichten. Vgl. Geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstofferkundung (IGB 05/2016)

<u>Altlasten</u>
Entlang der Zimmerstraße waren in den 1960er Jahren eine Druckerei und chemische Betriebe ansässig. Vor dem Hintergrund der Vornutzung ist von einer Schadstoffbelastung der oberflächennahen Bodenschichten auszugehen.

Gemäß der Aussage des Umwelt- und Naturschutzamts des Bezirks Mitte vom 06.07.2017 und vom 17.10.2017, zuletzt bestätigt am 20.05.2019, ist aufgrund seiner Vornutzungen der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst (vgl. Kapitel I.2.7).

2.1.6 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser sind im Plangebiet die Funktionen des Wasserhaushalts untersuchungsrelevant: das Rückhaltevermögen von Niederschlägen, der Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate.

Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) liegt bei 32,1 m NHN und damit ca. 3 m unter Gelände (vgl. Umweltatlas Berlin). Die unter den anthropogenen Auffüllungen anstehenden oberen und unteren Sande sind grundwasserführend und hydraulisch miteinander verbunden. Entsprechend besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen für das Grundwasser.

SenStadtWohn

Gemäß Umweltatlas sowie Untersuchungen zum Versiegelungsgrad im Rahmen des Bauleitplanverfahrens besteht ein sehr hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet. Daraus ergibt sich ein sehr geringes Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser. Gemäß Umweltatlas Berlin handelt es sich um ein Gebiet mit einem mittleren (>250 – 300 mm/a) bis hohen (>350-400 mm/a) Oberflächenabfluss aus Niederschlägen in die Kanalisation. Vgl. Karte zum Oberflächenabfluss aus Niederschlägen 2012 (Umweltatlas Berlin).
Entsprechend gering ist die Grundwasserneubildung. Sie wird im Umweltatlas für das Jahr 2012 mit >100 bis 150 mm im Jahr angegeben.

2.1.7 Schutzgut Luft

Gemäß Umweltatlas Land Berlin liegen im Plangebiet keine der großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahnen, die den Luftaustausch im Berliner Stadtgebiet begünstigen.

Die verkehrsbedingte Luftbelastung wird in den Planungshinweisen Stadtklima 2015 im Ist-Zustand 2009 als mäßig belastet angegeben. Vgl. Umweltatlas Szenario NO2 Kfz-Verkehr 2015 bzw. Umweltatlas Szenario PM10 Kfz-Verkehr 2015 sowie die Kapitel I.3.5.5 und I 4.1.6 der Begründung.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C hat mit Schreiben vom 03.07.2017 ergänzend darauf hingewiesen, dass ein an der Friedrichstraße 172 installiertes NO2-Messgerät für 2015 einen Wert von 44 µg/m³ als Jahreswert ermittelt hat und dass das dort vorhandene Verkehrsaufkommen mit dem an der Friedrichstraße im Plangebiet vergleichbar ist (die Straßenrandbebauung ist jedoch am Messort lückenlos). Vor dem Hintergrund, dass der zum Schutz der menschlichen Gesundheit einzuhaltende NO2-Grenzwert bei 40°µg/m³ im Jahresmittel liegt, sei die Schaffung von neuen Luftschadstoffschwerpunkten zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1-98 zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Plangebiet selbst sowie der Auswirkungen der Neubauten auf die Umgebung ein Gutachten in Auftrag gegeben.

2.1.8 Schutzgut Klima

Das Plangebiet zählt zu den stadtklimatischen Belastungsräumen, mit einer ungünstigen thermischen Gesamtbewertung. In diesen Bereichen besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Weitere Verdichtung soll vermieden werden. Ziel ist eine Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.

Die Klimamodellkarten aus dem Umweltatlas zeigen auf den ehemals mit Gebäuden bestandenen Flächen eine sehr geringe Häufigkeit des Luftaustauschs pro Stunde und einen geringen Kaltluftvolumenstrom aus Richtung West. Insgesamt ist in dem hochverdichteten Stadtteil eine hohe Bodenrauigkeit zu verzeichnen, die sowohl die lokale Windgeschwindigkeit als auch Kaltluftflüsse beeinflussen.

Die Klimaanalysekarte des Umweltatlas aus dem Jahr 2015 räumt dem Flurstück 80 einen mäßigen Wärmeinseleffekt ein, wogegen die übrigen im Geltungsbereich liegenden Grundstücke einem starken Wärmeinseleffekt aufweisen und darüber hinaus die Grundstücke östlich der Friedrichstraße als Gebiet mit Potenzial zu erhöhter Böigkeit und plötzlicher Windrichtungsänderung bezeichnet sind.

Für den Geltungsbereich werden bezogen auf das Klima folgende weitere Aussagen getroffen:

SenStadtWohn

- die Oberflächentemperaturdifferenz Tag/Nacht liegt zwischen 10 und 15 Grad für das Flurstück 80, für die übrigen Flurstücke bei 10 Grad Celsius
- entsprechend ist die nächtliche Abkühlungsrate nur mäßig
- die Zahl der Hitzetage in Zukunft steigt

Quelle: Umweltatlas, FIS Broker Berlin.

2.1.9 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Das Ortsbild leitet sich im Wesentlichen aus der umgebenden Bebauung bzw. aus den umgebenden Nutzungen ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Umfeld geschlossener Blockstrukturen. Das engere Umfeld wird aktuell durch Baustellen, gewerbliche Nutzungen und Wohnen bestimmt. Straßenbäume fehlen in der Friedrichstraße.

Das Plangebiet befindet sich infolge des hohen Versiegelungsgrades und der z.T. wechselnden temporären Nutzungen in einem wenig attraktiven Zustand. Entsprechend sind sowohl das Landschafts- als auch das Ortsbild vorbelastet.

2.1.10 Schutzgut Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenzahl im Untersuchungsgebiet ist unterdurchschnittlich. Ebenso die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet gering ist und sich überwiegend auf anthropogene Einflüsse zurückführen lässt.

2.1.11 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG.

2.1.12 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die ehemalige Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/Zimmerstraße (Checkpoint Charlie) steht mit der Objektdokumentationsnummer 09097852 auf der Liste der Denkmale im Land Berlin. Es handelt sich um Ensembleschutz. Die prägenden Merkmale sind:

- die räumliche Konfiguration der Freiflächen beiderseits der Friedrichstraße, auf denen der Kernbereich des Grenzüberganges eingerichtet wurde
- die Brandwände, die nicht nur die räumliche Begrenzung des Grenzüberganges bildeten, sondern durch Umgestaltungen und Umnutzung auch Teil des Grenzregimes wurden

- materielle Zeugnisse der Grenzanlagen selbst, wie Mauern auf dem Nordteil des Ostgrundstücks sowie unterirdisch

Auf der Südseite wurde der Stadtraum der Zimmerstraße miteinbezogen, das bestehende Baudenkmal mit dem ehemaligen Café Adler, das als Beobachtungsort von West-Berliner Seite aus genutzt wurde, sowie das bestehende Baudenkmal Zimmerstraße 11.

SenStadtWohn

Das im Nordwesten des Geltungsbereichs um 1905 errichtete Gebäude Mauerstraße 93 ist als Baudenkmal geschützt (OBJ-Dok-Nr.: 09030049, Geschäftshaus). Darüber hinaus ist es ebenso wie Teile des westlich angrenzenden Grundstücks und Teile der Mauerstraße Bestandteil eines Ensembles, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist und das weitere Flächen westlich und nordwestlich des Geltungsbereichs umfasst (OBJ-Dok-Nr.: 09030041, Wohn- und Geschäftshaus Mauerstraße 12 & 75 & 76 & 77 & 80 & 81 & 82 & 83 & 84 & 85 & 86 & 78 & 88 & 93 Leipziger Straße 16 & 112 Zimmerstraße 88 & 90).

Beschreibungen aus der Denkmaldatenbank des Landes Berlin befinden sich in Kapitel I.2.8 der Begründung.

2.1.13 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund gestellter Bauvorbescheidsanträge kurz- bis mittelfristig mit einer Bebauung nach § 34 BauGB zu rechnen. Demnach könnte eine geschlossene Blockrandbebauung in hoher Dichte mit kerngebietstypischen Nutzungen entstehen (GFZ 5,0 bis über 6,0). Eine Aufweitung des Stadtraums durch einen Stadtplatz könnte nicht gesichert werden. Verbindliche Vorgaben bzw. Verpflichtungen zur Begrünung ergeben sich nach § 34 BauGB nicht. Somit müsste von einem Verlust an abiotischen und biotischen Funktionen ausgegangen werden, ohne dass Kompensationsmaßnahmen vorzusehen wären. Lediglich die geschützten Bäume müssten nach Baumschutzverordnung ausgeglichen werden. Kulturelle Belange hinsichtlich des Museumsbaus könnten ebenfalls nicht gesichert werden.

Im Einzelnen ergäben sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter unter obenstehendem Szenario:

<u>Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung</u>
Bei einer Bebauung nach § 34 BauGB (z.B. Blockrandbebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen) ist der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen (Lärmvorsorge, Besonnung) Rechnung zu tragen. Die Auswirkungen des bestehenden Lärms auf die neuen Quartiere wären im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ebenfalls zu berücksichtigen wie die des zu erwartenden Lärms aus den neuen Quartieren auf die Umgebung. Eine Bebauung nach § 34 BauGB würde jedoch gegenüber der Nutzung nach Bebauungsplan (Stand Februar 2019) zu rund einem Viertel mehr Kfz-Fahrten führen und somit zu einer höheren Lärm- und Luftbelastung (vgl. Verkehrsgutachten Juni 2019). Für die Anwohner und Besucher nutzbare öffentliche Platzflächen wären bei einer Blockrandbebauung nicht zu erwarten.

<u>Schutzgüter Pflanzen und Tiere</u>
Für die Fauna wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB mit einem Lebensraumverlust verbunden, da bei einer Blockrandbebauung mit Baumfällungen zu rechnen ist. Ersatzbaumpflanzungen auf den Grundstücken sind aufgrund einer zu erwartenden hohen Ausnutzung und Dichte nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer Ausgleichszahlung auszugehen. Verbindliche Vorgaben zu Dach- oder Fassadenbegrünung ergeben sich nach § 34 BauGB nicht.

<u>Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt</u>
Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer vollständigen Versiegelung des Bodens durch Über- bzw. Unterbauung auszugehen. Aufgrund der Einleitbeschränkung von 10l/sec in Gebieten mit Mischwasserkanalisation ist von einer anteiligen Rückhaltung (Retention) zur gedrosselten Abgabe des Niederschlagswassers auszugehen.

<u>Schutzgüter Luft und Klima</u>

Senatsentwurf

Mit einer Blockrandbebauung wird die aktuell bestehende Durchlüftung der Grundstücke erheblich gemindert. Eine zu erwartende vollständige Versiegelung würde das Mikroklima in der bereits belasteten Innenstadtlage zusätzlich belasten. Der Verlust an Biovolumen durch die Fällung von Bäumen auf den Grundstücken kann auf den Grundstücken nicht ersetzt werden. Bei den zu erwartenden kerngebietstypischen Nutzungen bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten von einer höheren Verkehrsbelastung und damit von einer höheren lufthygienischen Belastung auszugehen.

Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild
Eine Blockrandbebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen würde sich in die vorhandene Baustruktur der Friedrichstadt einfügen.

Schutzgut Biologische Vielfalt
Mit einer zu erwartenden Blockrandbebauung bei Nichtdurchführung der Planung würde die ohnehin geringe biologische Vielfalt abnehmen, da mit Vegetationsverlusten und somit dem Verlust an Lebensraum zu rechnen ist. Ersatzlebensräume wie Dach- oder Fassadenbegrünung sowie Ersatzbaumpflanzungen in den Baugebieten sind bei einer Bebauung nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte
Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. einer zu erwartenden Blockrandbebauung sind keine Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
Die Vorgaben aus dem Denkmalschutz (u.a. Leitlinien aus dem städtebaulichen Workshopverfahren) wären auch bei einer Bebauung nach § 34 BauGB in die Planung einzubeziehen, wären jedoch nicht rechtlich abgesichert. Ein Museumsbau zur Geschichte des Ortes Checkpoint Charlie wäre bei Nichtdurchführung der Planung ebenfalls nicht sichergestellt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit sind die Lärmemissionen aus den planungsbedingt hinzukommenden Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die Besonnungssituation (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Darüber hinaus ist für die Erholung in Form von Grün- und Spielflächen Vorsorge zu treffen.

Die Auswirkungen des bestehenden Lärms auf das festgesetzte urbane Gebiet, des zu erwartenden Lärms aus dem Plangebiet selbst sowie dessen Auswirkungen auf die Umgebung werden in der schalltechnischen Untersuchung anhand der Daten des Verkehrsgutachtens untersucht (vgl. Schalltechnische Untersuchungen von Müller-BBM GmbH, 27.06.2019).

In einem urbanen Gebiet sind nur Betriebe zulässig, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel betragen im urbanen Gebiet außerhalb von Gebäuden tags/ nachts 63/ 45 dB(A).

Außerhalb des Plangebiets weisen die schutzbedürftigen Nutzungen den Schutzanspruch von Kern- sowie Mischgebieten auf. Auf diese Schutzansprüche müssen Betriebe im Plangebiet Rücksicht nehmen. Dies erfolgt im Zuge der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung des jeweiligen Betriebs, so dass kein schalltechnischer Regelungsbedarf hierzu im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen wurde auch die Nutzung von Tiefgaragen

SenStadtWohn

zu gewerblichen Zwecken untersucht. Um die Lärmbelastung zu minimieren, wird sowohl für die gewerbliche als auch die private und die gemischte Nutzung eine schallabsorbierende Auskleidung der Tiefgaragen festgesetzt.

Liefertätigkeiten von Betrieben außerhalb des Plangebiets am Tag sind mit der Planung verträglich. Bei allen Nutzungen mit Liefertätigkeit im Umfeld des Bebauungsplans kann davon ausgegangen werden, dass keine nächtlichen Lieferungen erfolgen.
Lieferungen im Plangebiet selbst werden bei einer unterstellten hofseitigen Anlieferung im Freien als kritisch gesehen, da hier mit 70 dB(A) am Tag eine deutliche Überschreitung des Richtwertes von 63 dB(A) zu erwarten sind.

Da die DIN 18005 als zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung maßgebliche Vorschrift kein urbanes Gebiet kennt, wird in dem Gutachten in Bezug auf den Verkehrslärm eine zumutbare Lärmbelastung entsprechend eines Mischgebiets unterstellt, da auch dort noch regelmäßig dauerhaft gewohnt werden kann. Demnach wäre eine Verkehrslärmbelastung von tags/nachts: 60/50 dB(A) einzuhalten. Zusätzlich ist das Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffneten Fenstern zu berücksichtigen, welches bei einem nächtlichen Beurteilungspegel außen von ≤ 45 dB(A) sichergestellt ist.

Diese werden im Plangebiet, wie nahezu immer im innerstädtischen Raum, nicht eingehalten.
Demzufolge muss der Lärmkonflikt durch die Planung gelöst werden. Hierfür werden textliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen. Die textlichen Festsetzungen zu Grundrissen, Fensterkonstruktionen und baulich verbundenen Außenwohnbereichen sowie die Anforderungen an die Mindest-Schalldämmung von Außenbauteilen stellen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Betriebsphase sicher.

In Bezug auf die Besonnung wurden die Auswirkungen der zulässigen Bebauung innerhalb des Bebauungsplans 1-98 in einem Gutachten zu Verschattung / Besonnung untersucht (vgl. Ergänzende Betrachtung zur Besonnungssituation zur geplanten Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 1-98 vom 15.04.2019, Peutz Consult).

Aus dem Gutachten geht hervor, dass anlagebedingt durch die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans 1-98 die Verschattung im Umfeld zunehmen wird. Es sind in erster Linie gewerbliche Nutzungen betroffen, für die in der DIN 5034-1 keine Anforderungen formuliert sind. Auch für angrenzende Wohnnutzungen wird mit Veränderungen in der Besonnungsdauer gerechnet. Diese sind laut Gutachten jedoch eher gering. Der Verzicht auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Hochpunkten in den urbanen Gebieten ist in diesem Zusammenhang positiv einzuschätzen.

Das Gutachten zu den Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. GfP 18.6.2019) untersucht das Plangebiet selbst. .Im Ergebnis der Untersuchung wurde für die Südwestfassade der innerhalb des MU 1.3 zulässigen Bebauung lediglich eine Besonnungsdauer festgestellt, die sowohl unterhalb der Anforderungen der DIN 5034-1 als auch unterhalb von zwei Stunden (vgl. OVG Berlin Beschluss vom 27.10.2004) für Wohnnutzungen liegt. Wohnen wird im MU 1.3 ausgeschlossen. Für das MU 1.1 wird konstatiert, dass für die nach Nordosten ausgerichtete Fassade die geforderte Besonnungsdauer lediglich im obersten Vollgeschoss erreicht wird. Unabhängig davon gelten die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, dass Aufenthaltsräume ausreichend belichtet sein müssen. In Abhängigkeit der konkreten Grundrissgestaltung können diese Anforderungen eingehalten werden, so dass von einer Vollziehbarkeit des Bebauungsplans ausgegangen wird. Alle anderen Fassaden innerhalb des Plangebietes werden als unproblematisch bezeichnet.

Die klimatischen Auswirkungen werden in Kapitel 2.2.8 dargestellt. Mit Ausnahme der Dachbegrünung werden jedoch keine spezifischen Festsetzungen getroffen. Der allgemein

Senatsvorlage

bestehenden Problematik der Überhitzung von stark versiegelten Flächen innerhalb der Innenstadt kann durch die Umsetzung von Planungsempfehlungen zur Hitzeminimierung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entgegengewirkt werden.

Baubedingt gehen in einem mit wohnungsnahen Grünflächen unterversorgten Quartier nutzbare Freiräume wie der Vorplatz zur Rotunde sowie das Aufenthaltsangebot um die Info-Box und die Imbissstände verloren.

Aufgrund der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten in den urbanen Gebieten werden Kleinkinderspielplätze auf den privaten Grundstücken entstehen. Betriebsbedingt wird infolge der ca. 300 neuen Wohneinheiten die Unterversorgung mit wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Spielflächen für Kinder aller Altersgruppen im Einzugsbereich ansteigen.

Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Abfälle oder Abwässer auf die menschliche Gesundheit in der Bau- und Betriebsphase sind die gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung von Abfällen und Abwässern einzuhalten.

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden in der Bau- und Betriebsphase Stoff-, und Lärm- und Lichtemissionen hervorgerufen.

In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit zu Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen für die menschliche Gesundheit kommen. Eine Quantifizierung der baubedingten Emissionen ist nicht möglich.
Eine Aussage über den genauen Umfang der Errichtung entsprechender Anlagen und deren Auswirkungen in der Betriebsphase kann nicht getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Entsprechend ist eine Quantifizierung von betriebsbedingten Auswirkungen nicht möglich.

Die Auswirkungen der Emissionen in der Bauphase betreffen insbesondere die direkt benachbarten Anwohner. Emissionsbedingte Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung in den umgebenden Quartieren können z.B. durch Bauzeitenregelungen vermieden werden.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Konkrete Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit in den neu geplanten Quartieren des Bebauungsplans 1-98 durch eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht zu erkennen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität auftreten. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist neben einer Wohnnutzung nur eine gebietsverträgliche Gewerbenutzung zulässig. Der Bebauungsplan trifft eine Regelung, die die Verwendung von Brennstoffen einschränkt. Es ist davon auszugehen, dass sich aus der eingeschränkten Verwendung von Brennstoffen positive Auswirkungen für die menschliche Gesundheit ergeben. Durch die Realisierung des Planvorhabens wird die verkehrsbedingte Luftbelastung im Untersuchungsgebiet infolge der planungsbedingten Zusatzverkehre sowie der veränderten Durchlüftungsverhältnisse geringfügig ansteigen. Die untersuchten Grenzwerte für NO2, PM 10 und PM 2,5 werden jedoch im Planfall an allen Bestandsgebäuden sowie den künftigen Gebäuden deutlich eingehalten (vgl. Luftschadstoffuntersuchung Peutz Consult GmbH, 5.4.2019).

SenStadtWohn

Sonstige - über die oben genannten - *Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts* betreffend, liegen für das Plangebiet nicht vor, bzw. treffen hierfür keine konkreten Aussagen und haben daher keine Auswirkungen.

Aus der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung - die weitestgehend dem innerstädtischen Umfeld entspricht - sind keine konkreten erhöhten Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten. Allgemein besteht in stark verdichteten Innenstadtlagen eine ausgeprägte nächtliche Überwärmung gegenüber dem Umland sowie eine starke Hitzebelastung am Tag. Die Durchlüftungsverhältnisse sind stark eingeschränkt. Diese Belastungen wirken sich allgemein auf die Gesundheit des Menschen aus.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten. Risiken für die menschliche Gesundheit sind daher weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase absehbar.

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar. Entsprechend können keine Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe getroffen werden.

Zeitgleich entwickelte Neubauprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht bekannt. Es kommt daher zu keinen *kumulierenden Auswirkungen* auf die Gesundheit der Bevölkerung während der Bauphase. Über (anlagenbedingte) kumulierende Auswirkungen in der Betriebsphase infolge der weiteren Innenstadtverdichtung liegen keine Erkenntnisse vor.

2.2.2 Schutzgut Tiere

Ein Abriss wird nur für die temporär genutzten Gebäude vorbereitet. Baubedingt ergeben sich durch den geplanten Neubau von Gebäuden und Erschließung auf das Schutzgut Tiere weitere Auswirkungen, da mit Beginn einer Bautätigkeit Lebensraum und bzw. die verbliebenen Vegetationsstrukturen (überwiegend jüngerer Baumbestand) beseitigt werden.

In der Bauphase ergeben sich darüber hinaus Auswirkungen durch Emissionen (Lärm, Bewegungsunruhe) durch Abriss und Neubau auf das Schutzgut Tiere über einen längeren Zeitraum (Bauphase länger als 2 Jahre bei Arbeitszeiten ganzjährig von 6-22h von Montag bis einschließlich Samstag). Die Auswirkungen der Emissionen in der Bauphase betrifft die als Nahrungsgäste angetroffene Avifauna. Emissionsbedingte Auswirkungen (Störungen) auf das Schutzgut Tiere können z.B. durch Bauzeitenregelungen vermieden werden.

Zur *Vermeidung von Auswirkungen durch Abfälle oder Abwässer* auf das Schutzgut Tiere in der Bau- und Betriebsphase sind die gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung von Abfällen und Abwässern einzuhalten.

Mit dem Neubau in den urbanen Gebieten gehen anlagebedingt dauerhaft Verluste an potenziellem Nahrungs- und Lebensraum für die Avifauna einher. Die temporär genutzten Flächen bieten zumindest zeitweilig Lebensraum für Insekten, die auch eine Nahrungsquelle für die Avifauna der Innenstadt bilden. Mit der Überbauung und Versiegelung geht dieser letzte Nahrungsraum innerhalb des Plangebiets verloren. Einen gewissen Ausgleich für den Verlust wird es durch die Dachbegrünung geben. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen durch die Anlage bzw. Integration von künstlichen Niststätten an den künftigen Gebäuden.

Stadtvision

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden in der Betriebsphase Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen hervorgerufen. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Eine Aussage über den genauen Umfang der Errichtung entsprechender Anlagen kann nicht getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit zu Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen für die Tierwelt kommen. Diese sind jedoch nicht quantifizierbar.

Aufgrund der geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere in der Betriebsphase kommt. Mit der Umnutzung der temporär gewerblich genutzten Flächen in urbane Gebiete mit Gewerbe und Wohnen kommt es bezogen auf die Fauna zu keiner mit relevanten Immissionen (z.B. Bewegungsunruhe, Lichtverhältnisse) einhergehenden Nutzungsintensivierung gegenüber der Bestandssituation.

Sonstige - über die oben genannten - *Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts* betreffend, liegen für das Plangebiet nicht vor, bzw. treffen hierfür keine konkreten Aussagen und haben daher keine Auswirkungen.

Hinsichtlich der Nutzung von *erneuerbaren Energien* werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht bekannt.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität auftreten. Der Bebauungsplan trifft eine Regelung, die die Verwendung von Brennstoffen einschränkt. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere während der Bau- und Betriebsphase durch die eingeschränkte Verwendung von Brennstoffen bzw. der Einhaltung der Grenzwerte zur Luftqualität sind nicht bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung - die weitestgehend dem innerstädtischen Umfeld entspricht - sind keine konkreten erhöhten Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten. Entsprechend ergeben sich keine Auswirkungen für die Tierwelt in der Bau- und Betriebsphase bei Umsetzung der Planung.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten. Risiken für die Umwelt (hier Schutzgut Tiere) sind daher weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase absehbar.

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar. Entsprechend können keine Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe getroffen werden.

Neubauprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht bekannt. Es kommt daher zu keinen *kumulierenden Auswirkungen* auf das Schutzgut Tiere während der Bau- und Betriebsphase.

<u>Artenschutz</u>

Satzung

Im Rahmen der Begehungen zum Artenschutzfachbeitrag wurde der Geltungsbereich auf das Vorhandensein geschützter Habitate geprüft. Im Ergebnis dieser Begehungen konnten in den künftigen Baugebieten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Arten und keine dauerhaft geschützten Niststätten nach BNatSchG ausgemacht werden.

2.2.3 Schutzgut Pflanzen

Beeinträchtigungen der Flora sind im Wesentlichen auf den Verlust der temporär mit Gras- und Staudenfluren bewachsenen Restflächen und Ritzen zurückzuführen. Mit Umsetzung der Bauphase geht ein Verlust von ca. 400 m^2 möglichem Lebensraum für Pflanzen einher. Weiterer Lebensraum geht mit der Überbauung von teilversiegelten Schotterflächen einher, die zumindest anteilig Bewuchs zulassen.

Hinzu kommen noch Verluste an Einzelbäumen und Baumgruppen:
Auf dem Flurstück Nr. 80 werden voraussichtlich 11 Bäume die noch nicht der Baumschutzverordnung unterliegen zu fällen sein. Vier Bestandsbäume stehen unter Baumschutz und sind somit ersatzpflichtig. Nach Berliner Baumschutzverordnung besteht hier die Wahlmöglichkeit zwischen Ersatzpflanzung und der Entrichtung einer Ausgleichsabgabe.

Auf dem Flurstück Nr. 84 unterliegen drei Bäume der Berliner Baumschutzverordnung. Mit Fällung der Bäume werden Ersatzpflanzungen oder die Entrichtung einer Ausgleichsabgabe erforderlich. Weitere 14 Bäume (tw. mehrstämmig) stehen aufgrund ihrer Stammumfänge gemessen 2019 nicht unter Schutz und sind somit bei Fällung aktuell nicht ersatzpflichtig.

Ersatzpflanzungen von Bäumen sind in den urbanen Gebieten aufgrund der hohen baulichen Dichte (zulässige Über- bzw. Unterbauung) nicht zu erwarten. Auf dem Stadtplatz sowie dem Vorplatz des Museums könnten Baumpflanzungen realisiert werden. Grundsätzlich sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet jedoch nicht gesichert.

Auswirkungen durch Abfälle oder Abwässer auf das Schutzgut Pflanzen in der Bau- und Betriebsphase sind nicht zu erwarten, da die gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung von Abfällen und Abwässern einzuhalten sind. Die gesetzlichen Vorgaben der Baumschutzverordnung des Landes Berlin sind für die Straßenbäume einzuhalten.

Mit dem Neubau im urbanen Gebiet gehen anlagebedingt dauerhaft Verluste an potenziellem Lebensraum für die Pflanzenwelt einher. Die temporär genutzten Flächen bieten zumindest zeitweilig Lebensraum für ein- und mehrjährige Gras- und Staudenfluren sowie schnellwachsende Gehölze. Mit der Überbauung und Versiegelung geht dieser letzte Lebensraum mit Bodenanschluss innerhalb des Plangebiets verloren. Einen gewissen Ausgleich für den Verlust wird es durch die Dachbegrünung geben.

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden in der Betriebsphase *Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen* hervorgerufen. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Eine Aussage über den genauen Umfang der Errichtung entsprechender Anlagen kann nicht getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit zu Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung. Diese sind jedoch nicht quantifizierbar.

Aufgrund der geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen in der Betriebsphase kommt. Mit der Umnutzung der temporär gewerblich genutzten Flächen in urbane Gebiete mit verträglichem Gewerbe und Wohnen kommt es bezogen auf die Pflanzenwelt zu keiner mit relevanten Immissionen

SenStadtWohn

(z.B. Staubentwicklung, Luftschadstoffe) einhergehenden Nutzungsintensivierung gegenüber der Bestandssituation.

Sonstige - über die oben genannten - *Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts* betreffend, liegen für das Plangebiet nicht vor, bzw. treffen hierfür keine konkreten Aussagen und haben daher keine Auswirkungen.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass erheblich negative Einflüsse auf die *Luftqualität* auftreten. Der Bebauungsplan trifft eine Regelung, die die Verwendung von Brennstoffen einschränkt. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen während der Bau- und Betriebsphase durch die eingeschränkte Verwendung von Brennstoffen sind nicht bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung - die weitestgehend dem innerstädtischen Umfeld entspricht - sind keine erhöhten Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.
Entsprechend ergeben sich keine spezifischen Anfälligkeiten für das Schutzgut Pflanzen in der Bau- und Betriebsphase bei Umsetzung der Planung.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten. Risiken für die Umwelt (hier Schutzgut Flora) sind daher weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase absehbar.

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar. Entsprechend können keine Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe getroffen werden.

Eine kumulierende Wirkung der Planung mit Umweltauswirkungen anderer Projekte ist nicht zu erwarten, da keine unmittelbar angrenzenden zeitgleichen Projekte bekannt sind. Beeinträchtigungen von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs und sonstige grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht erkennbar.

<u>Biotopschutz</u>
Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde der Geltungsbereich auf das Vorhandensein geschützter Biotope und Pflanzen geprüft. Im Ergebnis dieser Begehungen konnten in den künftigen Baugebieten keine geschützten Biotope oder nach Roter Liste geschützten Pflanzen nachgewiesen werden.

2.2.4 Schutzgut Fläche

Die Planungen des Bebauungsplans 1-98 sehen folgende Überbauung und Flächennutzung vor:

Stand Vorn

Planung	Fläche in m²	Anteil in %
Urbane Gebiete	**7.128**	**54**
GRZ 0,9 - 1,0 – versiegelt	6.653	93
unversiegelt	475	7
Gemeinbedarf (Museum)	**1.149**	**9**
versiegelt	1.149	100
Öffentliche Verkehrsfläche - Stadtplatz	**1.133**	**9**
versiegelt	1.133	100
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	**3.865**	**100**
versiegelt		
unversiegelt		
Gesamtfläche	**13.275**	**100**

Damit ermöglicht der Bebauungsplan bei vollständiger Ausnutzung in der Bauphase einen Versiegelungsgrad von bis zu 96,4 %. Gegenüber dem Versiegelungsgrad im Basisszenario erfolgt damit eine geringe Zunahme. Zu berücksichtigen ist, dass der Stadtplatz im Sinne einer worst-case-Betrachtung hier mit einer maximalen Versiegelung von 100 % angesetzt wird. Es ist aber davon auszugehen, dass im Rahmen der Gestaltung und Umsetzung dieser Fläche auch unversiegelte Flächenanteile entstehen.

Die Bebauungsplanung hat somit zum Ziel, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Die Nutzung des Untersuchungsgebietes als gemischte Baufläche M1 ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung (aktuelle Arbeitskarte) bereits vorgegeben. Als gemischte Bauflächen M1 werden Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und –dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter dargestellt.

Die geplante Entwicklung im Geltungsbereich 1-98 Checkpoint Charlie folgt damit einer flächenschonenden Bauweise und zielt darauf ab bereits versiegelte Flächen in die Nachnutzung zu nehmen, um dadurch Neuversiegelung weitestgehend zu vermeiden. Zusätzliche Flächeneinsparungen ergeben sich in der vorliegenden Planung daraus, dass die im Untersuchungsgebiet bestehende Infrastruktur genutzt bzw. ausgenutzt werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht darüber hinaus eine flächenschonende Bauweise. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch (über die Fläche des Geltungsbereiches hinaus) ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften weder in den Bau- noch in der Betriebsphase zu erwarten.

Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Abfälle oder Abwässer auf das Schutzgut Fläche in der Bau- und Betriebsphase sind die gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung von Abfällen und Abwässern einzuhalten.

Sonstige - über die oben genannten - *Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts* betreffend, liegen für das Plangebiet nicht vor, bzw. treffen hierfür keine konkreten Aussagen und haben daher keine Auswirkungen.

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden in der Betriebsphase Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen hervorgerufen. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Eine Aussage über den genauen Umfang der Errichtung entsprechender Anlagen kann nicht getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit zu Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung kommen. Diese sind jedoch nicht quantifizierbar. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht absehbar: es wird davon ausgegangen, dass keine Flächeninanspruchnahme über das Plangebiet hinaus stattfindet.

Aufgrund der geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche in der Betriebsphase kommt. Mit der Umnutzung

SenStadtWohn

der temporär gewerblich genutzten Flächen in ein urbanes Gebiet mit Gewerbe und Wohnen sowie kultureller Nutzung kommt es bezogen auf das Schutzgut Fläche zu keiner mit relevanten Immissionen (z.B. Staubentwicklung, Luftschadstoffe) einhergehenden Nutzungsintensivierung gegenüber der Bestandssituation.

Hinsichtlich der Nutzung von *erneuerbaren Energien* werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität auftreten. Der Bebauungsplan trifft eine Regelung, die die Verwendung von Brennstoffen einschränkt. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche während der Bau- und Betriebsphase durch die eingeschränkte Verwendung von Brennstoffen sind nicht bekannt. Verkehrsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden gutachterliche ausgeschlossen (vgl. Gutachten zur Luftgüte).

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung - die weitestgehend dem innerstädtischen Umfeld entspricht - sind keine spezifischen erhöhten Anfälligkeiten des Schutzgutes Fläche gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten. Entsprechend ergeben sich keine erhöhten Anfälligkeiten für das Schutzgut Fläche in der Bau- und Betriebsphase bei Umsetzung der Planung.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten. Risiken für die Umwelt (hier Schutzgut Fläche) sind daher weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase absehbar.

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar. Entsprechend können keine Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe getroffen werden.

Eine kumulierende Wirkung der Planung mit Umweltauswirkungen anderer Projekte ist nicht zu erwarten, da keine unmittelbar angrenzenden zeitgleichen Projekte bekannt sind. Beeinträchtigungen von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs und sonstige grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht erkennbar.

2.2.5 Schutzgut Boden

Abriss- und baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind zu erwarten, da mit der Vorbereitung des Neubaus auch das Entfernen von Kellerresten sowie Auffüllungen und belastetem Boden zu erwarten sind. Hinzu kommen baubedingte Beeinträchtigungen durch Auf- und Abtrag (Baugruben). Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bezogen auf das Schutzgut Boden bereits zu 100% anthropogen überformt. Eine baubedingte Sanierung belasteter Böden wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Die geplante Bebauung führt in der Bauphase zu einer geringfügigen Neuversiegelung von rund 400 m². Die zusätzliche Versiegelung ergibt sich aus dem Wechsel von teilversiegelten Flächen in vollversiegelte bzw. überbaute Flächen.

Der Verlust an Bodenfunktionen durch den Wechsel von teilversiegelte in vollversiegelte

Sensitivum

oder überbaute Fläche stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden dar, da die Bodenfunktionen bereits nachhaltig gestört bzw. beeinträchtigt sind.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Nutzungen keine Immissionen auf das Schutzgut Boden einwirken werden.

In der Bauphase könnten sich durch Abriss sowie den geplanten Neubau von Gebäuden und Erschließung auf das Schutzgut Boden Auswirkungen durch Abfälle und Abwässer sowie Emissionen über einen längeren Zeitraum (Bauphase länger als 2 Jahre) ergeben. Durch Abfälle und Abwässer sowie Emissionen verursachte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in der Bauphase kann durch das Einhalten der gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung vermieden werden. Betriebsbedingte Auswirkungen durch Abfälle und Abwässer auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Vorhaben oder Betriebe, die mit Boden gefährdenden Stoffen Umgang haben, zugelassen werden.

Sonstige - über die oben genannten - *Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts* betreffend, liegen für das Plangebiet nicht vor, bzw. treffen hierfür keine konkreten Aussagen und haben daher keine Auswirkungen.

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden in der Betriebsphase verkehrsbedingte Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen hervorgerufen. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Eine Aussage über den genauen Umfang der Errichtung entsprechender Anlagen kann nicht getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit zu Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen für die kommen. Diese sind jedoch nicht im Einzelnen bekannt und daher nicht quantifizierbar.

Hinsichtlich der Nutzung von *erneuerbaren Energien* werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. Erdwärme) sind nicht vorhersehbar.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass erheblich negative Einflüsse auf die *Luftqualität* auftreten. Der Bebauungsplan trifft eine Regelung, die die Verwendung von Brennstoffen einschränkt. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser während der Bau- und Betriebsphase durch die eingeschränkte Verwendung von Brennstoffen sind nicht bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung - die weitestgehend dem innerstädtischen Umfeld entspricht - sind keine erhöhten Anforderungen gegenüber den Folgen des Klimawandels auf das Schutzgut Boden abzuleiten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten. Risiken für die Umwelt (hier Schutzgut Boden) sind daher weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase absehbar.

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken

Sonstige Wohn

und Stoffe für die Umsetzung der zukünftigen Nutzungen in der Bau- und Betriebsphase nicht konkret absehbar. Entsprechend können keine Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe getroffen werden.

Neubauprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht bekannt. Es kommt daher zu keinen kumulierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden während der Bau- und Betriebsphase.

2.2.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Zu prüfen sind daher die Auswirkungen der Planungen auf das Niederschlagswasser sowie das Grundwasser.

In der Bauphase wird es aufgrund der Grundwassernähe zu Maßnahmen der Wasserhaltung kommen. Angesichts der zu erwartenden Grundwasserfördermengen, der Reichweite einer solchen Absenkung (> 300m) und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf das Umfeld sowie der teilweise industriell-gewerblichen Vornutzung der Grundstücke, ist eine konventionelle Wasserhaltung voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Vielmehr ist aus den o.g. Gründen eine Grundwasser schonende Wand-Sohle-Bauweise der Baugrube anzunehmen. Hier wird ein sog. Baugrubentrog hergestellt, der eine Minimierung der Förderwassermengen und eine Beschränkung der Reichweite der Absenkung auf die Baugrube selbst ermöglicht, so dass keine Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

Eine Entnahmemenge von mehr als 10 Mio. m³, aus der eine grundsätzliche UVP-Pflicht im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung resultiert, wird mit einer Umsetzung der sog. Trogbauweise nicht erreicht. Vorhaben mit einer Entnahme von 100.000 m³ bis weniger als 10 Mio. m³ bedingen eine allgemeine Vorprüfung, Vorhaben mit 5.000 bis weniger als 100.000 m³ eine Standort bezogene Vorprüfung, wenn durch die Menge der Grundwasserbenutzung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Grundwasser abhängige Ökosysteme zu erwarten sind.

In der Bauphase können sich durch Abriss sowie den geplanten Neubau von Gebäuden und Erschließung auf das Schutzgut Wasser Auswirkungen durch Abfälle und Abwässer über einen längeren Zeitraum (Bauphase länger als 2 Jahre) ergeben. Durch Abfälle und Abwässer verursachte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (z.B. durch Eindringen von Schmutzwasser in den Bodenwasserhaushalt oder das Grundwasser) in der Bau- und Betriebsphase kann durch das Einhalten der gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung vermieden werden. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Vorhaben oder Betriebe, die mit Wasser gefährdenden Stoffen Umgang haben, zugelassen sind.

Emissionen aus der Bau- und Betriebsphase, die auf das Schutzgut Wasser einwirken können lassen sich aufgrund des Angebotsbebauungsplans nicht ableiten. Informationen zur Errichtung entsprechender Anlagen sowie der Umfang von Emissionen die sich auf das Schutzgut Wasser auswirken liegen nicht vor.

Sonstige Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts betreffend liegen nicht vor.

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden in der Betriebsphase Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen hervorgerufen. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Eine Aussage über den genauen Umfang der Errichtung entsprechender Anlagen kann nicht getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Aufgrund der geplanten Nutzungen sowie den gesetzlichen Bestimmungen ist davon auszugehen, dass es zu keinen erheblichen

Senftenberg

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in der Betriebsphase kommt. In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit zu Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen kommen. Diese sind jedoch nicht im Einzelnen bekannt und daher nicht quantifizierbar.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität auftreten. Der Bebauungsplan trifft eine Regelung, die die Verwendung von Brennstoffen einschränkt. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser während der Bau- und Betriebsphase durch die eingeschränkte Verwendung von Brennstoffen sind nicht bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung - die weitestgehend dem innerstädtischen Umfeld entspricht - sind keine erhöhten Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten, jedoch sind bei zunehmenden Starkregenereignissen während der Betriebsphase eine gedrosselt Abgabe von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation erforderlich und umsetzbar.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten. Risiken für die Umwelt (hier Schutzgut Wasser) sind daher weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase absehbar.

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar. Entsprechend können keine Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe getroffen werden.

Neubauprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht bekannt. Es kommt daher zu keinen kumulierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser während der Bau- und Betriebsphase.

2.2.7 Schutzgut Luft

Während der Abriss- und Bauphase wird die Luftqualität des Plangebiets sowie die unmittelbare Umgebung durch baubedingte Staubentwicklung belastet.

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen anlagebedingte lufthygienischen Belastungen erwarten. Infolge der zusätzlichen Bebauung wird sich der Luftaustausch im Plangebiet selbst sowie in den angrenzenden Quartieren verändern.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die ca. 300 zusätzlichen Wohneinheiten in gut erschlossener Innenstadtlage mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss werden sich die Verkehrsbelastung und somit die Belastung mit Stickoxiden und Feinstaub nur geringfügig erhöhen. Vor dem Hintergrund einer möglichen Vorbelastung nahe des Grenzwertes für NO2 (vgl. Schreiben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C vom 03.07.2017) soll die Schaffung von neuen Luftschadstoffschwerpunkten vermieden

SenStadtWohn

werden.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Plangebiet sowie der Auswirkung der Planung auf die lufthygienische Belastungssituation im Umfeld der Planung wurde eine lufthygienische Untersuchung mit Luftschadstoffausbreitungsberechnungen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffdioxid (NO_2) durch das Gutachterbüro Peutz Consult erstellt (vgl. Luftschadstoffuntersuchung vom 05.04.2019).

Es wurden der Prognosenullfall (derzeitige Bestandssituation), Verkehrszahlen für das Jahr 2022, Emissionsfaktoren für das Jahr 2022 sowie der Planfall (zukünftige bauliche Situation, d.h. komplette Überbauung der im B-Plan 1-98 eingezeichneten Baugrenzen), Verkehrsmengen für das Jahr 2022 unter Berücksichtigung Zusatzverkehre durch das Planvorhaben, Emissionsfaktoren für das Jahr 2022 unter Berücksichtigung einer großräumigen Hintergrundbelastung untersucht.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass im Prognosenullfall die relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV (Jahresmittelwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ und Kurzzeitgrenzwerte für NO_2 und PM_{10}) im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten werden.

Durch die Realisierung des Planvorhabens steigt die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet infolge der planungsbedingten Zusatzverkehre sowie der veränderten Durchlüftungsverhältnisse geringfügig an. Die untersuchten Grenzwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ werden jedoch auch im Planfall an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden weiterhin deutlich eingehalten.

In der Bauphase lassen sich durch Abriss sowie den geplanten Neubau keine vermeidbaren Auswirkungen durch Abfälle, Abwässer oder Emissionen auf das Schutzgut Luft erkennen.

Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie das Verursachen von Belästigungen in der Bauphase die auf das Schutzgut Luft einwirken sind allgemein zu erwarten, jedoch nicht im Einzelnen bekannt und daher nicht quantifizierbar. Zu erwartende lufthygienische Belastungen während der Bauphase (z.B. Staubbildung) können technisch vermieden oder gemindert werden.

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets sind allgemein in der Betriebsphase Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen zu erwarten. Eine Aussage über den genauen Umfang der Errichtung entsprechender Anlagen kann nicht getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Belastbare Aussagen auf das Schutzgut Luft im Plangebiet selbst durch eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht möglich.

Der Bebauungsplan trifft eine Regelung, die die Verwendung von Brennstoffen einschränkt. Es ist von positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Luft während der Betriebsphase durch die eingeschränkte Verwendung von Brennstoffen auszugehen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung - die weitestgehend dem innerstädtischen Umfeld entspricht - sind keine erhöhten Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten. Kon-

Senat Wohn

krete lufthygienische Auswirkungen auf das Plangebiet infolge des Klimawandels sind weder in der Bau- noch in der Betriebsphase absehbar.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten. Risiken für die Umwelt (hier Schutzgut Luft) sind daher weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase zu erkennen.

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar. Entsprechend können keine Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Luft infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe getroffen werden.

Neubauprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht bekannt. Es kommt daher zu keinen *kumulierenden Auswirkungen* auf das Schutzgut Luft während der Bau- und Betriebsphase.

2.2.8 Schutzgut Klima

Baubedingt gehen aufgrund ihres Biovolumens für das Mikroklima relevante Vegetationsstrukturen (Bäume, Kletterpflanzen) mit der Vorbereitung der Nutzungsänderung verloren. Für das Stadtklima haben diese Verluste jedoch keine Bedeutung (vgl. Gutachten zur Lufthygiene).

Die Bebauung von bislang unbebauten Flächen führt anlagebedingt zu kleinklimatischen Änderungen durch eine Veränderung des Biovolumens sowie der Erhöhung an überbauten bzw. vollversiegelten Flächen. Während in der Bestandssituation für das unbebaute Flurstück Nr. 80 ein nur schwacher Wärmeinseleffekt im Siedlungs- und Straßenraum ausgewiesen ist, steigt dieser entsprechend den bereits bebauten Blöcken auf einen starken Wärmeinseleffekt an. Mindernde Wirkung hat die vorgesehene Dachbegrünung.

Weitere Änderungen sind bei der Durchströmung des Gebietes in Situationen mit übergeordnetem, aufgrund von Druckgegensätzen entstehenden Wind zu erwarten. Durch die Umsetzung des Planvorhabens wird es ggf. zu einer verstärkten Kanalisation der Strömung entlang der Zimmerstraße, der Schützenstraße und der Friedrichtstraße kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen werden, die klimawirksame Emissionen erzeugen. Verkehrsbedingte Emissionen wurden untersucht. Durch die Realisierung des Planvorhabens steigt die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet infolge der planungsbedingten Zusatzverkehre sowie der veränderten Durchlüftungsverhältnisse geringfügig an. Die untersuchten Grenzwerte für NO2, PM10 und PM2,5 werden jedoch auch im Planfall an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden weiterhin deutlich eingehalten.

Durch Abfälle und Abwässer verursachte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima können in der Bauphase durch das Einhalten der gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung grundsätzlich vermieden werden. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Vorhaben oder Betriebe, die das Klima erheblich gefährden können zugelassen sind.

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden in der Bauphase z.B. verkehrsbedingt Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen hervorgerufen. Konkrete Emissionen

SEM Stadt Wohn

aus der Betriebsphase, die auf das Schutzgut Klima einwirken können lassen sich aufgrund des Angebotsbebauungsplans nicht ableiten. Diese sind jedoch nicht im Einzelnen bekannt und daher auch nicht quantifizierbar.

Sonstige - über die oben genannten - *Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts* betreffend, liegen für das Plangebiet nicht vor, bzw. treffen hierfür keine konkreten Aussagen und haben daher keine Auswirkungen.

Hinsichtlich der Nutzung von *erneuerbaren Energien* werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Der Bebauungsplan trifft eine Regelung, die die Verwendung von Brennstoffen einschränkt.
Allgemein sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie die Beschränkung zur Verwendung von festen Brennstoffen zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung - die weitestgehend dem innerstädtischen Umfeld entspricht - sind konkret keine erhöhte Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels bezogen auf das Schutzgut Klima bekannt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten. Risiken für die Umwelt (hier Schutzgut Klima) sind daher weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase absehbar.

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar. Entsprechend können keine Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Klima infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe getroffen werden.

Neubauprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht bekannt. Es kommt daher zu keinen kumulierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima während der Bau- und Betriebsphase.

2.2.9 Orts- und Landschaftsbild

Bau- und abrissbedingt sind insofern Auswirkungen zu erwarten, als über Jahrzehnte andauernde und wechselnde Zwischennutzungen – die vor allem touristisch geprägt sind – entfallen. Anstelle von touristischen Einrichtungen treten zunächst Baugruben und Baukräne.

Zu erwarten ist weiterhin die anlagebedingte Veränderung des Gebietscharakters von einer innerstädtischen Brache zu einem durch moderne Architektur geprägten städtischen Quartier.
Kennzeichnender Freiraum ist der neu zu gestaltende Stadtplatz. Hier erfährt das Orts- und Landschaftsbild durch die Neugestaltung eine anlagebedingte Aufwertung.

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Das im Plangebiet neu entstandene Quartier wird auch nach Umsetzung aufgrund der Historie und dem darauf ausgerichteten Museum ein touristischer Schwerpunkt sein.

Senstadt Wom

In der Bauphase ergeben sich durch Abriss sowie den Bau von Gebäuden und Erschließung keine vermeidbaren Auswirkungen durch Abfälle, Abwässer oder Emissionen die auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild einwirken. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild einwirken sind nicht bekannt.

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden in der Betriebsphase allgemein *Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen* hervorgerufen. *Konkrete Emissionen* aus der Bau- und Betriebsphase, die auf das Orts- und Landschaftsbild einwirken können lassen sich aufgrund des Angebotsbebauungsplans nicht ableiten. Bei der Errichtung und dem Betrieb von entsprechenden Anlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit zu temporären Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen kommen. Diese sind jedoch ebenfalls nicht im Einzelnen bekannt und daher auch nicht quantifizierbar.

Sonstige - über die oben genannten - *Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts* betreffend, liegen für das Plangebiet nicht vor, bzw. treffen hierfür keine konkreten Aussagen und haben daher keine Auswirkungen.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Der Bebauungsplan trifft eine Regelung, die die Verwendung von Brennstoffen einschränkt.
Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild infolge einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sowie die Beschränkung zur Verwendung von festen Brennstoffen sind nicht bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung - die weitestgehend dem innerstädtischen Umfeld entspricht - sind keine konkreten erhöhte Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels in Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild abzusehen. Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase sind daher nicht bekannt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten. Risiken für die Umwelt (hier Schutzgut Orts- und Landschaftsbild) sind daher weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase absehbar.

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar. Entsprechend können keine Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe getroffen werden.

Neubauprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht bekannt. Es kommt daher zu keinen kumulierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild während der Bau- und Betriebsphase.

2.2.10 Biologische Vielfalt

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt sind die Veränderung der

Seniorenwohnen

Vegetationsstrukturen und Lebensräume infolge der Nutzungsänderung im gesamten Plangebiet. Es kann baubedingt von einem Totalverlust aller Arten und Individuen im Geltungsbereich ausgegangen werden.

Anlagenbedingt wird sich die bestehende, für die hochverdichtete Innenstadt typische biologische Vielfalt wiederherstellen. Diese setzt sich aus vergleichsweise häufigen Arten und anthropogen beeinflusster Vegetation, bei geringer Individuendichte, zusammen.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet zu erwarten, da sich die Nutzungsintensität nicht wesentlich verändert.

Mit dem Neubau gehen anlagebedingt dauerhaft Verluste an biologischer Vielfalt einher. Die temporär genutzten Flächen bieten zumindest zeitweilig Lebensraum für ein- und mehrjährige Gras- und Staudenfluren sowie schnellwachsende Gehölze. Weiterer Lebensraum geht mit der Überbauung von teilversiegelten Schotterflächen einher, die zumindest anteilig Bewuchs zulassen und als Nahrungsraum durch die Avifauna genutzt werden können. Einen gewissen Ausgleich für den Verlust wird es durch die Dachbegrünung geben. (vgl. Kap. 2.2.13 Wechselwirkungen).

Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Abfälle oder Abwässer auf die biologische Vielfalt in der Bau- und Betriebsphase sind die gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung von Abfällen und Abwässern einzuhalten. In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit weiterhin zu Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung. Diese sind jedoch noch nicht im Einzelnen bekannt und daher nicht quantifizierbar.

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden in der Betriebsphase Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen hervorgerufen. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Eine Aussage über die Art und den genauen Umfang der Errichtung entsprechender Anlagen kann nicht getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Entsprechend können keine Aussagen über die Auswirkungen in der Betriebsphase auf die biologische Vielfalt getroffen werden.

Sonstige - über die oben genannten - *Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts* betreffend, liegen für das Plangebiet nicht vor, bzw. treffen hierfür keine konkreten Aussagen und haben daher keine Auswirkungen.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Der Bebauungsplan trifft jedoch eine Regelung, die die Verwendung von Brennstoffen einschränkt. Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt durch eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie bzw. die Beschränkung von Brennstoffen sind nicht bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung - die weitestgehend dem innerstädtischen Umfeld entspricht - sind keine erhöhten Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.
Entsprechend ergeben sich keine konkreten, auf das Plangebiet bezogenen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt in der Bau- und Betriebsphase infolge des Klimawandels.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die Umwelt von Belang wären,

Stadtwohn

sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten. Risiken für die Umwelt (hier Schutzgut Biologische Vielfalt) sind daher weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase absehbar.

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar. Entsprechend können keine Aussagen zu Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe getroffen werden.

Eine kumulierende Wirkung der Planung mit Umweltauswirkungen anderer Projekte ist nicht zu erwarten, da keine unmittelbar angrenzenden zeitgleichen Projekte bekannt sind. Beeinträchtigungen von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs und sonstige grenzüberschreitende Auswirkungen, die die Biologische Vielfalt betreffen könnten sind nicht erkennbar.

2.2.11 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG. Insofern können sich keine Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase entwickeln.

2.2.12 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Mit dem Abriss der temporären Einrichtungen zur Geschichte Berlins bzw. dem Grenzübergang Checkpoint Charlie gehen baubedingte Auswirkungen einher.

Anlagebedingt wird durch eine der Historie des Ortes angemessene Ausweisung eines Freiraums (Stadtplatz) und dem Museumsstandort dem Ensembleschutz des Denkmals „Ehemalige Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/Zimmerstraße (Checkpoint Charlie)“ Rechnung getragen. Als Ergebnis eines Partizipationsverfahrens sowie eines Workshop-Verfahrens wurden städtebauliche Leitlinien für einen denkmalgerechten Umgang mit dem Plangebiet entwickelt (vgl. Kapitel I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen).

Die in den Leitlinien festgehaltenen Inhalte werden (soweit in der Bauleitplanung umsetzbar) berücksichtigt. Im Bebauungsplan soll Folgendes festgesetzt werden:

- die Sicherung einer Freifläche (1.130 m^2) auf der Westseite
- das Sichtbarbleiben der zentralen Brandwände in der Verlängerung der Häuserflucht südlich der Zimmerstraße, im Kreuzungsbereich der Friedrichstraße/ Zimmerstraße bzw. eine nur ausnahmsweise Bebauung dieser
- Museum auf dem Ostgrundstück mit ausreichend großer Platzfläche.

Aufgrund der baulichen Neuordnung verändert sich die zumindest im Sommer dominierende gastronomische Nutzung als betriebsbedingte Auswirkung positiv.

In der Bauphase ergeben sich durch Abriss sowie den Bau von Gebäuden und Erschließung keine vermeidbaren *Auswirkungen durch Abfälle, Abwässer oder Emissionen die auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter einwirken*. Durch die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets werden in der Betriebsphase z.B. verkehrsbedingt allgemein *Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen* hervorgerufen. *Konkrete Emissionen* aus der Betriebsphase, die auf die Kultur- und Sachgüter einwirken können lassen sich aufgrund des Angebotsbebauungsplans nicht ableiten. Bei der Errichtung und dem Betrieb entsprechender Anlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit zu temporären Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen kommen. Diese sind jedoch ebenfalls nicht im Einzelnen bekannt und daher auch nicht

SenStadtWohn

quantifizierbar.

Sonstige - über die oben genannten - *Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts* betreffend, liegen für das Plangebiet nicht vor, bzw. treffen hierfür keine konkreten Aussagen und haben daher keine Auswirkungen.

Hinsichtlich der Nutzung von *erneuerbaren Energien* werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Der Bebauungsplan trifft eine Regelung, die die Verwendung von Brennstoffen einschränkt.
Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter infolge einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sowie die Beschränkung zur Verwendung von festen Brennstoffen sind nicht bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung - die weitestgehend dem innerstädtischen Umfeld entspricht - sind keine konkreten erhöhte Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels in Bezug auf das Schutzgut der Kultur- und Sachgüter bekannt. Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase sind daher nicht abzusehen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten. Risiken für die Umwelt (hier Schutzgut Kultur- und Sachgüter) sind daher weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase absehbar.

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar. Entsprechend können keine Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe getroffen werden.

Neubauprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht bekannt. Es kommt daher zu keinen *kumulierenden Auswirkungen* auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild während der Bau- und Betriebsphase.

2.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.
Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernet-

SenStadtWohn

	zung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen für Bebauung/Versiegelung führt neben der vollständigen bzw. weitgehenden Zerstörung natürlicher Bodenfunktionen und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention). Mit der Erhöhung der Nutzungsintensität in Verbindung mit einem höheren Anteil an überbauten und vollversiegelten Flächen bzw. der Umnutzung der temporär genutzten Fläche in ein modernes, stark verdichtetes Stadtquartier sind alle biotischen und abiotischen Schutzgüter betroffen. Die Verluste und Beeinträchtigungen werden mittelfristig durch Sekundärbiotope wie die Dachbegrünung anteilig kompensiert.

Aufgrund der Zielvorgaben des Denkmalschutzes bestehen Vorgaben und Beschränkungen, die nicht mit allen vorgeschlagenen Maßnahmen des Maßnahmenkatalogs des Landschafts- und Artenschutzprogramms und der Karte Planungshinweise Stadtklima vereinbar sind, z. B. Fassadenbegrünungen oder die Erhöhung der Oberflächen-Albedo an Bestandsgebäuden.

Weitergehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die nicht ohnehin in den entsprechenden Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind, sind nicht erkennbar.

2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2016 eine faunistische Begehung durchgeführt. Es konnten mit Ausnahme eines Brutpaares der Amsel keine weiteren Brutvogelarten in den Gehölzen festgestellt werden. Auch Fledermäuse wurden nicht festgestellt.

Von der Realisierung der Planungsziele sind keine festen Niststätten betroffen. Die vorhandenen Gehölze werden im Zuge der Fällgenehmigungen durch Ersatzbaumpflanzungen kompensiert. Die Anlage oder Sicherung von Ersatzlebensräumen ist nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans nicht entgegen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

2.4.1 Einleitung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind

SenStadtWohn

nach § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen benennt die Schutzgüter und Wertträger des Naturhaushaltes wie folgt: Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere sowie das Landschafts- und Stadtbild und die Erholung.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme bereits ehemals gewerblich genutzter, anthropogen stark vorbelasteter Flächen. Aufgrund der Innenstadtlage werden zur Vermeidung zusätzlicher Luftbelastung durch Feinstaub feste Brennstoffe ausgeschlossen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 16 bis Nr. 20 vermeiden und mindern mögliche schädliche Einwirkungen von Lärm auf die schutzbedürftige Wohnnutzung in dem geplanten urbanen Gebiet.

Zur Minderung der Auswirkungen einer Erhöhung der versiegelten Fläche auf die Schutzgüter Klima und Wasser werden begrünte Dachflächen, die als Retentionsdächer ausgebildet werden müssen, vorgesehen. Der Bebauungsplan 1-98 setzt mit der textlichen Festsetzung Nr. 22 eine extensive Dachbegrünung von 50 % in der Gemeinbedarfsfläche und 75 % in den urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und MU 2 fest. Diese wirkt sich für alle abiotischen und biotischen Schutzfaktoren positiv aus. Dachbegrünungen dienen der Erhöhung des Vegetationsanteils im Baugebiet und tragen damit zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Steigerung der ökologischen Qualität bei. Außerdem können sie als Lebensraum dienen. Durch die Dachbegrünung und das Retentionsdach wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Durch die Ausgestaltung als extensive Begrünung bietet die Dachbegrünung einen Ausgleich für den Verlust an Gras- und Staudenfluren sowie Lebensraum für Insekten und Nahrungsraum für die Avifauna.

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden die zulässigen Brennstoffe durch Festsetzung eingeschränkt.

2.4.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

2.4.3.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit dem Bebauungsplan 1-98 werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können (vgl. § 14 BNatSchG, § 16 NatSchGBln).

2.4.3.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

SenStadtWohn

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a Abs. 3 die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Demnach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2.4.3.3 Eingriffsbilanzierung

Die Überbaubarkeit bzw. der Grad der zulässigen Versiegelung bemisst sich hier an der unmittelbaren Umgebung mit gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung.

Gemäß einem nicht mehr gültigen Vorbescheid vom 6.12.2013 für den östlichen Teilbereich, auf dem das MU 2 und die Fläche für Gemeinbedarf geplant sind, wäre eine 100%ige Versiegelung zulässig. Auch für die Fläche westlich der Friedrichstraße, auf der die urbanen Gebiete MU 1.1 MU 1.2 und MU 1.3 sowie der öffentliche Stadtplatz geplant sind, wäre nach § 34 BauGB eine maximale Versiegelung von 100 % zulässig. Einschließlich der Straßenverkehrsflächen ergäbe sich eine nach § 34 BauGB mögliche Gesamtversiegelung von 13.275 m²:

	Flächengröße	**max. mögliche Versieglungsgrad**	**max. mögliche Versieglung**
Urbane Gebiete	7.128 m²	100 %	7.128m²
Gemeinbedarfsfläche	1.149 m²	100 %	1.149 m²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Stadtplatz)	1.696 m²	100 %	1.133m²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.865 m²	100%	3.865 m²
Summe			**13.275 m²**

Das zukünftige Planungsrecht (Bebauungsplan 1-98) ermöglicht ein urbanes Gebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf mit einer maximalen Versiegelung von nahezu 100 %, sowie eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleiben von der Planung unberührt.

	Flächengröße	**max. mögliche Versieglungsgrad**	**max. mögliche Versieglung**
Urbane Gebiete	7.128 m²	ca. 95 %	6.654 m²
Gemeinbedarfsfläche	1.149 m²	100 %	1.149 m²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Stadtplatz)	1.133 m²	100 %	1.133 m²

Senstadtwohn

Öffentliche Verkehrsflächen	3.865 m²	100%	3.865 m²
Summe			**12.919 m²**

Bezogen auf die Bestandssituation ergibt sich aus dem bestehenden und künftigen Planungsrecht eine zusätzliche Versiegelung von ca. 400 m², die sich sowohl auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt als auch auf das Schutzgut Klima auswirkt: infolge der Vollversiegelung bzw. Überbauung gehen Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen verloren die auf teilversiegelten Flächen noch anteilig vorhanden sind. Auch für das Schutzgut Klima ergeben sich aus dem höheren Versiegelungsgrad Folgen wie eine stärkere Erwärmung der Oberflächen und damit eine Veränderung des Mikroklimas.

Verglichen mit der Bestandssituation ergeben sich weitere Folgen für das Klima sowie die Lufthygiene aus den Verlusten von Gehölzen mit einem für den Standort selbst relevanten Biovolumen, welches voraussichtlich nicht ausgeglichen werden kann.

Auf dem Flurstück Nr. 80 werden voraussichtlich 11 Bäume, die nicht der Baumschutzverordnung unterliegen, zu fällen sein. Vier Bestandsbäume stehen unter Baumschutz und sind somit ersatzpflichtig. Nach Berliner Baumschutzverordnung besteht hier die Wahlmöglichkeit zwischen Ersatzpflanzung und der Entrichtung einer Ausgleichsabgabe.

Auf dem Flurstück Nr. 84 unterliegen drei Bäume der Berliner Baumschutzverordnung. Mit Fällung der Bäume werden Ersatzpflanzungen oder die Entrichtung einer Ausgleichsabgabe erforderlich. Weitere 14 Bäume (tw. mehrstämmig) stehen aufgrund ihrer Stammumfänge, gemessen 2019, nicht unter Schutz und sind somit bei Fällung aktuell nicht ersatzpflichtig.

Ersatzpflanzungen von Bäumen sind in den urbanen Gebieten aufgrund der hohen baulichen Dichte nicht zu erwarten. Auf dem Stadtplatz sowie dem Vorplatz des Museums könnten Baumpflanzungen realisiert werden. Ein vollständiger Ausgleich der Verluste an Gehölzen im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Der Verlust von Gehölzen sowie allgemein der Verlust an Pflanzen wirkt sich zumindest temporär auf die Lebensraumsituation und dem damit verbundenen Vorkommen von Pflanzen und Tieren aus. Das ohnehin geringe Vorkommen an Brutvögeln (hier vorrangig als Nahrungsgäste) wird während der Bauphase gestört.

Auch für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich aus Baumfällungen, Abriss und Neubebauung erhebliche Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen die als Eingriff einzuschätzen sind.

Mit der Veränderung und Umnutzung der Oberfläche im Plangebiet gehen – wenn auch nur eingeschränkt – Erholungsräume verloren, die der Allgemeinheit bzw. Öffentlichkeit temporär zur Verfügung stehen und somit als Eingriff einzuschätzen sind.

Die ermittelten Eingriffe wären aufgrund eines vergleichsweise kleinräumigen, innerstädtischen Vorhabens, in dem überwiegend keine Funktionen des Naturhaushalts „von besonderer Bedeutung“ erheblich beeinträchtigt werden, durch das Berliner Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten zu bewerten.

2.4.3.4 Planungsrechtliche Einschätzung

SenStadtWohn

Für das Plangebiet bildet die nach § 34 BauGB zulässige Bebauung die Grundlage für die planungsrechtliche Einschätzung, da der Geltungsbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Nach § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben 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. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wären Vorhaben mit einer GRZ von bis zu 1,0 und hinsichtlich einer GFZ bis zu 5,0 bis mehr als 6,0 zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen in der Umgebung beträgt etwa 25 bis 30 m. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist lediglich das über die zulässige Ausnutzung hinausgehende Nutzungsmaß als ausgleichspflichtiger Eingriff zu bewerten.

2.4.3.5 Ausgleichsentscheidung

Gegenüber dem Status Quo (Bestandssituation) erhöht sich die künftige Versiegelung faktisch um rund 400 m², auf bislang unversiegelten Flächen und an einem ohnehin belasteten Standort für die abiotischen und biotischen Schutzgüter (vgl. Kapitel 2.2.4).

Für die Beurteilung des Eingriffsumfangs ist die planungsrechtliche Ausgangssituation maßgebend. Gemäß § 1a BauGB handelt es sich bei der planungsbedingt möglichen Erhöhung an versiegelten Flächen nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft, da auch ohne den Bebauungsplan Nr. 1-98 auf Grundlage von § 34 BauGB Vorhaben mit einer 100%igen Versiegelung zulässig wären.

Auf dieser Grundlage wird im Hinblick auf § 1a Abs. 6 BauGB von bereits vorhandener Versiegelung nach geltendem Planungsrecht ausgegangen. Insgesamt wird durch den Bebauungsplan kein Eingriff ermöglicht, der nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wäre. Demnach ist kein Ausgleich erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Jahr 2015 hatte ein Investor seine Planung für den Geltungsbereich vorgestellt. Diese sah kerngebietstypische Nutzungen in Blockrandbebauung vor. Das städtebauliche Konzept der Investorenplanung sah auf beiden Teilflächen westlich und östlich der Friedrichstraße eine achtgeschossige Blockrandbebauung vor, wobei die Blockinnenbereiche durch Höfe in unterschiedliche Bereiche untergliedert werden sollten. Nutzungsstrukturell war auf dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Flurstück 80 ein Bildungs- und Erinnerungsort mit einer Nettogeschossfläche von 3.000 m^2 sowie von Büronutzungen, Einzelhandel, Hotel und Wohnen geplant. Das denkmalgeschützte Gebäude Mauerstraße 93 sollte erhalten und in die Neuordnung des Bereichs integriert werden. Östlich der Friedrichstraße war die Errichtung eines Hotels, ergänzt durch Gastronomie und Einzelhandel vorgesehen. Bei Umsetzung dieser Planung wäre eine vollständige Versiegelung des Plangebiets erfolgt. Weiterhin wäre keine öffentliche Stadtplatzfläche sowie ein Wohnanteil planungsrechtlich gesichert worden. Das Planungsziel, das Museum auf dem Ostgrundstück einschließlich zu errichten, hätte nicht umgesetzt werden können.

Eine weitere Planungsalternative wäre das Freihalten der Grundstücke von Bebauung. Damit könnte der historisch bedingte und den Ort prägende bauliche Zustand gewahrt bleiben. Demgegenüber würde sich die Erinnerung an diesen historischen Ort auf den Außenraum beschränken. Ein hochwertiger Bildungs- und Erinnerungsort mit Seminar- und Verwal-

SenStadtWohn

tungsräumen ist jedoch eine wesentliche Zielsetzung für die Bildungsarbeit um das facettenreiche Thema der internationalen Dimension der Berliner Mauer. Darüber hinaus bietet der Außenraum alleine zu wenig Platz, um die hohe Anzahl an Besuchern aufnehmen zu können.

Der private Belang einer wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke wäre unberücksichtigt. Auch dem öffentlichen Belang der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung könnte nicht Rechnung getragen werden.

Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Planung berücksichtigt sowohl die öffentlichen als auch die privaten Belange an diesem Ort. Demnach schafft der Bebauungsplan einen angemessenen Ausgleich zwischen den widerstreitenden öffentlichen und privaten Belangen.

2.6 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung (urbane Gebiete mit Wohnen und Gewerbe) Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

Die Einschränkung der zulässigen Betriebe im Plangebiet lassen keine Betriebe, die der sog. „Seveso III Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) unterliegen zu.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, die Tiere und Pflanzen sowie die Biologische Vielfalt, Boden, Wasserhaushalt sowie Klima und Luft, das Landschaftsbild, die Kultur- und Sachgüter sowie die Erholungsvorsorge sind daher weder für die Bauphase noch für die Betriebsphase zu erkennen.

Eine Eingriffsermittlung nach dem Berliner Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten ist nicht erforderlich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Basisdaten zur Bestandserhebung und -analyse wurden dem FIS-Broker (Geoportal Berlin) und dem Digitalen Umweltatlas der Senatsverwaltung für Umwelt und Verkehr des Landes Berlin entnommen. Unter anderem wurden folgende Karten ausgewertet:

- Archivfunktion Boden
- Bodenarten
- Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom
- Denkmalkarte
- Freiflächenentwicklung
- Grundwasser-Flurabstand
- Grundwasserneubildung
- Klimaanalysekarte 2015
- Klimamodell Berlin -

SenStadtWohn

- Landschaftsprogramm Berlin
- Luftreinhalteplan 2011-2017
- Oberflächenabfluss aus Niederschlägen
- Oberflächentemperatur
- Planungshinweise Bodenschutz
- Planungshinweise Stadtklima
- Stadtklimatische Zonen
- Umweltatlas
- Umweltgerechtigkeit
- Versiegelungsgrad
- Versorgung Grünanlagen
- zu erwartender höchster Grundwasserstand

Weitere Beschreibungen zu technischen Verfahren finden sich in den einzelnen Fachgutachten zu:

- Verkehr,
- Lärm,
- Luftschadstoffen
- Geotechnik mit orientierender Schadstofferkundung,
- Besonnung,
- Regenwasser,
- Fauna

Die Bestandsermittlung der Biotoptypen erfolgte anhand des Biotopschlüssels des Landes Berlin. Die Bestandsermittlung der Bäume erfolgte durch Vor-Ort-Kartierung.

Aufgrund einer Angebotsplanung (keine Vorhabenbezogene Planung) liegen konkrete Angaben über in den Baugebieten zu verwendende Art und Mengen an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht Wärme und Strahlung sowie der eingesetzten Techniken und Stoffe und der daraus resultierenden Belästigungen für die Bau- und Betriebsphase mit Ausnahme der Angaben zu Gewerbelärm und Verkehrslärm sowie der aus dem Verkehr zu erwartenden Luftschadstoffen gutachterlich nicht vor.

Ebenso konnten dem Umweltbericht keine Angaben zu Art und Ausmaß der aus dem Plangebiet entstehenden Treibhausgasemissionen zugrunde gelegt werden. Die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist daher ebenfalls nur allgemein einzuschätzen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Wasser-, Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind derzeit nicht vorgesehen bzw. weitergehende Instrumente sind nicht erforderlich.

SenStadtWohn

Die Überwachung obliegt dem Zuständigkeitsbereich folgender Fachbehörden:

- Bezirksamt Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt

Die zu kontrollierenden Maßnahmen umfassen:

- Berücksichtigung des Immissionsschutzes
- Kontrolle der Grundwasserabsenkung
- Regenentwässerung
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung
- Baumersatzzahlung
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

3.3.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das Planungsziel ist die dauerhafte Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsortes und einer dem Standort entsprechenden gemischten Nutzung einschließlich eines Wohnanteils. Es wird den Nutzungen entsprechend urbanes Gebiet festgesetzt. Darüber hinaus sollen mit der Fläche für Gemeinbedarf (Museum) und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) der historischen Grenzübergangsstelle Checkpoint Charlie Rechnung getragen werden.

3.3.2 Bestand

Der Umweltzustand im Plangebiet wird wesentlich durch den intensiven menschlichen Nutzungsgrad geprägt. Aus der Nutzung gefallene Bereiche wie die Brache auf dem Flurstück Nr. 80 hatten sich in Abhängigkeit ihres Sukzessionsstadiums und ihrer Unzugänglichkeit zu mehr oder weniger wertvollen Standorten für die heimische Tierwelt entwickelt. Gemessen an der Gesamtfläche ist das Entwicklungspotenzial aufgrund des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads jedoch stark eingeschränkt. Aus Letzteren resultieren ebenso starke Einschränkungen für die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens, die Funktionen des Grundwasserhaushalts sowie der lufthygienischen und stadtklimatischen Ausgangssituation.

3.3.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Mit dem geplanten Vorhaben gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen einher. Bezüglich der Erholungssituation verbessert sich das Angebot durch die künftige Nutzbarkeit des Stadtplatzes. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird zunächst durch Vegetationsverluste beeinträchtigt. Mittelfristig wird hier jedoch ein Ersatz über die begrünten Dachflächen mit Retentionsfunktion geschaffen. Die stadtklimatische und lufthygienische Situation wird sich geringfügig verändern. Maßgebliche Grenzwerte werden weder erreicht noch überschritten.
Die durch die Umsetzung der Planung zu fällenden, geschützten Bäume sind gemäß Baumschutzverordnung Berlin auszugleichen.

Auch die mit der Sanierung der Altlastenverdachtsflächen verbundenen Umweltüberwachungsmaßnahmen werden Gegenstand der mit der Baugenehmigung verbundenen Umweltauflagen sein.

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Bebauung nach § 34 BauGB) würde sich gegenüber dem Umweltzustand bei Durchführung der Planung verschlechtern.

SenStadtWohn

3.3.4 Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 29.Mai 2013 (GVBl.S.140)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl.S.250), das zuletzt durch das Erste Gesetz zur Änderung des Berliner Bodenschutzgesetzes vom 5.September 2019 (GVBl.S.554) geändert worden ist
- Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl.S.357), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.Juli 2019 (GVBl.S.446) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38)
- Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38)
- DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau ; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der Fassung von 07/2002
- Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222) geändert worden ist
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (GVBl. S. 889), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.01.2018
- Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Belangen des Artenschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-98 „Checkpoint Charlie“, 15.09.2017 von Dr. Susanne Salinger
- Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11.Januar 1982 (GVBl.S.250), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8.Mai 2019 (GVBl.S.272) geändert worden ist
- Zwischenergebnisse zum aktuellen Stand der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan 1-98, Müller-BBM GmbH, 8.4.2019
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1-98, Peutz Consult, 5.4.2019
- Fachgutachten Regenwasser, Ermittlung der Rahmenbedingungen, Ingenieurbüro Obermeyer, 14.3.2019
- Erste Aussagen zur Besonnungssituation zur geplanten Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 1-98 in Berlin, Peutz Consult, 25.3.2019
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Bebauungsplanentwurf 1-98, Gesellschaft für Planung, 10.4.2019

Senatsvorlage

SenStadtWohn

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Vordringliches Ziel des Bebauungsplans 1-98 ist die planungsrechtliche Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsorts zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension, einer öffentlich nutzbaren Freifläche als urbaner Platz sowie einer der zentralen Lage des Orts entsprechenden gemischten Nutzung einschließlich eines hohen Wohnanteils. Der vorhandene Stadtraum soll unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Orts als Teil eines ehemaligen Grenzübergangs qualifiziert und die Flächen im Sinne einer Innenentwicklung einer neuen, dem Ort angemessenen Nutzung zugeführt werden.

Diesen Zielen entsprechend wird im Südosten des Plangebiets eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“ planungsrechtlich gesichert. Im übrigen Plangebiet wird den geplanten Nutzungen entsprechend urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Dabei erfolgt eine Konzentration der geplanten Wohnnutzung in dem an der Mauerstraße gelegenen Teil des urbanen Gebiets MU 1.1 und im östlich der Friedrichstraße gelegenen Teil des urbanen Gebiets MU 2. Um die Voraussetzungen zur Deckung eines Beitrags für den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben, zu schaffen, wird zudem ein Mindestanteil förderfähigen Wohnraums planungsrechtlich gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des im Bestand bebauten Grundstücks Mauerstraße 93 (urbanes Gebiet MU 1.3) für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude durch eine reine Baukörperausweisung in Kombination mit der Festsetzung einer bestandsorientierten zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie einer maximal zulässigen Oberkante bestimmt.

Im Bereich der Teile des urbanen Gebiets MU 1.1 und MU 1.2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch erweiterte Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen in Kombination mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) von 10.000 m² im MU 1.1 und 18.000 m² im MU 1.2, einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von acht und einer Oberkante baulicher Anlagen, die eine Bebauung bis zu einer Höhe von 62 m über NHN – dies entspricht einer Oberkante von ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante – ermöglicht, bestimmt. Im Bereich der Mauerstraße soll im MU 1.1 zudem die zulässige Traufhöhe auf 55,0 m über NHN – dies entspricht einer Höhe von ca. 20 m – beschränkt werden, um auf diese Weise den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

Für das urbane Gebiet MU 2 wird eine Baufensterausweisung festgesetzt, ergänzt durch die Regelung der Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 2.080 m², einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) von 13.500 m², einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von acht und einer Oberkante baulicher Anlagen, die eine Bebauung bis zu einer Höhe von 62 m über NHN ermöglicht, bestimmt.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird die überbaubare Grundstücksfläche als flächenmäßige Festsetzung mittels Baugrenzen festgesetzt, um die größtmögliche Flexibilität für den Museumsbau zu gewährleisten. Das höchstzulässige Maß der Nutzung wird hier durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 800 m² bzw. unterirdisch von 1.149 m², einer maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche von 3.000 m² und ebenfalls durch eine Oberkante baulicher Anlagen von 62 m über NHN begrenzt. Zudem wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf eine abweichende Bauweise festgesetzt, gemäß der an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. An die Brandwand

Senatsentwurf

Zimmerstraße 79-80, d.h. an die östliche Baugrenze darf hingegen aus Gründen des Denkmalschutzes nur ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden hohen Verdichtung des Plangebiets und der Berücksichtigung des historischen Ortes sollen die in den urbanen Gebieten verbleibenden Freiflächen nicht durch Stellplätze oder Garagen belegt werden, so dass oberirdische Stellplätze und Garagen (mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer) ausgeschlossen werden.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücken die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie von Retentionsdächern und – um eine angemessene Gestaltung dieses historischen Ortes sichern zu können – in den urbanen Gebieten auch Festsetzungen zur Gestaltung und zu Werbeanlagen.

Aufgrund der von den das Plangebiet umgebenden Verkehrstrassen sind zudem weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Um die angestrebte Schaffung einer öffentlich nutzbaren Freifläche planungsrechtlich zu sichern, wird im Kreuzungsbereich der Zimmerstraße mit der Friedrichstraße und der Mauerstraße die Festsetzung eines öffentlichen Stadtplatzes mit einer Größe von ca. 1.130 m² vorgenommen. Dadurch wird sichergestellt, dass der historische Ort auch weiterhin als „Wunde“ der Stadt erhalten bleibt und die östliche Brandwand Mauerstraße 93 von Bebauung freigehalten wird.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitte der Friedrichstraße, der Zimmerstraße, der Schützenstraße sowie der Mauerstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen der U-Bahn werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 31.Oktober 2019 (ABl. S. 7148) geändert worden ist, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1, d.h. als Bereich mit hoher Nutzungsintensität und -dichte und mit vorwiegendem Kerngebietscharakter, sowie entlang der Friedrichstraße eine Einzelhandelskonzentration dar. Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans (AV FNP) vom 18.07.2017 (ABl. S. 4633) sollen aus M1-Flächen ihrer spezifischen Nutzungscharakteristik entsprechend vorrangig Kerngebiete, Mischgebiete und urbane Gebiete entwickelt werden. So ist die Festsetzung von einem urbanen Gebiet als Regelfall aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche M1 entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV-FNP ist zudem auch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche aus der Darstellung einer M1-Fläche entwickelbar. Darüber hinaus ist das Plangebiet gemäß StEP Zentren 2030 Bestandteil des Zentrumsbereichs „Historische Mitte“. Gemäß den Ausführungsvorschriften sind Gemeinbedarfsstandorte wesentlicher Bestandteil dieses Zentrums, das die Sicherung und Erweiterung bestehender bzw. den Ausbau neuer zentraler Nutzungen wie Handel, private und öffentliche Dienstleistungen und kulturelle Einrichtungen zum Ziel hat.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß den Ausführungsvorschriften der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen.

Die Festsetzungen der im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen der Friedrichstraße, der Zimmerstraße, der Schützenstraße und der Mauerstraße als öffentliche Verkehrsflächen

Stadtwohn

sowie des geplanten Stadtplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind ebenfalls aus den Darstellungen im FNP entwickelbar, da für diese nur eine örtliche Bedeutung vorhanden ist. Der FNP hingegen stellt lediglich überörtliche Verkehrsflächen dar.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietsart der baulichen Nutzung wird in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für Teile des Planungsgebietes urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Für das geplante Museum wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

3.1.1 Urbanes Gebiet

Die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden überwiegend als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig eine Mischung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen. Besonders bei innerstädtischen Gemengelagen boten die vor Einführung des urbanen Gebiets vorhandenen Gebietskategorien der BauNVO keine optimalen Möglichkeiten, um den gegebenen Problemlagen, die sich aus dem engen Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung ergeben, zu begegnen. Dabei stand bislang vor allem die hohe Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung aber auch die niedrigere Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen einer stärkeren Durchmischung der Nutzungen entgegen. Aus diesen Gründen wurde die Gebietskategorie des urbanen Gebietes geschaffen. Hierfür wurden u.a. die Lärmschutzanforderungen gegenüber den bisherigen Wohngebietskategorien verringert und die Obergrenzen für das zulässige Nutzungsmaß entsprechend erhöht. Diese Maßnahmen zielen neben der stärkeren Durchmischung schwerpunktmäßig auch darauf ab, der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begegnen und die Innenentwicklung zu fördern. Das Plangebiet befindet sich in einer innerstädtischen Lage, in der neben der Museumsnutzung gemischt genutzte Flächen mit hohem Wohnanteil gesichert werden. Aus diesen Gründen wird im Geltungsbereich – mit Ausnahme einer Gemeinbedarfsfläche und einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Stadtplatz – ein urbanes Gebiet festgesetzt. Dabei soll das urbane Gebiet hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung in unterschiedliche Teilgebiete gegliedert werden.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarkts ist im Plangebiet die Sicherung eines vergleichsweise hohen Wohnanteils Ziel der Planung, wobei vor dem Hintergrund der Lage und der historischen Bedeutung eine Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen insbesondere von Einzelhandel, Gastronomie, Büros angestrebt wird und darüber hinaus der Standort für das Museum planungsrechtlich gesichert wird. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Checkpoint Charlie aufgrund seiner Historie eine hohe touristische Bedeutung besitzt und zu den meistfrequentierten Tourismusorten in Berlin zählt, so dass diesbezüglich ein hoher Nutzungsdruck besteht. Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte. Aus diesem Grund

Senatsvorlage

soll das mögliche Nutzungsspektrum keine einseitige Ausrichtung auf die Besucher dieses historischen Ortes haben.
Die mögliche Ansiedlung von Hotels, die überwiegend der vorübergehenden Unterbringung von Besuchern dienen, würde diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Im Sinne des Berliner Tourismuskonzepts 2018+, im Senat beschlossen am 10.04.2019, soll der Tourismus stadtverträglicher und nachhaltiger gestaltet sowie dezentralisiert auf alle Bezirke ausgerichtet werden. Die Errichtung eines großen Hotels am Checkpoint Charlie stünde dem Tourismuskonzept entgegen. Hotels können zudem aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen erhöhten Verkehrs- und Lärmbelastung (z.B. durch Reisebusse, Reisegruppen mit Rollkoffern) zu unterschiedlichen Tages- und auch Nachtzeiten zu einer Beeinträchtigung der im Plangebiet angestrebten Wohnnutzung führen und würden zudem aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft den (touristischen) Nutzungsdruck auf den Stadtplatz erhöhen. Für den Stadtplatz ist jedoch die Schaffung eines öffentlichen Raums vorgesehen, der für die Anwohnerinnen und Anwohner, die einheimische Bevölkerung sowie Touristen und Touristinnen gleichermaßen zur Verfügung steht. Eine einseitige Ausrichtung auf Touristen und Touristinnen ist hingegen nicht erwünscht.
Vor diesem Hintergrund wird die Ansiedlung von Beherbergungsgewerbe in den urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 ausgeschlossen:

TF 1: In den urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erfolgt deshalb unter Berücksichtigung der Besonderheiten der konkreten Planungssituation zur Sicherung der mit den Festsetzungen verfolgten städtebaulichen Zielsetzung.

Ein Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den Teilen des urbanen Gebiets MU 1.1 und MU 2 ist unter Berücksichtigung der geplanten weitergehenden Nutzungseinschränkung durch die textliche Festsetzungen Nr. 8 (oberhalb des ersten Vollgeschosses ist nur eine Wohnnutzung zulässig – s.u.) nicht erforderlich.

Im Umkreis von weniger als 500 m um das Bebauungsplangebiet befinden sich bereits im Bestand verschiedene Hotels (z.B. Zimmerstraße 88, Mauerstraße 81-82, Schützenstraße 11, Charlottenstraße 75, Schützenstraße 70), so dass die Versorgung des Geltungsbereichs und seines Umfelds durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes in ausreichendem Maße gewährleistet ist. Gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes aus 2017 liegt die durchschnittliche Auslastung der vorhandenen Hotels außerdem bei nur etwa 63 % im Bezirk Mitte und etwa 61 % im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Vor dem Hintergrund des angestrebten hohen Wohnanteils sowie des hohen touristischen Nutzungsdrucks auf das Plangebiet werden über die Beherbergungsbetriebe hinaus auch Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO nicht zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sondern zu den Gewerbebetrieben gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gehören, ausgeschlossen, um auf diese Weise zu verhindern, dass die angestrebte Wohnnutzung durch eine touristische Nutzung verdrängt wird.

TF 2: In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Im denkmalgeschützten Bestandsgebäude Mauerstraße 93 ist im Bestand das „Haus Deutscher Stiftungen“ untergebracht. Eine Wohnnutzung ist hier im Bestand nicht vorhanden.

Senatsentwurf

Da im Ergebnis des Gutachtens zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Kap. I.4.1.6) für das Gebäude unter Berücksichtigung der geplanten Neubebauung im urbanen Gebiet MU 1.2 zudem Besonnungsdefizite ermittelt wurden sowie unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksgröße und des damit verbundenen geringen Anteils an Freiflächen, die auf dem Grundstück verbleiben (rund 30 m²), wird hier eine Wohnnutzung ausgeschlossen:

TF 3: Im urbanen Gebiet MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Da sich in dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Bestand keine Wohnnutzungen befinden, werden mit dieser Festsetzung keine bestehenden Nutzungen unzulässig.

Mit dieser aus o.g. städtebaulichen Gründen erfolgten Festsetzung wird eine horizontale Gliederung des urbanen Gebiets vorgenommen, sie dient der Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung. Da sich der Ausschluss von Wohnnutzungen ausschließlich auf den Teil des urbanen Gebiets MU 1.3 bezieht, stehen innerhalb des Geltungsbereichs weiterhin ausreichend Geschossflächen für eine urbane Nutzungsmischung zur Verfügung, so dass die Zweckbestimmung des urbanen Gebiets insgesamt - trotz der punktuellen Nutzungsbeschränkung des denkmalgeschützten Gebäudes - gewahrt bleibt.

Unter Berücksichtigung der Lagegunst und der historischen Bedeutung des Plangebiets und aufgrund des Schutzbedürfnisses der im Geltungsbereich geplanten Wohnnutzungen werden in allen urbanen Gebieten die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

TF 4: In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO

Diese Festsetzung wird getroffen, um störende und verkehrserzeugende Nutzungen wie Tankstellen aber auch Vergnügungsstätten, die zudem der beabsichtigten Qualifizierung des öffentlichen Raums an dem historisch bedeutsamen Ort entgegenstehen, auszuschließen zu können. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und ergänzende Servicebereiche aufweisen. Zusätzlich findet eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in wohngeprägte Gebiete integrieren. Ferner befinden sich in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 1,5 km bzw. 1,7 km zwei bestehende Tankstellen in der Oranienstraße und der Prinzenstraße und eine weitere Tankstelle in einer Entfernung von ca. 1,5 km in südwestlicher Richtung am Schöneberger Ufer, so dass die Versorgung des Geltungsbereichs und seines Umfeldes durch Tankstellen in ausreichendem Maße gewährleistet ist. Vergnügungsstätten, die ebenfalls einen erhöhten Kundenverkehr vor allem in den Nachtstunden mit sich bringen, bergen darüber hinaus Konfliktpotenzial, da sie durch erhöhte Lärmentwicklung (Musik und feiernde Menschen) den sozialen Frieden stören und die Identifikation mit der Nachbarschaft beeinträchtigen können. Außerdem ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass Vergnügungsstätten der historischen Bedeutung des Ortes und seinem Charakter als Bildungs- und Erinnerungsort entgegenstehen. Aus diesen Gründen sind diese möglichen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Nutzungen

TF 5 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 können die in § 6a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO.

Über den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten hinaus wird die Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Bebauungsplan eingeschränkt, um der zentralen Lage und der historischen und touristischen Bedeutung des Plangebiets gerecht zu werden. Sofern sich die genannten Nutzungen im Plangebiet ansiedeln, ist zu gewährleisten, dass sie sich den allgemein zulässigen Nutzungen unterordnen und sie mit dem Ziel der Qualifizierung des öffentlichen Raums vereinbar sind. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke bleiben allgemein zulässig, um kulturelle Einrichtungen wie z.B. Galerien sowie Einrichtungen sozialer Infrastruktur im Plangebiet, wie zum Beispiel Kitas, zu ermöglichen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage ist das Plangebiet nur bedingt für kirchliche Zwecke geeignet.

TF 6 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss an der Straßenseite sowie an den der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Seiten die in § 6a Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Geschäfts- und Büronutzung) unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO

TF 7 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.

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

Mit diesen Festsetzungen wird eine vertikale Gliederung der für eine Neubebauung vorgesehenen Teile des urbanen Gebiets vorgenommen. Voraussetzung für die Zulässigkeit einer vertikalen Gliederung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. Zudem müssen besondere städtebauliche Gründe, d.h. sich aus der örtlichen Situation und der spezifischen planerischen Aufgabenstellung ergebende „spezielle“ Gründe vorliegen, die die vertikale Gliederung rechtfertigen. Beides ist im vorliegenden Fall gegeben. So wird die allgemeine Zweckbestimmung des urbanen Gebiets durch die vorgesehene Gliederung nicht in Frage gestellt. Vielmehr bezieht sich die vertikale Gliederung nur auf die Erdgeschosszonen, während in den Obergeschossen die in urbanen Gebieten zulässigen Hauptnutzungen – trotz der weiteren Nutzungsausschlüsse in Teilgebieten – bezogen auf das urbane Gebiet insgesamt auch weiterhin zulässig bleiben. So dient das im Geltungsbereich des Plangebiets gelegene urbane Gebiet trotz der vertikalen Gliederung auch weiterhin dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus liegen auch besondere städtebauliche Gründe vor, die eine vertikale Gliederung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauNVO rechtfertigen. So ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Orts die Qualifizierung und Belebung des öffentlichen Raums wesentliches Planungsziel. Diesem Ziel entsprechend wird der Ausschluss von Büro- und Wohnnutzungen im Erdgeschoss dazu beitragen, dass in den dem öffentlichen Raum unmittelbar zugewandten Fassadenbereichen öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie z.B. Einzelhandel oder Gastronomie untergebracht werden, die aufgrund ihrer Nutzungstypologie zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass eine Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen unter Berücksichtigung der Lage und der touristischen Bedeutung des Plangebiets zu Konflikten/ Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Wohnnutzung führen würde, die auf diese Weise minimiert werden.

Satzungsentwurf

TF 8 In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

TF 9 Im urbanen Gebieten MU 1.2 sind mindestens 50 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO

Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin wird im Plangebiet ein vergleichsweise hoher Wohnanteil gesichert werden. Zudem ist es Ziel der Planung, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der nicht nur eine touristische Anziehungskraft besitzt, sondern der auch den Anwohnerinnen und Anwohnern sowie der einheimischen Bevölkerung von Berlin zur Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Die Friedrichstadt als innerstädtischer Wohnstandort mit hoher Lagegunst wird auf diese Weise gestärkt und die Umsetzung der Planung trägt zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei.

Ziel der Festsetzungen zur Feinsteuerung der Art der Nutzung ist es, insbesondere unter Berücksichtigung der übergeordneten Bedeutung des Plangebiets und der Lage an lärmbelasteten Verkehrswegen auch durch eine horizontale Gliederung des urbanen Gebiets eine verträgliche Einbindung der geplanten Wohnnutzung zu ermöglichen. So sollen die Wohnnutzungen überwiegend abseits des Stadtplatzes und der Zimmerstraße, die eine wichtige Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung übernimmt, angeordnet werden. Diesem Ziel entsprechend ist in den Teilen des urbanen Gebiets MU 1.1 und MU 2 oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig. Um jedoch die gewünschte Nutzungsdurchmischung bezogen auf das Gesamtgebiet planungsrechtlich zu sichern, wird dem Teil des urbanen Gebiets MU 1.2 ein Mindestanteil festgelegt, der ausschließlich für gewerbliche Nutzungen (wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, Büros oder sonstige gewerbliche Nutzungen) zur Verfügung steht. So sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 im Teil des urbanen Gebiets MU 1.2 mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Im Unterschied zur Wohnnutzung meint gewerbliche Nutzung im Sinne des § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO alle im urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen außer der Wohnnutzung. Im vorliegenden Bebauungsplan bezieht sich die Regelung demnach auf die gewerblichen Nutzungen, die nicht auf Grund der vorstehenden textlichen Festsetzungen unzulässig werden. Zudem ist in Bezug auf die Nutzungsdurchmischung zu beachten, dass in dem Teil des urbanen Gebiets MU 1.3 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 keine Wohnnutzung zulässig ist. Bezogen auf alle im Geltungsbereich gelegenen Teile des urbanen Gebiets und ausgehend von einer Gleichverteilung der zulässigen Geschossfläche über die maximal zulässigen acht Vollgeschosse in den Teilen des urbanen Gebiets MU 1.1 und MU 2 entspricht der Anteil der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 3, 7, 8 und 9 zulässigen gewerblichen Nutzungen einem minimalen Anteil von ca. 31 % der festgesetzten Geschossfläche. Der maximale Anteil der Wohnnutzung an der zulässigen Geschossfläche beträgt dementsprechend ca. 69 %. Die Benennung einer tatsächlich entstehenden Geschossfläche an gewerblicher Nutzung bzw. einer Wohnnutzung ist auf Grundlage der Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht ohne weiteres möglich, da der Angebotsbebauungsplan kein Mindestmaß der Geschossfläche insgesamt festsetzt. Geht man jedoch im Sinne einer Maximalbetrachtung in den Teilen MU 1.1 und MU 2 von einer Überbauung des kompletten Erdgeschosses mit einer gewerblichen Nutzung und darüber hinaus auch von einer gewerblichen Nutzung der Hälfte eines Untergeschosses aus und legt der Berechnung in den Teilen des urbanen Gebiets MU 1.2 und MU 1.3 eine gewerbliche Nutzung von 100 % zu Grunde, so würde der maximale Anteil der gewerblichen Nutzung ca. 58 % und der minimale Anteil der Wohnnutzung 42 % betragen.

Satzung

Zur Wahrung der Zweckbestimmung müssen die Hauptnutzungen, Wohnen und Gewerbe sowie soziale kulturelle und andere Einrichtungen, das Gebiet und damit eine Nutzungsmischung prägen. Dies ist mit der vorliegenden Nutzungsverteilung gegeben.
In einem Kerngebiet ließe sich eines der wesentlichen Planungsziele, der hohe Wohnanteil, nicht in dem gewünschten Umfang verwirklichen. Zudem wären in einem Kerngebiet Nutzungen allgemein zulässig, die die Museumsnutzung sowie den besonderen historischen Ort nicht unerheblich stören würden, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe oder kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

3.1.2 Fläche für Gemeinbedarf

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es unter anderem, im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension planungsrechtlich zu sichern. Der Bildungs- und Erinnerungsort wird sich der Zweckbestimmung entsprechend mit dem ehemaligen Grenzübergang und der internationalen Dimension der Teilung befassen. Dieses Thema grenzt sich inhaltlich zu den bereits vorhandenen Museen bzw. Gedenkstätten ab und stellt keine Konkurrenz dar. Das große internationale Interesse zeigt, dass ein solches Museum am Ort des Geschehens notwendig ist, um auch künftigen Generationen diesen Teil der Geschichte in nichtkommerzieller Weise zu vermitteln. Im Plangebiet bietet sich die einmalige Chance, ein solches Museum auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt machte. Im Rahmen der informellen Fachöffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens hat sich herausgestellt, dass von beiden Grundstücken westlich und östlich der Friedrichstraße insbesondere das Ostgrundstück geeignet ist für eine Museumsnutzung. Auf dieser Seite befanden sich wichtige Bauten des DDR-Grenzübergangs: vor dem Umbau Mitte der 1980er Jahre der Eingang für Fußgänger aus West-Berlin und die Abfertigungsbaracke für Einreisen nach Ost-Berlin, danach zwei Kontrolltürme. Vis-a-vis stand auf West-Berliner Gebiet die Besucherplattform, von der unzählige Touristinnen und Touristen den Grenzübergang anschauten und fotografierten und auf der auch US-Präsident John F. Kennedy stand. Hier versammelten sich zahlreiche Demonstranten und betraten im Rahmen von Protestaktionen auf dieser Seite das Vorfeld des Grenzübergangs. Auf diese Seite des Grenzübergangs waren die Kameras der US-Kräfte über dem Café Adler gerichtet, die wiederum aus nachträglich eingebauten Fenstern in den Brandwänden der Mauerstr. 93 und Zimmerstr. 79–80 vom MfS ins Visier genommen wurden. Außerdem sind auf dieser Seite mehr Reste der Grenzanlagen und historische Spuren im Erdreich zu erwarten als auf dem West-Grundstück.

Der Bildungs- und Erinnerungsort, der überwiegend öffentlichen Zwecken dient, soll von der landeseigenen Stiftung Berliner Mauer betrieben werden, die bereits erfolgreich die Gedenkstätte Berliner Mauer an der Bernauer Straße betreut und daher über umfangreiche Erfahrungen hinsichtlich des Ausstellungsinhalts und des Betreibens von Gedenk- und Erinnerungsstätten mit Bildungsangeboten verfügt. Die Stiftung nimmt durch das Gesetz über die Errichtung der Stiftung Berliner Mauer - Gedenkstätte Berliner Mauer und Erinnerungsstätte Notaufnahmelager Marienfelde (Mauerstiftungsgesetz - MauStG, GVBl. S. 250 vom 27. September 2008) bereits eine öffentliche Aufgabe wahr. Sie dient dem Gemeinwohl und die Gewinnmaximierung steht nicht im Vordergrund. Durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche wird planungsrechtlich bekräftigt, an dieser Stelle eine gemeinwohlorientierte Nutzung zu errichten. Es gibt bereits weitgehende Überlegungen zum Inhalt des Museums. Die Senatsverwaltung für Kultur und Europa hat unter Berücksichtigung des Ortes und in Abgrenzung zu den bereits vorhandenen musealen Angeboten ein Raumprogramm definiert, das sowohl der Bildung als auch der Erinnerung dienen soll. Thema soll insbesondere die Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension sein. Um sicherzustellen, dass die Museumsfläche auch zu diesem Zweck

Senatsverwaltung

errichtet wird, ist die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche entsprechend genau definiert worden.

Eine Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf kann auch auf privaten Flächen erfolgen. Allerdings ist das in der Regel nur dann abwägungsfehlerfrei, wenn keine gleichgeeignete Fläche im Eigentum der öffentlichen Hand zur Verfügung steht. Die Unterbringung des Bildungs- und Erinnerungsortes auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund des unmittelbaren Bezugs zum Standort des ehemaligen Grenzübergangs und der damit verbundenen Ortsgebundenheit jedoch nicht möglich. Auf das im Jahr 2006 durch den Senat beschlossene Gesamtkonzept Berliner Mauer, das vorsieht, am Checkpoint Charlie einen Ort der Dokumentation und Bildung zu schaffen, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße / Zimmerstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Durch die Planung eines eigenständigen Baukörpers für die Museumsnutzung wird dem Planungsziel Rechnung getragen, an diesem historisch bedeutsamen Ort eine Nutzung zu etablieren, die auch baulich-räumlich den Stadtraum prägt. Damit wird außerdem die Auffindbarkeit des Museums erhöht.

Entsprechend dieser Zielsetzung wird im Südosten des Plangebiets östlich der Friedrichstraße und nördlich der Zimmerstraße gemäß § 9 Abs. 5 BauGB eine ca. 1.150 m² große Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“ festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Urbanes Gebiet

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im urbanen Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR), einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF), einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, einer maximal zulässigen Oberkante für bauliche Anlagen sowie im MU 1.1 zusätzlich einer maximal zulässigen Traufhöhe straßenseitig.

Im MU 1.3 wird das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude erhalten bleiben. Die zulässige Höhe gemäß § 18 BauNVO wird hier durch die bestandsorientierte Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen von 60,2 m über NHN bestimmt. Bezogen auf die derzeitige Geländehöhe, die bei ca. 35,0 m über NHN liegt, entspricht dies einer Oberkante von 25,2 m über der Geländeoberkante. Darüber hinaus wird bestandsorientiert eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO von fünf festgesetzt.

Demgegenüber wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 gemäß § 18 BauNVO durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen von 62,0 m über NHN – dies entspricht einer Oberkante von ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante – sowie zusätzlich gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO durch eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von acht begrenzt. Damit orientiert sich die Höhe der baulichen Anlagen an der bestehenden Bebauung in der Umgebung.

Um die Anordnung z. B. von Aufzugs- oder Lüftungsanlagen oder ähnlichen Anlagen und Einrichtungen zu erleichtern, wird darüber hinaus folgende Festsetzung getroffen:

TF 11 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU1.3 und MU 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer

Senatsvorlage

Einrichtungen dienen und hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° von der Baugrenze zurücktreten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Die festgesetzte Beschränkung der Höhe sowie das zwingende Zurücktreten dieser Anlagen gegenüber der Baugrenze liegen dabei in dem Ziel begründet, die Wahrnehmbarkeit der Aufbauten vom öffentlichen Raum aus zu minimieren. In direkter Nachbarschaft zum Bildungs- und Erinnerungsort soll eine zurückhaltende Dachlandschaft gesichert werden.

In Bezug auf die Höhenfestsetzungen ist zudem zu beachten, dass der an der Mauerstraße gelegene Bereich des MU 1.1 Teil eines Ensembles ist, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist. Um hier den Belangen der Denkmalpflege gerecht zu werden, wird in diesem Bereich aus gestalterischen Gründen ergänzend straßenseitig eine maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen von 55,0 m über NHN festgesetzt, um zwischen der im MU 1.1 zulässigen Neubebauung und den Traufhöhen der angrenzenden Bestandsgebäuden (Mauerstraße 93: ca. 53,9 m über NHN und Mauerstraße 86-88 ca. 56,7 m über NHN) zu vermitteln. Die festgesetzte Traufhöhe wird dabei durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut gebildet. Sie entspricht einer Höhe von ca. 20 m über der bestehenden Geländeoberkante.

TF 10: Im urbanen Gebiet MU 1.1 wird straßenseitig eine Traufhöhe von 55,0 m ü. NHN festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB

Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird in den Teilgebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 analog zu der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Kap. III.3.3) festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird dies entsprechend bestimmt.

TF 12 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist selbst keine Maßfestsetzung, sondern sie bestimmt wo auf dem Grundstück das Maß der Nutzung verwirklicht werden kann. Da die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entspricht, wird textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche gleich dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen ist. Die so durch die Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO. Zudem legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Bei der sogenannten Baukörperfestsetzung handelt es sich um eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), wonach bei einer ganz bestimmten Kombination von Festsetzungen (hierzu gehören auch die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse bzw. zur Höhe baulicher Anlagen) die Rechtsfolge eintritt, dass es hinsichtlich der Abstandsflächen der Bauordnung sein Bewenden hat. Die Regelung der BauO Bln ist eng mit der Berliner Praxis der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche erfolgt hier **mittels** Baugrenzen. Hierzu wird in einer textlichen Festsetzung des Bebauungsplans ausdrücklich auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche Bezug genommen und festgesetzt, dass diese gleichzeitig die zulässige Grundfläche festsetzt. Überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Grundfläche werden gewissermaßen aneinander gekoppelt. Eine nummerische Festsetzung der Grundfläche erfolgt hier nicht.

SenStadtWohn

Durch die zeichnerische Festsetzung wird eine Überbauung des MU 1.1 bis zu einer Grundfläche von 1.501 m², des MU 1.2 bis zu einer Grundfläche von 2.771 m² und des MU 1.3 bis zu einer Grundfläche von 301 m² ermöglicht.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Überbauung bis zu einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ermöglicht, die im MU 1.1 einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, in den Teilgebieten MU 1.2 und MU 1.3 einer GRZ von 0,9 und im MU 2 einer GRZ von 0,94 entspricht. Mit der vergleichsweise hohen baulichen Dichte wird der innerstädtischen Lage Rechnung getragen, in der sich das Plangebiet befindet. Im Umfeld des Geltungsbereichs werden vergleichbare Dichten erzielt.

Im MU 2 wird die maximal zulässige Grundfläche durch die Festsetzung einer GR von 2.080 m² begrenzt– dies entspricht nahezu der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche, die eine Größe von 2.081 m² besitzt. Ferner wird für das MU 2 folgende Festsetzung getroffen:

TF 13 Im urbanen Gebiet MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 1,0 entspricht, überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist erforderlich, um zu ermöglichen, dass bei vollständiger Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich bauliche Anlagen auf der nichtüberbaren Grundstücksfläche zugelassen werden können. Hierbei kann es sich z.B. um Fahrradabstellanlagen, Kinderspielanlagen, Standflächen für Abfallbehälter oder Wege aber auch um bauliche Anlagen, die der Sammlung, Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser dienen, handeln. Auch eine vollständige unterirdische Bebauung z.B. durch eine Tiefgarage kann damit zugelassen werden. Die hofbildende nichtüberbaubare Grundstücksfläche im östlichen Teil wurde festgesetzt, um die Nachbarbebauung oberirdisch nicht zu beeinträchtigen.

In den Teilgebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche sowie einer maximal zulässigen Höhe bauliche Anlagen hinaus, die maximal zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. So wird die maximal zulässige Geschossfläche im MU 1.1 auf 10.000 m², im MU 1.2 auf 18.000 m² und im MU 2 auf 13.500 m² begrenzt.

Um das Nutzungsmaß nicht noch durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in den Nicht-Vollgeschossen zu erhöhen, wird zudem im Bereich der für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebiete folgende Festsetzung getroffen:

TF 15 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 BauNVO

Gemäß der landesrechtlichen Regelung (§ 2 Abs. 12 BauO Bln) sind nur die Geschosse Vollgeschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die im Regelfall bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnenden Nicht-Vollgeschosse wie z. B. Staffelgeschosse bzw. Untergeschosse blieben ohne die textliche Festsetzung bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche

Senatsentwurf

unberücksichtigt. Staffelgeschosse wären zudem bei einem Verzicht auf eine gesonderte Festsetzung trotz der Regelungen zu zwingend einzuhaltenden Gebäudeoberkanten, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Geschossfläche möglich. So könnte eine Reduzierung der Geschosshöhen zu Gunsten zusätzlicher Nichtvollgeschosse herbeigeführt werden. Auch ist insbesondere in innerstädtischen, hochverdichteten Lagen zu erwarten, dass in Untergeschossen für bestimmte Nutzungen, Aufenthaltsräume wie z.B. Arbeitsräume, Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume, Werkstätten, kulturelle Nutzungen, Ausstellungsräume etc. vorgesehen werden. Durch die Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die festgesetzte Geschossfläche die tatsächliche Obergrenze für die Errichtung von Aufenthaltsräumen darstellt. Sie ist – auch vor dem Hintergrund der sehr hohen festgesetzten Geschossfläche – aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Verkehr genauer ermitteln zu können, da somit zu der festgesetzten Geschossfläche keine Fläche von Aufenthaltsräumen hinzutreten kann, die ohne die textliche Festsetzung unberücksichtigt bleiben würde. Auf diese Weise werden der Bedarf an Infrastruktur und die verkehrlichen Auswirkungen, für die die Geschossfläche zu Grunde gelegt wird, anhand der tatsächliche möglichen Geschossfläche für die Errichtung von Aufenthaltsräumen ermittelt.

Die maximal zulässige Geschossfläche im MU 1.3 ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse des Gebäudes.

Die festgesetzten Geschossflächen entsprechen einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO von 6,66 im MU 1.1, von 5,84 im MU 1.2, von 4,51 im MU 1.3 und von 6,10 im MU 2 (vgl. Kap. III.3.2.1). Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die GRZ bzw. GFZ in urbanen Gebieten von 0,8 bzw. 3,0 werden mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung folglich sowohl bezogen auf die GRZ als auch auf die GFZ in allen urbanen Gebieten deutlich überschritten.

Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

In § 17 BauNVO werden Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung formuliert. Darin wird für urbane Gebiete eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0 als Höchstgrenze angegeben. Eine Überschreitung dieser Werte ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn der Überschreitung städtebauliche Gründe zugrunde liegen. Zudem muss sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sein, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Außerdem müssen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. So erfolgt die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- Zentrale Lage und Bedeutung des Plangebiets / Nachhaltige Stadtentwicklung

Die Grundstücke des Vorhabengebiets befinden sich in der Friedrichstadt an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst und hoher Nutzungsintensität. So ist die ab Ende des 17. Jahrhunderts angelegte Friedrichstadt eines der am dichtesten bebauten Gebiete in Berlin. Die entlang der Friedrichstraße gelegenen Blöcke weisen überwiegend Dichten mit einer GFZ über 5,0 auf, z.T. werden jedoch auch Dichten zwischen 7,0 und 8,0 erreicht. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dichten dienen der Erhaltung und Fortentwicklung der in der Friedrichstadt bestehenden Baustrukturen. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Die Entwicklung von verdichteten urbanen Gebieten entspricht darüber hinaus den Zielstellungen des Landes Berlins und

Senatsvorlage

des Bundesgesetzgebers, die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung verstärkt im Innenbereich durchzuführen.

Darüber hinaus ist auch die gesamtstädtische Bedeutung des Plangebiets als ehemaliger Grenzübergang sowie die Lage innerhalb der historischen Friedrichstadt als barocke Stadterweiterung hervorzuheben. Durch die geplante Entwicklung des brachliegenden bzw. durch Übergangsnutzungen geprägten Gebiets wird der vorhandene Ortsteil fortentwickelt bzw. angepasst, das Stadtbild kann in diesem Bereich aufgewertet werden und gleichzeitig die durch eine entsprechende städtebauliche Akzentuierung Besonderheit des Ortes unterstrichen werden.

- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum

Im Land Berlin sind bereits seit längerem sich weiter verschärfende Defizite bei der Wohnungsversorgung festzustellen, die auf dem Wohnungsmarkt zu steigenden Mietpreisen im Bestand führen. Es ist abzusehen, dass auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Abnahme der Haushaltsgrößen hier auch mittelfristig keine Entspannung zu erwarten ist. Diese Entwicklung betrifft vor allem auch die Innenstadt. Im Plangebiet bietet sich die Möglichkeit, durch verdichteten Wohnungsneubau eine erhebliche Anzahl neuer Wohnungen zur Verfügung zu stellen. So ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Realisierung von etwa 300 Wohnungen (vgl. Kap. IV.3.2).

Durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst kann die Funktion der Innenstadt als Wohnstandort gestärkt und für einen weiten Personenkreis attraktiv gestaltet werden. Sie schützt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen an der Peripherie vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung und vermeidet gleichzeitig Verkehr.

- Schaffung eines Stadtplatzes

Unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Plangebiets und des damit verbundenen hohen Besucherandrangs ist die Sicherung eines öffentlich nutzbaren Stadtplatzes im Kreuzungsbereich der Friedrichstraße mit der Zimmerstraße in einer Größenordnung von mindestens 1.000 m² eine der zentralen Vorgaben für die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Die Festsetzung eines öffentlichen Stadtplatzes anstelle einer privaten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche verringert jedoch die für die urbanen Gebiete vorhandene Fläche und führt damit bei gleicher Geschossfläche zu einer Erhöhung der Nutzungsmaße.

- Sicherung eines Standorts für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies

Ein weiteres übergeordnetes Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension planungsrechtlich zu sichern. Der Verzicht auf die zwischenzeitlich verfolgte Integration des Bildungs- und Erinnerungsorts in das urbane Gebiet und die Festsetzung einer gesonderten Fläche für Gemeinbedarf mit einer entsprechend geringeren baulichen Dichte führt ebenfalls zu einer Verringerung der für die urbanen Gebiete vorhandenen Fläche. Um dennoch genügend Fläche zu schaffen, um im Sinne einer urbanen Mischung eine Vielzahl verschiedener Nutzungen unterbringen zu können, werden dem städtebaulichen Kontext entsprechend hohe Nutzungsmaße festgesetzt.

- Ergebnis eines Workshopverfahrens

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2018 ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt. Im Ergebnis des Verfahrens wurden städtebauliche Leitlinien sowie weitere Empfehlungen als Grundlage für die weitere Planung entwickelt. So sehen die Leitlinien eine bis zu zehngeschossige Bebauung auf dem Ost- und eine bis zu achtgeschossige Bebauung auf dem Westgrundstück vor. Zudem wird eine Höhenentwicklung für einzelne Hochpunkte bis

Senstadt WSG

zu einer Höhe von maximal 60 m ausdrücklich befürwortet, da sie der Verlagerung von Nutzungen dienen kann und so eine Vergrößerung der zuvor kleiner geplanten Platzfläche ermöglicht. Ausgehend von diesen Leitlinien wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt, im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde die zur Festsetzung vorgesehene Höhe jedoch nochmals reduziert und die planungsrechtliche Sicherung von Hochpunkten wurde nicht weiterverfolgt, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Höhenentwicklung sogar hinter den Leitlinien zurückbleiben.

- Herabzonung von Baurechten nach § 34 BauGB bei Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO

Planungsrechtlich ist das Bebauungsplangebiet im Bestand als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzuordnen. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung zeichnet sich die nähere Umgebung durch eine hochverdichtete Stadtstruktur mit Gebäudeoberkanten in einem Bereich von 25 bis 30 m aus. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung, gemäß der sich das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Nutzung am oberen Durchschnitt der Bestandsnutzungen orientiert, wird davon ausgegangen, dass nach bislang geltendem Planungsrecht eine Versiegelung bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 1,0 entspricht, zulässig wäre. Bezüglich der zulässigen Geschossflächenzahl wurde für den östlich der Friedrichstraße gelegenen Bereich in einem Bauvorbescheid aus dem Jahr 2013 eine GFZ von 6,15 bestätigt. Für den westlich der Friedrichstraße gelegenen Bereich liegt hingegen eine Beurteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II C vor (Schreiben vom 29.09.2016), gemäß der hier eine GFZ von 5,0 für möglich gehalten wird. Vor diesem Hintergrund würde bei Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO eine deutliche Herabzonung bestehender Baurechte erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hinsichtlich der möglichen Grundstücksausnutzbarkeit um einen privaten Belang handelt, der mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung einzustellen ist.

Die Überschreitungen der Obergrenzen werden gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Die im Plangebiet gelegenen Flächen weisen aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standorts sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr eine besondere Eignung für die Ansiedlung der geplanten Nutzungen auf, die bauliche Entwicklung der Flächen trägt zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei.
- Die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohn- und Arbeitsstätten ist trotz der Maßüberschreitung ausreichend, nachteilige Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht feststellbar. Der Bebauungsplan wird zwar teilweise geringere Tiefen als die nach der BauO Bln Berlin erforderlichen Abstandsflächen ermöglichen, im Rahmen eines Gutachtens zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde jedoch nachgewiesen, dass die Belichtung, Belüftung und Besonnung auch zukünftig in ausreichendem Maß gegeben sind (vgl. Kap. I.4.1.6). Die festgesetzten Dichten führen auch nicht dazu, dass die Einhaltung des Sozialabstands nicht mehr gewährleistet ist (vgl. Kap III.3.3.1).
- Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan Immissionsschutzfestsetzungen getroffen (vgl. Kap. I.4.1.2).
- Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ lässt eine Freifläche entstehen, die qualitativ hochwertig gestaltet werden kann.
- Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die bauliche Nutzung in einer hocherschlossenen Lage ebenfalls nicht entstehen, der Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor der Außenerweiterung ist eingehalten (vgl. Kap. I.3.1).

SenStadtWohn

- In den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilgebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 wird festgesetzt, dass mindestens 75 % der Dachflächen sowie für die Fläche für Gemeinbedarf, dass mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden sind (vgl. Kap. III.3.7).
- Durch die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten werden die Emissionsbelastungen so gering wie möglich gehalten (vgl. Kap.III.3.6.2).
- Die Bedürfnisse des Verkehrs werden insbesondere durch eine leistungsfähige Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel befriedigt.
- Die realisierbare Geschossfläche im gesamten Plangebiet bleibt aufgrund der Festsetzung des Stadtplatzes und der verhältnismäßig geringen Dichte der Fläche für Gemeinbedarf hinter der nach § 34 BauGB möglichen Geschossfläche zurück.
- In den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilen des urbanen Gebiets MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen sind, um das zulässige Nutzungsmaß nicht noch durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in den Nicht-Vollgeschossen zu erhöhen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die in den von Neubebauung geprägten Gebieten festgesetzte Geschossfläche die tatsächliche Obergrenze für die Errichtung von Aufenthaltsräumen darstellt.

Sonstige öffentliche Belange oder anderweitige Rechtsvorschriften, die dem festgesetzten Nutzungsmaß entgegenstehen, sind nicht erkennbar (vgl. Kap. III.4).

Fazit

Für den Bebauungsplan 1-98 liegen städtebauliche Gründe vor, die in den urbanen Gebieten eine Überschreitung der in § 17 BauNVO formulierten Obergrenzen der Nutzungsmaße erfordern. Die Überschreitungen können durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der festgelegten Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen.

3.2.2 Fläche für Gemeinbedarf

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“ ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR), einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) sowie einer maximal zulässigen Oberkante für bauliche Anlagen vorgesehen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ebenso wie in den im Geltungsbereich gelegenen, für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebieten durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO von 62,0 m über NHN – dies entspricht einer Oberkante von ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante – begrenzt. Auf die zusätzliche Begrenzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird hingegen verzichtet, da für die Ausstellungsräume in der Regel höhere Geschosshöhen benötigt werden, als beispielsweise für Wohnnutzungen. So verbleibt für den Bildungs- und Erinnerungsort höchstmögliche Flexibilität.

Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf durch die Festsetzung einer oberirdischen GR von 800 m² definiert. Durch die Festsetzung wird eine oberirdische Überbauung des Grundstücks bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,70 entspricht, ermöglicht. Durch die festgesetzte Grundfläche wird folglich eine Fläche von mindestens 349 m² oberirdisch von einer

SenStadtWohn

Überbauung mit Hauptanlagen freigehalten, die z.B. für die Ausbildung einer Platzfläche zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, möglich.

Die maximal zulässige Geschossfläche wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf auf 3.000 m² begrenzt. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO von 2,61. Dabei ist jedoch zu beachten, dass unterirdische Geschosse hier nicht auf die Geschossfläche anzurechnen sind und dass gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 14 eine komplette Unterbauung der Fläche für Gemeinbedarf ermöglicht wird, so dass unterirdisch weitere Flächen für das Museum zur Verfügung stehen: Unterirdisch ist demnach rechnerisch eine GRZ von bis zu 1,0 möglich.

TF 14: Die Fläche für Gemeinbedarf ist unterirdisch vollständig bis zu einer Grundfläche von 1.149 m² unterbaubar.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO und § 23 Abs. 1 BauNVO

Auf diese Weise wird den im Rahmen des Raumprogramms für das Museum formulierten Anforderungen hinsichtlich der Größe des Museums (Nutzfläche: etwa 3.000 m² netto bzw. 4.800 m² brutto) Rechnung getragen. So können neben 3.000 m² oberirdischer Museumsfläche weitere Flächen in einem oder mehreren Untergeschossen errichtet werden. Der Bau von Untergeschossen würde zwar zu Mehrkosten führen, in der Abwägung der unterschiedlichen zu beachtenden Belange (u.a. des Denkmalschutzes und der privaten Belange) wird dies aber als verhältnismäßig eingeschätzt und ist daher hinzunehmen. Im Rahmen der zulässigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist zudem auch die Errichtung eines Nichtvollgeschosses denkbar. Dieses wird nicht auf die Geschossfläche angerechnet. Das Adjektiv vollständig in der textlichen Festsetzung bezieht sich auf die in voller Tiefe unterirdisch überbaubare Grundstücksfläche, während die unterirdische Grundfläche durch die absolute Größe von 1.149 m² festgesetzt wird.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Urbane Gebiete

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den urbanen Gebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dabei soll das im MU 1.3 vorhandene, denkmalgeschützte Gebäude durch eine enge Baukörperausweisung planungsrechtlich gesichert werden, so dass das Gebäude durch Baugrenzen umschlossen wird.

Den Teilgebieten MU 1.1 und im MU 1.2 liegen hingegen keine konkreten städtebaulich-hochbaulichen Projekte zugrunde. Unabhängig davon erfolgen jedoch in diesen Gebieten ebenfalls Baukörperfestsetzungen, um die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung prüfen und eine straßenbegleitende Bebauung in der festgesetzten Höhe ermöglichen zu können. So handelt es sich bei der Baukörperfestsetzung um eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), wonach bei einer ganz bestimmten Kombination von Festsetzungen die Rechtsfolge eintritt, dass es hinsichtlich der Abstandsflächen der Bauordnung sein Bewenden hat, diese also verkürzt werden. Die Verkürzung der Abstandsflächen bezieht sich dabei jedoch nur auf die Bereiche, für die die Festsetzung konkrete Aussagen trifft; also nur soweit wie diese von der Ausdrücklichkeit erfasst werden. Sie wirkt demnach von innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach außen. Bei der Ausbildung beispielsweise von Höfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die nach dem Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten.

SenStadtWohn

Dabei soll jedoch in den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilgebieten MU 1.1 und MU 1.2 ein Spielraum für die städtebaulich-hochbauliche Umsetzung erhalten bleiben, so dass hier erweiterte Baukörperfestsetzungen vorgesehen sind. In der erweiterten Baukörperfestsetzung ist eine vollständige Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen möglich, wobei die festgesetzte Geschossfläche zu berücksichtigen ist. Die Festsetzung einer Bauweise in den urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 in Anlehnung an § 22 BauNVO ist nicht erforderlich, da die Frage der Zulässigkeit des Grenzanbaus bereits durch die Baukörperausweisung bestimmt ist.

Im MU 2 wird auf eine Baukörperfestsetzung verzichtet. Das heißt die Grundfläche der Gebäude wird hier **nicht mittels** Baugrenzen, sondern in herkömmlicher Weise mittels einer nummerischen Größe der Grundfläche festgesetzt. Eine Kopplung von überbaubarer Grundstücksfläche und Grundfläche erfolgt nicht. Hintergrund des Verzichts auf eine Baukörperfestsetzung ist, dass die Rechtsfolge des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln, wonach es bei bestimmten Festsetzungen hinsichtlich der Abstandsflächen sein Bewenden hat, an der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Bereich des MU 2 nicht eintreten soll. Hier wird mittels Baugrenzen eine hofbildende, nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dies ist u.a. dem Umstand geschuldet, dass die östlich angrenzende Bebauung ab einer Tiefe von ca. 14 m ebenfalls über einen Innenhof verfügt, der gegenüber der seitlichen Grundstücksgrenze um ca. 5 m zurückspringt und zu dem in nicht unerheblichem Ausmaß Fenster ausgerichtet sind. Da mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt wird, im MU 2 einen hohen Wohnanteil festzusetzen, fällt die nichtüberbaubare Grundstücksfläche hier größer aus, als bei dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Zimmerstraße 5. Zudem ist es aus Gründen der Belichtung, der Belüftung und eines angemessenen Sozialabstands erforderlich, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, um die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Durch den Verzicht auf eine Baukörperfestsetzung bzw. eine ausdrückliche Festsetzung gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln wird gewährleistet, dass ein Heranbauen an die hofbildenden Baugrenzen nur im Rahmen der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (0,4 H) möglich ist. Der absolute Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze zur westlichen Grenze des so gebildeten Hofes beträgt 11 m und entspricht damit in etwa einer Abstandsfläche von 0,4 H, die bei einer Gebäudehöhe von 27 m bei 10,8 m liegen würde. Der Abstand zwischen der nördlichen und der südlichen Baugrenze des zu bildenden Hofes muss bei Erreichen einer gewissen Höhe wegen der Einhaltung der Abstandsflächen dann mindestens in einem, den Abstandsflächen entsprechendem, Winkel von 68,198 Grad von den Baugrenzen zurückgewichen werden. Die Festsetzungen weisen hier die erforderliche Elastizität auf, indem der Hof nicht mittels Baulinien, sondern mittels Baugrenzen umfasst wird, so dass ab einer Höhe, ab der wegen der Abstandsflächen ein größerer Abstand erforderlich wird, die Bebauung zurückweichen muss.

Da in dem MU 2 nicht durch eine Baukörperfestsetzung bzw. eine ausdrückliche Festsetzung i.S.v. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln erreicht wird, dass es hinsichtlich Abstandsflächen sein Bewenden hat, die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts aber teilweise vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen erfordert oder das direkte Heranbauen an Grundstücksgrenzen ermöglichen soll bzw. zwingend vorsieht, sind weitergehende Regelung zu den unterschiedlichen Grundstücks- und Baugrenzen erforderlich:

TF 16 Für das urbane Gebiet MU 2 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Gebäude ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand errichtet. An die vorderen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 3 BauNVO

Trotz des Umstands, dass sich das MU 2 und die Fläche für Gemeinbedarf derzeit auf einem Grundstück befinden, werden für beide Teilflächen unterschiedliche abweichende Bauweisen festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung

Senatsfassung

bzw. einer Fläche für Gemeinbedarf, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass es im Zuge der Planverwirklichung hier zu einer Grundstücksteilung kommen wird und zwischen dem MU 2 und der Fläche für Gemeinbedarf eine Grundstücksgrenze entstehen wird. Dies resultiert u.a. daraus, dass ein Übernahmeanspruch i.S.v. § 40 Abs. 2 BauGB zwar für die Fläche für Gemeinbedarf geltend gemacht werden kann, nicht hingegen für die Fläche des MU 2, wo es auch nach Festsetzung des Bebauungsplans bei einer Privatnützigkeit bleibt. Darüber hinaus verfügt das Land Berlin über ein dingliches Vorkaufsrecht und könnte bei einem Verkaufsfall das Grundstück erwerben. Letztlich steht auch mit § 85 BauGB ein geeignetes Mittel zur Verfügung, um notfalls im Wege der Enteignung zu erreichen, das (Teil)Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen.

Mittels textlicher Festsetzung wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese enthält für die vorderen Grundstücksgrenzen einerseits sowie die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen andererseits zwei unterschiedliche Regelungstatbestände: Der erste Teil der textlichen Festsetzung Nr. 16 enthält eine Regelung, gemäß der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss, d.h. also, dass Gebäude hier ohne Grenzabstand zu errichten sind. Hintergrund dieses Teils der Festsetzung ist, dass aus städtebaulichen Gründen an die bestehende Bebauung angeschlossen werden soll. So befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Zimmerstraße 79-80 ein sechsgeschossiges Gebäude, welches an der rückwärtigen Grenze grenzständig errichtet ist. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass hieran ebenfalls ohne Grenzabstände herangebaut werden muss. Das Gleiche gilt für die östliche Grundstücksgrenze. Auch hier wird durch den Bebauungsplan gesichert, dass herangebaut werden muss. Das Nachbargrundstück ist mit Ausnahme des o.g. Hofes, auf den im Bebauungsplan durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen reagiert wird, ebenfalls in der geschlossenen Bauweise errichtet.

Ohne diese Regelung müsste hingegen eine nicht unerhebliche Abstandsfläche zu einer Brandwand eingehalten werden. Gem. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln ist eine Abstandsfläche jedoch nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf (Vorrang des Planungsrechts). Im Gegensatz zur offenen und geschlossenen Bauweise wird in diesem Teil der textlichen Festsetzung der Bezug auf lediglich die seitlichen Grundstücksgrenzen um die rückwärtigen Grundstücksgrenzen erweitert. Damit wird erreicht, dass sich dieser sogenannte planungsrechtliche Vorrang auf alle seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des MU 2 bezieht, also bei etwaiger Teilung des MU 2 in mehrere Grundstücke auch auf die dann entstehenden seitlichen und rückwärtigen Grenzen.

Darüber hinaus ist durch diesen Teil der Festsetzung gewährleistet, dass an diesen Grenzen grundsätzlich Brandwände errichtet werden müssen, so dass unmittelbar an den Grundstücksgrenzen kein maßgeblicher Immissionsort gegenüber den angrenzenden gewerblichen Lärmquellen durch Haustechnikanlagen entstehen kann.

Der zweite Teil der textlichen Festsetzung enthält eine Regelung, gemäß der an die vorderen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. Diese Regelung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da ohne die Festsetzung eine Bebauung über die volle planungsrechtlich zulässige Höhe entlang der Friedrichstraße an abstandsflächenrechtlichen Vorschriften scheitern würde. Sie trägt demnach dazu bei, das gewünschte städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu ermöglichen. Durch die Festsetzung entfallen hier die Abstandflächen, da es sich hierbei gem. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln um eine planungsrechtliche Vorschrift handelt, wonach eine Abstandsfläche vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden nicht erforderlich ist, wenn an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Senatsvorlage

Voraussetzung für derartige, die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen entfallen lassende Festsetzungen im Bebauungsplan ist, dass die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter im Bebauungsplan geprüft werden. Eine entsprechende Prüfung hat hier stattgefunden (vgl. nachfolgendes Kapitel).

Abstandsflächen

Die verbindliche Regelung des Maßes der Nutzung mittels reiner und erweiterter Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3 sind „ausdrückliche Festsetzungen" im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), wonach es hinsichtlich der Abstandsflächen der Bauordnung sein Bewenden hat. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 16 getroffenen Regelungen zur Bauweise im MU 2, sind planungsrechtliche Vorschriften i.S.v. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln, wonach Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze nicht erforderlich sind. Bei derartigen Festsetzungen ist darauf zu achten, dass keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Dies ist in den Bereichen zu befürchten, in denen die gemäß BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden müssen. Bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung kann hingegen grundsätzlich angenommen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Im Rahmen eines Gutachtens zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine detaillierte Betrachtung der Abstandsflächensituation erstellt. Zudem wurden die Auswirkungen der Planung auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen bzw. die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen geprüft. Im Ergebnis des Gutachtens würden die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,4 H ohne die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in allen urbanen Gebieten zumindest teilweise unterschritten:

<u>MU 1.1</u>

Im MU 1.1 würden die durch die zulässige Bebauung ausgelösten bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen im Bereich der Mauerstraße die Straßenmitte um bis zu ca. 4,6 m überschreiten, so dass bis zu dieser Linie eine Abstandsfläche von lediglich 0,23 H verbleiben würde. Zudem würden die Abstandsflächen des Gebäudes Friedrichstraße 204 in Teilbereichen des MU 1.1 ebenfalls über die Straßenmitte hinausragen (es verbleiben lediglich 0,23 H), so dass es hier ohne weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer partiellen Überschneidung der Abstandsflächen um bis zu ca. 9,7 m kommen würde. Der Abstand zur Fassade des Gebäudes Friedrichstraße 204 beträgt insgesamt ca. 12,2 m.

<u>MU 1.2</u>

Bezogen auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen würden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen durch die im MU 1.2 zulässige Bebauung überwiegend eingehalten. Lediglich in südlicher Richtung würde die im MU 1.2 zulässige Bebauung mit ihrer Abstandsfläche geringfügig die Straßenmitte der Zimmerstraße um bis zu 27 cm überschreiten, so dass die Abstandsfläche bis zu dieser Linie bei 0,39 H liegen würde. Der Abstand zu den Fassaden der gegenüberliegenden Bebauung beträgt insgesamt min. ca. 21,20 m.

Im Grenzbereich des MU 1.2 mit dem MU 1.3 würde es zu einer differenzierten Überschneidung der Abstandsflächen bis zu ca. 7,8 m kommen. Diese wäre ausschließlich durch die geringe Abstandsfläche des im MU 1.3 vorhandenen/ zulässigen Gebäudes Mauerstraße 93 aufgrund der geringen vorhandenen Grundstückstiefe bedingt.

Senatsverwaltung

MU 1.3

Die durch die vorhandene/ zulässige Bebauung im MU 1.3 ausgelösten Abstandsflächen würden entsprechend des MU 1.1 im Bereich der Mauerstraße die Straßenmitte um ca. 3,9 m überschreiten, so dass die Abstandsfläche bis zu dieser Linie bei 0,25 H liegen würde.

Die Abstandsflächen des Gebäudes Friedrichstraße 204 ragen im Bereich des MU 1.3 um bis zu ca. 4,5 m über die Straßenmitte hinaus (partiell lediglich 0,23 H). Die Abstandsflächen der beiden vorhandenen Gebäude würden sich im Bereich der Mauerstraße folglich um bis zu ca. 8,4 m überschneiden. Der absolute Abstand zur Fassade des Gebäudes Friedrichstraße 204 beträgt insgesamt ca. 12,2 m.

Weiterhin würden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen aufgrund der geringen vorhandenen Grundstückstiefe bis zu einem Maß von ca. 10,1 m überschritten, so dass in Teilbereichen keine Abstandsfläche bestehen würden. Der absolute Abstand zur gegenüberliegenden Fassade des MU 1.2 liegt im Minimum bei ca. 11,0 m.

MU 2

Die durch die zulässige Bebauung im MU 2 mit einer zulässigen Oberkante von 62,0 m über NHN ausgelösten Abstandsflächen würden in nördlicher Richtung (Schützenstraße) eingehalten. Dagegen würden sie im Bereich der Friedrichstraße die Straßenmitte um bis zu ca. 1,1 m überschreiten, so dass sich die Abstandsfläche auf 0,36 H reduzieren würde. Zudem würden die Abstandsflächen des Gebäudes Friedrichstraße 204 über die Straßenmitte fallen, so dass es hier zu einer Überschneidung der Abstandsflächen mit der im MU 2 zulässigen Bebauung um bis zu ca. 1,3 bis 3,0 m kommen würde.

In südlicher Richtung zur Gemeinbedarfsfläche entstehen keine Abstandsflächen, da hier auf die Grundstücksgrenze angebaut werden kann.

Der im östlichen Bereich des MU 2 festgesetzte Rücksprung der überbaubaren Grundstücksfläche von der dortigen Grundstücksgrenze (Brandwand) erfolgt zur Sicherung eines Freiraums im Anschluss an den Hofbereich der unmittelbar benachbarten Bestandsbebauung Schützenstraße 5. Da es sich hier jedoch um ein Baufenster handelt, sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten, wodurch davon ausgegangen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gewahrt werden.

Für die von der Unterschreitung der Abstandsflächen betroffenen Bereiche ist zu prüfen, ob die zu gewährleistenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ggf. beeinträchtigt werden. Dazu werden im Folgenden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, Sozialabstände (Wohnfriede) und Brandschutz) beschrieben.

1. Ausreichende Belichtung und Besonnung

Auf Grundlage der Bereiche mit vorliegenden Abstandsflächenunterschreitungen bzw. Abstandsflächenüberschneidungen von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. zum unmittelbaren Umfeld wurde mittels einer durchgeführten Besonnungs-/ Verschattungsstudie auf Grundlage der Stichtage der DIN 5034-1 (mindestens 4 Stunden zur Tages-/ Nachtgleiche, mindestens eine Stunde am 17.01.) die Besonnungssituation untersucht.

Darüber hinaus ist für die Bereiche, an denen eine Besonnung von vier Stunden nicht gegeben ist, eine Besonnung von mind. zwei Stunden dokumentiert. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der hier gegebenen konkreten städtebaulichen Situation den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei punktuell

Stand vom

nur zwei Besonnungsstunden zur Tages-/ Nachtgleiche in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird. Dies ist in der Entscheidung des OVG Bln 2004 (Beschluss v. 27.10.2004) zum Bauvorhaben „Am Zirkus“ als maßgeblich erachtet worden.

Grundlage für die Besonnungs-/ Verschattungsstudie war der Planstand von April 2019 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in dem noch die Anordnung von zwei Hochpunkten im Plangebiet vorgesehen war. Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf zum Bebauungsplan geändert (z.B. Verzicht auf die Anordnung von Hochpunkten, Änderung der Baugrenzen und Bauweise innerhalb des urbanen Gebiets MU 2 und der Fläche für Gemeinbedarf, Ergänzung einer Oberkante im MU 1.3). Auf eine Anpassung des Gutachtens an den aktuellen Stand des Bebauungsplans konnte jedoch verzichtet werden, da unter Berücksichtigung der nunmehr erfolgten Festsetzungen davon auszugehen ist, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die Besonnung durch die geänderte Planung geringer ausfallen werden als bisher im Gutachten angenommen. So ist im Rahmen der im Verfahren erfolgten Konkretisierungen des Bebauungsplans von der ursprünglichen Planung einer Unterbrechung der zulässigen Bebauung zwischen dem MU 2 und der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche abgewichen worden. In der aktuellen Fassung des Bebauungsplans muss innerhalb des MU 2 an die entstehende Grundstücksgrenze angebaut werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf an diese gemeinsame Grundstücksgrenze angebaut werden. Bei grenzständiger Bebauung entsteht grundsätzlich das Erfordernis, eine Brandwand zu errichten. Fenster in der Brandwand können nur dann gebaut werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass in einem Abstand von 5 m keine Gebäude vorhanden sind bzw. errichtet werden.

Für die Südwestfassade der innerhalb des MU 1.3 zulässigen Bebauung wurde in dem Gutachten lediglich eine Besonnungsdauer festgestellt, die sowohl unterhalb der Anforderungen der DIN 5034-1 als auch unterhalb von zwei Stunden (vgl. OVG Berlin Beschluss vom 27.10.2004) für Wohnnutzungen liegt. Auf Grund dieser Ergebnisse und unter Berücksichtigung der im Bestand ausschließlich gewerblichen Nutzung des im MU 1.3 vorhandenen Gebäudes, wurde auch aus diesem Grund hier von der ursprünglichen Zielstellung einer Ausdehnung von Wohnen auch auf dieses Baugebiet abgewichen und Wohnen im MU 1.3 durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen, so dass auch hier trotz der nunmehr festgesetzten angleichenden Oberkante baulicher Anlagen weitergehende Betrachtungen entbehrlich sind. Da in Verlängerung der südöstlichen Fassade des Gebäudes im MU 1.3 entlang des Stadtplatzes gewährleistet ist, dass kein geschlossener Hof entsteht, wird davon ausgegangen, dass eine für die gewerbliche Nutzung ausreichende Belichtung sichergestellt ist, auch wenn dies nicht durch eine direkte Besonnung erfolgt.

Für die nach Nordosten ausgerichtete Fassade des MU 1.1 dokumentiert das Gutachten, dass weder die für Wohnen für den Zeitraum der Tag- und Nachtgleiche noch für den 17. Januar geforderten vier bzw. eine Sonnenstunde erreicht werden. Hintergrund dafür ist insbesondere die auf dem Grundstückszuschnitt basierende Ausrichtung der Fassade als auch die lagebedingte Abschattung durch die Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets (Friedrichstraße 204). Lediglich für das oberste Vollgeschoss wird eine Besonnungsdauer von ca. 2-3,5 Stunden nachgewiesen. Unabhängig davon gelten die Anforderungen des § 47 Abs. 2 BauO Bln, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können müssen.

Die Abstandsflächenüberschneidung nordöstlich vor dem MU 1.1, die entstehen würde, wenn die nach dem Bauordnungsrecht einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten werden müssten, resultiert zum Großteil aus der Kubatur des gegenüberliegenden Bestandsgebäudes (abgerundete Gebäudeecke im Nordwesten). Da diese Gebäudeform eine atypische abgerundete Abstandsfläche erzeugt ist eine größere Fläche von der Überschneidung betroffen als bei einer herkömmlichen Eckausbildung. Dadurch wird eine Überschneidung erzeugt, obwohl dem geplanten Gebäude zu etwa 2/3 gar kein Baukörper gegenüber liegt.

Senatsentwurf

Entschärfend kommt hinzu, dass mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 gesichert wird, dass ein bestimmter Anteil der Aufenthaltsräume von der Mauerstraße abgewandt sein muss. Da im Blockinnenbereich Abstandsflächen eingehalten werden müssen, kann davon ausgegangen werden, dass für diese Aufenthaltsräume gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind. Selbst wenn die durch den Bebauungsplan im MU 1.1 ermöglichte Bebauung an der nordwestlichen Baugrenze eine die Abstandsflächen einhaltende Höhe aufweisen würde, würde dies aufgrund der beschriebenen Umstände die Besonnungssituation in den entstehenden unteren Geschossen an der Mauerstraße nicht verbessern.

Da die die Abstandsflächen verkürzenden Seiten mit den lärmzugewandten Seiten weitestgehend identisch sind, gewährleistet die Grundrissorientierung gem. textlicher Festsetzung Nr. 21, dass ein Mindestanteil der Aufenthaltsräume zur Blockinnenseite ausgerichtet werden muss, in der Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Ausgenommen davon sind lediglich die in Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 21 genannten Wohnungen.

Für das Bestandsgebäude Friedrichstraße 204/ Mauerstraße 1 wird durch die Festsetzung des Stadtplatzes im Bebauungsplan sichergestellt, dass auch zukünftig diese Fläche von Bebauung freibleibt, so dass eine ausreichende Belichtung von Süden auch langfristig gesichert ist.

2. Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Plangebiet sowie der Auswirkung der Planung auf die lufthygienische Belastungssituation im Umfeld der Planung wurde eine lufthygienische Untersuchung mit Luftschadstoffausbreitungsberechnungen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffdioxid (NO_2) erstellt (vgl. Kap. III.4.1.6).

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass im Prognosenullfall die relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV (Jahresmittelwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ und Kurzzeitgrenzwerte für NO_2 und PM_{10}) im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten werden.

Durch die Realisierung des Planvorhabens steigt die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet infolge der entstehenden Zusatzverkehre sowie der veränderten Durchlüftungsverhältnisse geringfügig an. Die untersuchten Grenzwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ werden im Ergebnis der Untersuchung jedoch auch im Planfall an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden weiterhin deutlich eingehalten. Zu berücksichtigen ist diesem Zusammenhang, dass nach § 34 BauGB eine geschlossene Blockrandbebauung zulässig wäre, die zum einen mehr Verkehr verursachen würde und zum anderen nicht sichern würde, dass eine Aufweitung durch den Stadtplatz erfolgt.

Auch die lufthygienische Untersuchung bezieht sich auf den Planstand von April 2019 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Auch hier wurde jedoch auf eine Anpassung des Gutachtens an den aktuellen Stand des Bebauungsplans verzichtet, da unter Berücksichtigung der nunmehr erfolgten Festsetzungen davon auszugehen ist, dass die vorgenommenen Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben werden bzw. dass die untersuchten Grenzwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ auch weiterhin an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden eingehalten werden.

3. Einhaltung der Sozialabstände

Die Einhaltung eines Sozialabstands dient im Wesentlichen der Wahrung des Wohnfriedens. Zwischen der im Plangebiet vorgesehenen Neubebauung und den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden verbleibt jedoch stets ein Abstand von mindestens 10 m. Dies ist

SenStadtWohn

hinsichtlich des Sozialabstands unkritisch, da niedrigere Gebäude deutlich dichter zusammenrücken dürften, ohne dass der Sozialabstand nicht mehr als gewährleistet anzusehen wäre. Zu beachten ist jedoch, dass das Gebäude im MU 1.3 in Teilbereichen nahezu auf der Grundstücksgrenze steht, so dass vom MU 1.3 aus eine direkte Einsehbarkeit der im MU 1.2 angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegeben ist. Dieser in Bezug auf die Einhaltung der Sozialabstände potenzielle Konflikt ergibt sich jedoch aus den vorhandenen Grundstücksgrenzen und ist somit bereits im Bestand vorhanden. Eine Minderung wäre ausschließlich durch Veränderung der Grundstücksgrenzen möglich. Da der Bebauungsplan jedoch keine Grundstücksgrenzen festsetzt, kann der potenzielle Konflikt auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht ausgeräumt werden. Dies wurde im Rahmen der Planung dahingehend berücksichtigt, als dass im MU 1.2 keine zwingende Wohnnutzung festgesetzt wurde.

4. Brandschutz

Die brandschutzrechtlichen Auflagen sind im Zuge der Umsetzung der Planung detailliert zu prüfen. Unter Berücksichtigung der verbleibenden Abstände zu den umliegenden Gebäuden von mindestens 10 m kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf den Brandschutz ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden vorliegen. Auf die internen Brandschutzanforderungen kann im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens detailliert eingegangen werden.

Im Ergebnis der Betrachtung zu den Schutzgütern des Abstandsflächenrechts sind die getroffenen Regelungen städtebaulich vertretbar. Unzumutbare Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten.

3.3.2 Fläche für Gemeinbedarf

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies liegt bislang kein konkretes städtebaulich-hochbauliches Vorhaben vor. In diesem Bereich erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine flächenmäßige Festsetzung, um so einen möglichst großen Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung und der angedachten Solitärwirkung des Museums und der Anordnung und Lage eines Vorplatzes zu erhalten. Die detaillierte Anordnung des Museums sowie des Vorplatzes und deren Gestaltung soll hingegen einem noch durchzuführenden Wettbewerb vorbehalten bleiben.

Da es sich bei dieser Art der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht um eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln handelt, bleiben im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf die Regelungen zu den Abstandsflächen von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unberührt.

Als Bauweise wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf die abweichende Bauweise festgesetzt:

TF 17 Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt:
An die nördliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude herangebaut werden.
An die östliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 3 BauNVO

Für die Fläche für Gemeinbedarf werden mit dieser Festsetzung hinsichtlich der Bauweise für die nördliche, die östliche und die den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksgrenzen unterschiedliche Regelungen getroffen. So darf an die den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksgrenzen unter Einhaltung der Regelungen des § 6 BauO Bln zu den Abstandsflächen herangebaut werden. In Richtung Norden ermöglicht die Festsetzung

Senatsentwurf

in Richtung des angrenzenden MU 2 sowohl das Anbauen an die Grundstücksgrenze als auch das Nichtheranbauen. Wenn sich der Bauherr für die zweite Variante entscheidet, sind jedoch Abstandsflächen einzuhalten.

An die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80, also die östliche Grundstücksgrenze, dürfen Gebäude hingegen lediglich ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, inwiefern an die zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörende Brandwand herangebaut werden darf. Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Um für den Bildungs- und Erinnerungsort die größtmögliche Flexibilität im weiteren Verfahren zu ermöglichen, wird mit dieser Festsetzung ausnahmsweise sowohl das Anbauen als auch das Nichtheranbauen an die Brandwand ermöglicht. Dabei ist der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Dabei ist sowohl ein teilweises als auch ein komplettes Anbauen denkbar, sofern die denkmalschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Dies ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nachzuweisen. Möglich wäre beispielsweise eine Variante, in der in den unteren Geschossen grenzständig gebaut wird, die oberen Geschosse aber Grenzabstand einhalten. So können auch für Museumsbauten typische organische Gebäudetypologien realisiert werden. Sofern an die Brandwand nicht herangebaut wird, sind Abstandsflächen einzuhalten.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in Berlin hat in den vergangenen Jahren flächendeckend zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Um angesichts dieser angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen zu leisten, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben, wird im Bebauungsplan 1-98 folgende Festsetzung getroffen:

TF 18 In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB

Die Festsetzung trägt dazu bei, dass auch in den im Geltungsbereich geplanten Neubauten förderfähiger Wohnraum in einem angemessenen Umfang zur Verfügung steht. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedliche

SenStadtWohn

Angebote an Wohnungen entstehen und demnach die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Dabei gewährleistet die Festsetzung zwar noch nicht, dass die entstehenden Wohnungen tatsächlich mietpreis- und belegungsgebunden vermietet werden oder dass der Bauherr Fördermittel in Anspruch nehmen muss, es müssen aber die nachfolgend genannten baulichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dies entspricht dem Ziel des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, der Gemeinde die Schaffung und Erhaltung sozialstabiler Bewohnerstrukturen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu ermöglichen. Da in Berlin ein Wohnungsbauförderungsprogramm in Gestalt der Wohnungsförderbestimmungen (WBF) besteht, ist die Festsetzung geeignet, den Eigentümer anzuhalten, dieses Programm in Anspruch zu nehmen und damit auch für solche Haushalte einen Wohnort an einer zentralen Stelle der Innenstadt zu schaffen, die nur über das für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins vorausgesetzte Einkommen verfügen. Da dazu geeignete Neubauflächen in der Stadtregion außerordentlich rar sind, ist es sachgerecht, auch die hier in Rede stehenden Flächen dafür teilweise in Anspruch zu nehmen.

Auch wenn der Eigentümer keine Förderung in Anspruch nehmen sollte, wird das Ziel der Schaffung sozialstabiler Bewohnerstrukturen durch die Festsetzung zumindest gefördert, weil die Wohnungen aufgrund der Größenbeschränkungen der Räume zu Preisen an den Markt kommen werden, die für einkommensschwächere und weniger begüterte Haushalte mit mehr Personen leistbar sein werden als Wohnungen mit „freien“ Grundrissen.

Entsprechend den aktuellen Förderkriterien (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 – WFB 2019 Abl. Nr. 36 / 30. August 2019 S. 5411) gelten folgende Anforderungen:

2.4 – Geförderte Wohnfläche
Für die Berechnung der geförderten Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Die maximal geförderte Wohnfläche (Wohnflächengrenze) der geförderten Wohnungen beträgt ohne Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen bei 1-Zimmer-Wohnungen 40 m², bei 1-½- und 2-Zimmer-Wohnungen 54 m², bei 3-Zimmer-Wohnungen 70 m² bei 4-Zimmer-Wohnungen 82 m² und bei 5-Zimmer-Wohnungen 93 m².

Bei größeren geförderten Wohnungen erhöht sich die Wohnflächengrenze mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m². Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sollen eine Grundfläche von insgesamt 5 m² nicht überschreiten. Sie werden gemäß WoFlV in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer Grundfläche als Wohnfläche angerechnet und gefördert.

Die Wohnflächengrenzen können um bis zu 4 m² überschritten werden, wenn dies aus planerischen Gründen, insbesondere bei barrierefreier Ausstattung der Wohnung gemäß § 50 Absatz 1 BauO Bln, zweckmäßig ist. Für „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) können auf Antrag von den Wohnflächengrenzen

2.5 - Geförderte Gemeinschaftsflächen
Zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen kann ein Anteil der nach Nummer 2.4 zur alleinigen Nutzung bestimmten geförderten Wohnfläche auf eine gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche übertragen werden. Die Übertragung von geförderten Wohnflächenanteilen auf Gemeinschaftsräume ist bis zur vollen Ausschöpfung der jeweiligen Wohnflächengrenzen ohne Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen nach Nummer 2.4 zulässig. Die jeweiligen Wohnflächengrenzen können zur Schaffung von Gemeinschaftsflächen in begründeten Fällen auf Antrag um bis zu 10 % überschritten werden.

SenStadtWohn

Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erforderliche Festsetzung von Flächen stellen im Bebauungsplan 1-98 die Flächen des MU 1.1 und des MU 2 dar. Auf diesen Flächen müssen jedoch nur teilweise (30 % der Geschossfläche) Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies stellt einen Ausgleich zwischen den Belangen des Landes Berlin, wonach ein möglichst hoher Anteil förderfähiger Wohnungen errichtet werden soll, und den privaten Belangen nach einer flexiblen Gestaltung der Grundrisse, dar. Die textliche Festsetzung ist gegenüber der zukünftigen Bauherrschaft im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmun des Eigentums das mildere Mittel gegenüber der Möglichkeit festzusetzen, dass auf den Flächen nur Wohngebäude mit förderfähigen Wohnungen errichtet werden dürfen. Zusätzlich ermöglicht die Festsetzung eine sehr flexible Handhabung für die Errichtung von förderfähigen Wohnungen im Plangebiet, indem nicht konkret vorgeschrieben wird, an welcher Stelle genau oder in welchen Geschossen die förderfähigen Wohnungen zu errichten sind. Auch die ausnahmsweise Möglichkeit, den Anteil der förderfähigen Wohnungen an anderer Stelle im Geltungsbereich zu errichten, dient dieser Flexibilität.

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB bezieht sich nur auf Wohngebäude. Ein Gebäude stellt dann ein Wohngebäude dar, wenn es nicht nur untergeordnet zu Wohnzwecken genutzt wird. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wonach auf den genannten Teilflächen des MU oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, gewährleistet. Dass die hier errichteten Gebäude auch in einem nicht unerheblichen Umfang im Erdgeschoss und in den Untergeschossen andere Nutzungen aufnehmen können, ändert an diesem Umstand nichts.

Die durch die textliche Festsetzung gesicherte Geschossfläche von 30 % entspricht einer Größe von 3.000 m² im MU 1.1 und einer Größe von 4.050 m² im MU 2 und demnach 7.050 m² insgesamt. Geht man unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 sowie ausgehend von einer Gleichverteilung der zulässigen Geschossfläche über die maximal, zulässigen acht Geschosse von einem maximalen Wohnanteil von 87,5 % in den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 und von einem maximalen Wohnanteil von 50 % im urbanen Gebiet MU 1.2 (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9) aus, so ergibt sich bezogen auf alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen urbanen Gebiete ein Anteil von ca. 24 % der für Wohnraum möglichen Geschossfläche, der für förderfähigen Wohnraum gesichert wird. Dieser Anteil ist zwar etwas geringer als die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung geforderte Quote, dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 nicht zur Anwendung kommt, da dem Bebauungsplan kein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt und somit kein Vertragspartner vorhanden ist. Bezogen auf die insgesamt zulässige Geschossfläche für urbane Gebiete von etwa 43.000 m² beträgt der Anteil, der für förderfähigen Wohnraum gesichert wird, 16,4 %.

3.5 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden und bestehenden Verkehrsflächen der Friedrichstraße, Zimmerstraße, Mauerstraße und Schützenstraßen werden bestandsorientiert durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen ermöglicht dabei eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen geschaffen (so beispielsweise auch für eine Verkehrsberuhigung der Friedrichstraße).

Stand vom

Darüber hinaus soll den Zielen der Planung entsprechend unmittelbar westlich der Friedrichstraße eine ca. 1.130 m² große öffentliche Platzfläche, die von Kfz-Verkehr freizuhalten ist, planungsrechtlich gesichert werden, so dass in diesem Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ erfolgt. Diese innerstädtische Fläche soll von Bebauung und KfZ-Verkehr freigehalten werden, um für Fußgänger (Besucher, Anwohner und Touristen gleichermaßen) eine Aufenthaltsfläche und einen Ort der Begegnung zu schaffen, der über einen reinen Transitraum hinausgeht. Die Fläche ist außerdem im Kontext des Bildungs- und Erinnerungsortes zu verstehen, so dass hier auch Ausstellungstafeln und Exponate aufgestellt werden können. Denkbar ist ebenfalls die Außenbestuhlung von Gastronomieeinrichtungen. Der Begriff „Stadtplatz“ bildet all diese genannten Funktionen ab. Eine andere Zweckbestimmung wie beispielsweise „Fußgängerbereich“ würde der angestrebten Nutzung als Raum auch für den sozialen Austausch und der Kommunikation nicht gerecht werden.
Mit der Festsetzung einer öffentlichen Fläche auf privaten Grundstücken, die u.a. zugunsten der Verkehrssicherung erfolgt, ist jedoch ein Eingriff in die gesetzlich geschützte Eigentumsgarantie verbunden, in deren Folge der Eigentümer Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch das Land Berlin hat (vgl. Kap. III.4 und IV.2).

Ziel der Planung ist es, beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum – bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche – zu sichern. Auf die gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf der Ostseite wird dabei jedoch zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet, da hier die Anordnung der Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll. Unabhängig davon wird jedoch vor dem Hintergrund des Ziels der Schaffung eines zusammenhängend erlebbaren Stadtraums beidseitig der Friedrichstraße sowie unter Berücksichtigung der hohen Verkehrsströme entlang der Friedrichstraße (Touristen und Touristinnen, Reisebusse, Individualverkehr) bereits auf Ebene der Bebauungsplanung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entlang der Friedrichstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt planungsrechtlich gesichert.

Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der im Geltungsbereich gelegenen Straßenverkehrsflächen sowie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ ist hingegen nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans:

TF 29 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Diese Festsetzung dient dazu, die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bei Veränderungen zu wahren. So unterliegen Einteilungen von Straßenverkehrsflächen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Diese werden jedoch stetig weiterentwickelt und an die jeweils aktuellen Anforderungen angepasst. Die Festsetzung der Einteilung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan würde dazu führen, dass der Bebauungsplan bei einer Änderung der Einteilung mit einem verhältnismäßig hohen Planungsaufwand an die jeweils geänderten Ziele angepasst werden müsste. Vor diesem Hintergrund wird auf eine abschließende Regelung zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

Dies gilt gleichermaßen für den geplanten Stadtplatz. Hier ist jedoch ergänzend zu beachten, dass zur Gestaltung des Stadtplatzes die Durchführung eines Wettbewerbs vorgesehen ist, dessen Ergebnisse durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden sollen. Eine Selbstbindung für eine etwaige Gestaltung des Stadtplatzes ist nicht erforderlich. Die Festsetzung ermöglicht eine Platzgestaltung im Rahmen der

Senatsfassung

Zweckbestimmung. Dies umfasst neben Bepflanzungen auch eine mögliche Stadtmöblierung sowie in begrenztem Umfang auch bauliche Anlagen oder die Nutzung durch Gastronomie. Zudem steht sie auch der Sichtbarmachung von historischen Spuren (wie z.B. Grenzanlagen) sowie einer musealen Nutzung z.B. in Form von Ausstellungselementen nicht entgegen.

3.6 Immissionsschutz

3.6.1 Schallschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken sowohl Verkehrslärm, als auch Gewerbelärm aus dem Umfeld ein. Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung ist die DIN 18005 maßgeblich. Diese kennt jedoch kein Urbanes Gebiet. Vorliegend wird daher eine zumutbare Lärmbelastung entsprechend eines Mischgebiets unterstellt, da auch dort noch regelmäßig dauerhaft gewohnt werden kann. Demnach wäre eine Verkehrslärmbelastung von tags/nachts 60/50 dB(A) einzuhalten. Darüberhinausgehend ist zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse das ungestörte Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zu gewährleisten. Gemäß der Rechtsprechung ist dies der Fall, wenn im Inneren Beurteilungspegel zu erwarten sind, die den Zielwert von 30 dB(A) einhalten. Dieser innere Beurteilungspegel bei teilgeöffnetem Fenster wird in der Regel dann erreicht, wenn der äußere Beurteilungspegel 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, da ein gekipptes Fenster eine Pegelminderung von in etwa 15 dB(A) erzeugt.

Diese Werte werden im Plangebiet, wie nahezu immer im innerstädtischen Raum, nicht eingehalten. Demzufolge muss der Lärmkonflikt durch die Planung gelöst werden. Da dem Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan kein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, wurde eine Festsetzungssystematik entwickelt, die bei jeglicher Bebauung einen hinreichenden Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet.

Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Bei der Prüfung von Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung des Lärmkonflikts ist zunächst zu prüfen, ob eine Einhaltung des Trennungsgrundsatzes i.S.d. § 50 BImSchG möglich ist. Dieser verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten.

Der Anwendung des Trennungsgrundsatzes entgegen steht das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichslagen, der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur und Ressourcen, der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Hiernach kann es sinnvoll sein, dass auf die o.g. Abfolge von Baugebieten verzichtet wird. Beispielsweise ist es in Städten aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit oftmals kaum möglich, dass diese idealtypische Abfolge von Baugebieten eingehalten wird. Besonders bei Planungen im Bestand sind folglich Festsetzungen zu treffen, um den beiderseitigen Interessen der im Grundsatz unverträglichen Nutzungen Rechnung zu tragen.

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste man im Plangebiet eine gewerblich geprägte Nutzung ansiedeln. Eine Wohnnutzung sollte aufgrund des Verkehrslärms vermieden werden. Eine

Sehrbrandt Wohnen

ausschließlich gewerbliche Planung entspricht jedoch nicht den übergeordneten Entwicklungszielen. So ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Unter Berücksichtigung der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist darüber hinaus die Sicherung von dringend benötigtem Wohnraum übergeordnetes Ziel der Planung.

Eine Zonierung innerhalb des Plangebiets bzw. ein Abrücken der Wohnbebauung von den lärmbelasteten Verkehrswegen ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs nur bedingt umsetzbar, hat aber insbesondere bei der schwerpunktmäßigen Verortung der Wohnnutzung im urbanen Gebiet MU 1.1 bereits Berücksichtigung gefunden.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebiets ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gänzlich zu vermeiden, dass sensible Nutzungen an die vorhandene Lärmquelle heranrücken. Dies ist vor dem Hintergrund einer verkehrsvermeidenden gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen unverzichtbar. Falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden sollte, müssten Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche bzw. in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden. Hierdurch würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde.

Der Geltungsbereich ist an den ÖPNV angeschlossen, so dass auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen den Geltungsbereich erreichen können. Hierdurch können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermieden werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Entwicklung einer Wohnbebauung als städtebaulich sinnvoll einzuschätzen ist, so dass hier anderweitige Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden sollen.

Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Übliche Maßnahmen des aktiven Schallschutzes wie etwa Lärmschutzwände kommen aufgrund der städtebaulichen Situation im Bereich der künftigen Bebauung wegen der zum Schutz mehrgeschossiger Gebäude notwendigen Höhen der Wände nicht in Betracht. Auch stände selbst bei einem Abrücken der Bebauung nicht ausreichend Raum zur Verfügung, damit diese eine spürbare Wirkung entfalten könnten. Als weitere aktive Lärmschutzmaßnahme könnte eine Geschwindigkeitsreduzierung umgesetzt werden (Empfehlung schaltechnische Untersuchung). Dies stellt jedoch, genauso wie der Einbau von Flüsterasphalt, keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar.

Lärmrobuster Städtebau

Mit der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, dass trotz Lärmbelastung ruhige, schallabgeschirmte Gebäudeseiten entstehen können. Darüber hinaus werden jedoch weitergehende Maßnahmen erforderlich. Da es sich allerdings um einen Angebotsbebauungsplan handelt und kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, der entsprechende Planverwirklichungsklauseln enthält, kann keine durchgehend lückenlose Bebauung sichergestellt werden.

Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden im Geltungsbereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

TF 20 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R' w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

Senatsvorlage

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird. Dies gilt nicht für die mit A-B-C-D-E-F-A gekennzeichnete Fläche sowie entlang der Linie zwischen den Punkten G, H, I.

Die Bestimmung der erf. R' w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L r,T und für die Nacht L r,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Erforderlich wird die textliche Festsetzung, wenn die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Davon ist auszugehen, wenn für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä. der Beurteilungspegel $L_{r,Tag} \geq 58$ dB(A) und/oder $L_{r,Nacht} \geq 53$ dB(A) und für Büroräume u. ä. der Beurteilungspegel $L_{r,Tag} \geq 63$ dB(A) ist. Dies kann im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung nur für innerhalb der Teilgebiete MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3 gelegene Teilflächen ausgeschlossen werden (Fläche A-B-C-D-E-F-A und im MU 1.3 entlang der mit G-H-I bezeichneten Baugrenze).

Darüber hinaus ist es zwar möglich, dass diese Werte auch in anderen Bereichen unterschritten werden – insbesondere dann, wenn die Errichtung der zukünftigen Gebäude eine gewisse Eigenabschirmung erzeugen und demnach zu Pegelminderungen beitragen würde. Dies ist jedoch in hohem Maße von der Stellung der zukünftigen Bebauung abhängig, so dass die Festsetzung dennoch für nahezu das gesamte Plangebiet (mit Ausnahme der o.g. genannten Teilflächen) getroffen wird. Bei Unterschreitung der Lärmwerte, welche sich aber erst in Kenntnis des konkreten Bauvorhabens feststellen lässt, werden die Anforderungen an die Schalldämmung von jeder Wand und jedem Fenster eingehalten und demzufolge keine zusätzlichen Aufwendungen verursacht. Die Bezugnahme auf einen Beurteilungspegel dient dabei nur zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils, da daraus die notwendigen Eigenschaften der zu verwendenden Elemente ermittelt werden können.

TF 21 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 in Gebäuden in einer Tiefe von 15,0 m entlang der Zimmerstraße, dem Stadtplatz, der Linie zwischen den Punkten J, F, G, der Mauerstraße, der Schützenstraße und der Friedrichstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Durch die Festsetzung zur Grundrissorientierung wird gewährleistet, dass Wohnungen mit einer ausreichenden Anzahl von Fenstern von Aufenthaltsräumen ausgestattet sind, die zu den lärmabgewandten Seiten orientiert sind. Von einer lärmabgewandten Seite kann ausgegangen werden, wenn die Verkehrslärmbelastung zur Nachtzeit an der betreffenden Seite 5 dB oder mehr unterhalb der nächtlichen Verkehrslärmbelastung der am stärksten

Satzung

belasteten Seite der jeweiligen Wohnung liegt. Die Grundrissregelung kommt primär dann zur Anwendung, wenn für die zur Lärmquelle ausgerichteten Aufenthaltsräume von Wohnungen zu erwarten ist, dass das ungestörte Schlafen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster in keinem oder in einer nicht genügenden Anzahl von Aufenthaltsräumen möglich ist. Dies ist der Fall, wenn Beurteilungspegel innen zu erwarten sind, die den empfohlenen Zielwert von 30 dB(A) nachts erheblich übersteigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wären nicht erfüllt. Ein innerer Beurteilungspegel bei teilgeöffnetem Fenster wird in der Regel dann erreicht, wenn der äußere Beurteilungspegel 45 dB(A) nachts nicht überschreitet, da ein gekipptes Fenster eine Pegelminderung von etwa 15 dB(A) bewirkt. Auch wenn keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung spezifischer Räume getroffen werden, soll erreicht werden, dass künftige Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit haben, ihre Wohnung so zu nutzen, dass Schlafen ohne Lärmbeeinträchtigung bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist. Die Grundrissorientierung wird in den urbanen Gebieten, in denen eine Wohnnutzung vorgesehen ist, nur für Teile der Flächen in einer Tiefe von 15,0 m festgesetzt, die den jeweiligen Lärmquellen zugewandt sind. Die Tiefe von 15,0 m wurde gewählt, da davon ausgegangen werden kann, dass die erste Baureihe nicht mehr als 15,0 m von den genannten Linien abgerückt sein wird, so dass diese Gebäude zumindest teilweise innerhalb einer Tiefe von 15,0 m errichtet werden. Wohnungen in Gebäuden die ganz oder teilweise innerhalb dieser Fläche liegen, müssen über lärmabgewandte Aufenthaltsräume verfügen. Wohnungen in Gebäuden, die vollständig außerhalb dieser Fläche liegen, müssen hingegen über keine Grundrissorientierung verfügen. Da die Lärmbelastung mit stetiger Entfernung abnimmt, nimmt auch der Effekt einer Grundrissorientierung entsprechend ab, so dass die Festsetzung im Inneren der Grundstücke/ überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr gerechtfertigt wäre. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und kein konkretes Bauvorhaben zugrunde liegt, können nur Annahmen zur Bebauung getroffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung in dieser innerstädtischen Lage dazu führen wird, dass in den Blockinnenbereichen durch Lärmabschirmung ruhigere Bereiche entstehen, selbst wenn keine vollständig durchgehende, straßenbegleitende Bebauung entstehen sollte.

Die Grundrissorientierung lässt sich bei Wohnungen in Gebäudeecken schwer realisieren. In diesen Bereich liegt eine große Fläche an der Lärmquelle einer kleinen Fläche an der lärmabgewandten Seite gegenüber, so dass es kaum möglich ist, an der abgewandten Seite einen gleich großen Anteil der Räume auszurichten. Aus diesem Grund werden solche Wohnungen ausgenommen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Der erforderliche Schallschutz muss in diesen Wohnungen anderweitig gewährleistet werden (vgl. TF 22).

Bei einer durchgehenden Bebauung und der Errichtung geschlossener Höfe wäre die Anforderung des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster allein durch die Grundrissorientierung bereits erreicht. Da der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan jedoch keine Bauverpflichtung enthält, kann nicht mit letzter Sicherheit davon ausgegangen werden, dass tatsächlich eine durchgehend lückenlose, lärmrobuste Bebauung errichtet wird. So wäre es beispielsweise möglich, dass nur eine einzeilige, straßenbegleitende Wohnbebauung an der Mauerstraße entsteht, die Zimmerstraße aber ganz oder teilweise von Bebauung frei bleibt oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert wird, mit der Folge, dass der Verkehrslärm in das Baugrundstück ungehindert hineinwirken würde und ein nächtlicher Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) an den Aufenthaltsräumen entsteht. Ähnliche Konstellationen wären auch in anderen Teilen der Baugebiete möglich. Zudem sind bestimmte Wohnungen von vornherein von der Festsetzung der Grundrissorientierung ausgenommen (Eckwohnungen). Aus diesen Gründen wird ergänzend zur Grundrissorientierung die textliche Festsetzung Nr. 22 getroffen.

TF 22 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, und MU 2 in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen

Satzung

mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hierdurch wird sichergestellt, dass das Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem auch dann für mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume gesichert ist, wenn trotz Grundrissorientierung an den lärmabgewandten Seiten Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) nachts auftreten bzw. für Wohnungen gem. TF 21 Satz 2.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird bestimmt, dass als konkrete bauliche oder sonstige technische Vorkehrung besondere Fensterkonstruktionen vorzusehen sind, die nachts einen Beurteilungspegel innen von 30 dB(A) gewährleisten. Für eine solche Konkretisierung können Immissionswerte herangezogen werden. Die Bezugnahme auf einen Beurteilungspegel dient dabei nur zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils, da daraus die notwendigen Eigenschaften der zu verwendenden Elemente ermittelt werden können.

Unter der Bezeichnung besondere Fensterkonstruktionen werden alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster betreffen. Dazu zählt z. B. das sog. HafenCity-Fenster. Das Ziel der Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung (definierte/begrenzte Kippstellung) des Fensters bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Beurteilungspegels für Innen von 30 dB(A) in der Nacht zu ermöglichen.

Mit der Formulierung bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind solche Maßnahmen gemeint, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispiele für diese Lösungen sind:

- vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Prallscheiben oder Vorhangfassaden,
- vorgesetzte Fensterläden,
- baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Loggien mit Anordnung öffenbarer Elemente in der lärmabgewandten Seite und ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia.

Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von weniger als 45 dB(A), die zum Großteil allein durch die Grundrissorientierung schon erreicht werden dürften, sind unter baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung bereits herkömmliche Fenster mit Kippfunktion zu verstehen, so dass dann keine weitergehenden Aufwendungen mehr betrieben werden müssen.

TF 23 Im urbanen Gebiet MU 2 sind zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M orientiert sind, ist mindestens ein

Senatsvorlage

baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Durch die textliche Festsetzung wird in den Bereichen an belasteten Verkehrswegen mit einem Beurteilungspegel am Tag von > 65 dB(A) sichergestellt, dass Außenwohnbereiche prinzipiell möglich sind. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist es ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet ist.

Gewerbelärm

Der Bebauungsplan lässt gewerbliche Nutzungen zu bzw. fordert diese. In einem urbanen Gebiet sind nur Betriebe zulässig, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Betriebe dürfen daher an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet nur Geräuschbelastungen von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Summe mit allen übrigen auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen erzeugen. Außerhalb des Plangebiets weisen die schutzbedürftigen Nutzungen den Schutzanspruch von Kern- sowie Mischgebieten auf. Auf diese Schutzansprüche müssen Betriebe im Plangebiet Rücksicht nehmen, so dass kein schalltechnischer Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich ist.

Es ist anzunehmen, dass im Plangebiet Tiefgaragen entstehen werden. Tiefgaragen sind grundsätzlich sinnvoll, da sie Parksuchverkehr unterbinden und die besonders störenden Schlaggeräusche beim Schließen der Fahrzeugtür bzw. der Kofferraumklappe entfallen. Um die Lärmbelastung dennoch zu minimieren, wird festgesetzt, die Tiefgaragenzufahrten sowohl gewerblicher, als auch privater sowie gemischter Nutzung hoch schallabsorbierend auszukleiden sind:

TF 19 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind zum Schutz vor Lärm die Wände und die Decken der Tiefgaragenzufahrten innenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf die Planung wirken aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen Geräusche durch Liefertätigkeiten, Nutzung von Tiefgaragen und haustechnische Anlagen ein. Liefertätigkeiten von Betrieben außerhalb des Plangebiets am Tag und in der Nacht sind mit der Planung verträglich. Anlieferungen im Freien von Betrieben im Plangebiet können hingegen für die schutzbedürften Nutzungen im Plangebiet kritisch sein. Für den Bebauungsplan resultiert daraus aber kein Regelungsbedarf, da die Verträglichkeit im Zuge der Betriebsgenehmigung geprüft wird.
In Bezug auf die gewerbliche Nutzung umliegender Tiefgaragen wirkt die Planung am Tag nicht einschränkend. In der Nacht kann sie als faktisch nicht einschränkend angesehen werden.
Hinsichtlich der haustechnischen Anlagen auf den Dächern umliegender Gebäude wurden Messungen vorgenommen. Im Ergebnis zeigt sich, dass die meisten Anlagen mit der Planung verträglich sind. Lediglich bei einer Anlage wurden in Anbetracht der Nähe zum Plangebiet formal Überschreitungen der immissionswirksamen Schalleistung festgestellt (vgl. Kap. I.4.1.2). Da jedoch im hierdurch ggf. betroffenen MU 2 durch die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzte abweichende Bauweise ein Anbau an die bestehende Brandwand Zimmerstraße 79/80 zwingend erforderlich ist, wird gewährleistet, dass an diesen Grenzen grundsätzlich Brandwände errichtet werden müssen, so dass unmittelbar an den Grundstücksgrenzen kein maßgeblicher Immissionsort gegenüber den angrenzenden gewerblichen Lärmquellen durch Haustechnikanlagen entstehen kann.

Im Weiteren wurden ferner in der Umgebung des Geltungsbereichs drei Gastronomiebetriebe erfasst, die Freisitze nach 22:00 Uhr betreiben, so dass Geräuschbelastungen nicht

Senatsvorlage

auszuschließen sind. Hier wird seitens der Betreiber künftig verstärkt darauf hinzuwirken sein, dass Beeinträchtigungen zur Nachtzeit vermieden werden. Die Betreiber der Anlagen müssen dem Umstand Rechnung tragen, dass der nächtliche Schutzanspruch im Plangebiet nach Umsetzung der Planung nunmehr auch faktisch und nicht -wie bisher- lediglich planerisch gegeben ist. Da in Kerngebieten grundsätzlich Beherbergungsbetriebe zulässig sind, stellt die Planung keinen grundsätzlichen neuen nächtlichen Schutzanspruch dar, da dieser bereits planerisch zu beachten war.

3.6.2 Verwendung bestimmter Brennstoffe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, von Heizungsanlagen und Industrie überlagern. Vor diesem Hintergrund wird aus Gründen des Immissionsschutzes folgende Festsetzung getroffen:

TF 24 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 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.

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

Die Festsetzung begrenzt insbesondere mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene hohe bauliche Dichte für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen und damit auch -immissionen. Sie dient daher im Wesentlichen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3.7 Grünfestsetzungen

Zur Minderung der Auswirkungen der Planung insbesondere auf die Schutzgüter Klima und Wasser, als ausgleichende Maßnahme für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sowie auch aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sowie im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf eine Dachbegrünung planungsrechtlich gesichert:

TF 25 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind mindestens 75 % der Dachflächen sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Dabei stellt die Dachbegrünung unter Berücksichtigung der historisch besonderen Lage und Prägung des Plangebiets sowie der angestrebten Dichtewerte und möglichen Unterbauungen eine besonders geeignete Maßnahme der Begrünung dar. Grundsätzlich trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus dient sie durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses der Wasserrückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Da die Kanalisation im Falle von Starkregen die abfließende Niederschlagsmenge nicht immer bewältigen kann, wird zusätzlich die Ausbildung von Retentionsdächern festgesetzt. Retentionsdächer dienen der Rückhaltung sowie der verzögerten Abführung des Regenwassers in die Kanalisation. Durch die Kombination

Senatsvorlage

von Grün- und Retentionsdach können die gedrosselte Ableitung in den Kanal als auch die stadtklimatisch zu begrüßende Verdunstung gleichermaßen realisiert werden.

Durch die Begrenzung der Begrünungsverpflichtung auf lediglich mindestens 75 % bzw. 50 % der Dachflächen wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen z.B. für notwendige technische Anlagen oder Dachfenster zur Verfügung stehen. Der Anteil der Dachbegrünung bzw. der Fläche für Retentionsdächer ist dabei im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf geringer als innerhalb der urbanen Gebiete, da hier die Anlage einer Dachterrasse als Aussichtsplattform des Bildungs- und Erinnerungsorts ermöglicht werden soll.
wird

3.8 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden hohen Verdichtung des Plangebiets und der zentralen Lage sollen die auf den Grundstücken in den urbanen Gebieten verbleibenden Freiflächen nicht durch Stellplätze oder Garagen belegt werden. Zudem soll unter Berücksichtigung der historischen und touristischen Bedeutung des Orts auch verhindert werden, dass oberirdische Garagengeschosse entstehen, da diese der historischen Bedeutung des Plangebiets nicht gerecht werden und sie zudem der angestrebten Qualifizierung und Belebung des öffentlichen Raums entgegenstehen. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 26 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO.

Somit ist die Unterbringung von Stellplätzen mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

Unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Orts und der Lage weiter Teile des Geltungsbereichs im Denkmalbereich werden für das Bebauungsplangebiet darüber hinaus verschiedene Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um eine Beeinträchtigung der Spuren der ehemaligen Grenzübergangsstelle im Sinne des Denkmalschutzes nachhaltig zu vermeiden und um einen Beitrag zur Qualifizierung des öffentlichen Raums zu leisten.

TF 27 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind die den Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fassaden baulicher Anlagen so zu gestalten, dass der Fensteranteil des ersten Vollgeschosses mindestens 50 % der Fassadenfläche umfasst. Für die den Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fenster im ersten Vollgeschoss ist die Verwendung von spiegelnden oder undurchsichtigen Materialien unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB

Durch die Festsetzung Nr. 27 soll dabei verhindert werden, dass zu den öffentlichen Flächen hin geschlossene Erdgeschosszonen entstehen. Vielmehr soll durch einen vergleichsweise hohen Fensteranteil mit durchsichtigen oder nicht spiegelnden Materialien zu einer Belebung und damit zur Attraktivitätssteigerung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums beigetragen werden.

TF 28 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind an den der Fläche für Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für

Senatsvorlage

Werbeanlagen ist unzulässig. Die Breite der Werbeanlagen darf inklusive Zwischenräume 50 % der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Höhe einzelner Werbeanlagen darf maximal 0,60 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.§ 1 Abs. 9 BauNVO mit § 12 Abs. 1 AGBauGB

Die Beschränkung von Werbeanlagen auf Werbung mit lokalem Bezug – so genannte „Eigenwerbung“ an der Stätte der Leistung – und damit der Ausschluss so genannter „Fremdwerbung“ als formal eigenständige Gewerbenutzung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen. Es ist davon auszugehen, dass die Betriebe, die sich in den urbanen Gebieten ansiedeln, für sich werben bzw. auf sich aufmerksam machen müssen. Eine darüberhinausgehende vermehrte Ansiedlung von Werbeanlagen, die als prägend für den in nördlicher Richtung unmittelbar angrenzenden zentrengeprägten Bereich der Friedrichstraße gilt, würde hingegen zu negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und den Denkmalbereich führen und dem Ziel der hier angestrebten Qualifizierung des öffentlichen Raums an diesem historisch bedeutenden Ort entgegenstehen. Eine Häufung von Werbeanlagen in kerngebietstypischer Prägung soll daher in diesem Bereich aus besonderen städtebaulichen Gründen verhindert werden. Um entsprechend eine das Ortsbild beeinträchtigende Überdimensionierung der zulässigen Werbeanlagen zu verhindern, wird innerhalb der urbanen Gebiete ferner die Höhe und anteilige Breite der Werbeanlagen begrenzt.

Über die genannten Einschränkungen zu Werbeanlagen hinaus wird im Rahmen des Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 1 AGBauGB (besonderer Gestaltungsbedarf) festgesetzt, dass Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig sind. Auch die Festsetzung, dass wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen unzulässig ist, liegt in dem Ziel begründet, die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und den Denkmalbereich zu minimieren. Ferner können von Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht Belästigungen und Störungen auf die geplante und im Umfeld vorhandene Wohnbebauung ausgehen, die mit dem Ziel der verträglichen Einordnung der geplanten Nutzungen nicht vereinbar sind.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Anlagen (vgl. Kap. I.2.8) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. So ist das im Nordwesten des Geltungsbereichs vorhandene Gebäude Mauerstraße 93 als Baudenkmal geschützt und wird in der Planzeichnung dementsprechend als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt. Darüber hinaus werden folgende innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Teile von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, in der Planzeichnung gekennzeichnet und nachrichtlich übernommen:

1. *Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Denkmalbereichs (Ensemble) Wohn- und Geschäftshaus Mauerstraße 12 & 75 & 76 & 77 & 80 & 81 & 82 & 83 & 84 & 85 & 86 & 78 & 88 & 93 Leipziger Straße 16 & 112 Zimmerstraße 88 & 90.*

2. *Der Geltungsbereich liegt mit Ausnahme der Schützenstraße innerhalb des Denkmalbereichs (Ensemble) Grenzübergangsstelle Friedrichstraße / Zimmerstraße, Checkpoint Charlie.*

3.10 Hinweise

U-Bahn-Linie 6

Stand vom

Unterhalb der Friedrichstraße verkehrt die U-Bahn-Linie 6. Dies wird in der Planzeichnung als planfestgestellte unterirdische Anlage der U-Bahn nachrichtlich übernommen. Da hier im Bereich der angrenzenden Baugrundstücke ggf. mit Erschütterungen und sekundärem Luftschall zu rechnen ist, wird in den Bebauungsplan zudem folgender Hinweis aufgenommen:

Hinweis 1 *Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom U-Bahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Friedrichstraße auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher schwingungsmindernder Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich hingewiesen.*

Darüber hinaus haben die Berliner Verkehrsbetriebe – BVG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.06.2017 darauf hingewiesen, dass der U-Bahn-Tunnel lediglich für Verkehrslasten durch einen SLW30 ausgelegt ist (Schwerlastwagen mit einem Gesamtgewicht 30t / 3 Achsen mit je 10t / Grundfläche 3,00m x 6,00m mit Ersatzflächenlast von 1,67t/m²). Höhere Verkehrslasten dürfen direkt über und neben dem Bauwerk nicht aufgebracht werden. Ständige Lasten dürfen nicht eingeleitet werden. Bei Nachbarbebauungen ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Mögliche Einflüsse auf die Tunnelanlagen sind nachzuweisen und mit den Berliner Verkehrsbetrieben – BVG abzustimmen.

Erhaltungsgebiet

Der östlich der Friedrichstraße gelegene Teil des Geltungsbereichs befindet sich in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB. Die Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet "Dorotheenstadt, Friedrichstadt" im Bezirk Mitte von Berlin wurde am 3. März 1997 vom Bezirk Mitte beschlossen (GVBl. S. 258). Die genannte Verordnung hat die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Dorotheen- und Friedrichstadt zum Ziel. Innerhalb des Erhaltungsgebiets bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Hinweis 2 *Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb eines Gebiets, für das eine Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch gilt.*

3.11 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung (alle Werte gerundet):

	Größe	Bebaubar gemäß TF 12 bzw. GR	Entspricht GRZ	Geschossfläche	Entspricht GFZ
Urbanes Gebiet MU 1.1	1.500 m²	1.500 m²	1,00	10.000 m²	6,66
Urbanes Gebiet MU 1.2	3.080 m²	2.770 m²	0,90	18.000 m²	5,84
Urbanes Gebiet MU 1.3	335 m²	300 m²	0,90	1.505 m²	4,51
Urbanes Gebiet MU 2	2.215 m²	2.080 m²	0,94	13.500 m²	6,10

SenStadtWohn

Fläche für Gemeinbedarf „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“	1.150 m²	800 m² (1.149 m² unterirdisch)*	0,70* (1,0 unterirdisch)	3.000 m²	2,61
Stadtplatz	1.130 m²				
Straßenverkehrsflächen	3.865 m²				
Geltungsbereich	13.275 m²				

* Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 ist die Fläche für Gemeinbedarf zu 100 % bzw. bis zu einer Grundfläche von 1.149 m² unterbaubar.

4. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Mit der Umsetzung der Planung werden künftig eine innerstädtische Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen sowie eine Museumsnutzung und eine öffentliche Platzfläche vorgesehen.

Im Bebauungsplanverfahren wurden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden öffentlichen Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Anforderungen kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile und Plätze von geschichtlicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c),
- Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB),
- Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).

Zusätzlich sind die Ziele des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB als öffentliche Belange in die Abwägung eingegangen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB).

SenStadtWohn

Bei den privaten Belangen wurden in die Abwägung insbesondere eingestellt:
- Eigentums- und Eigentümerrechte,
- Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und den privaten Belangen der Nachbarn im Umfeld.

Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden die Voraussetzungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen.
Im Bebauungsplan werden die durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen deutlich überschritten und der Bebauungsplan ermöglicht teilweise geringere Tiefen der Abstandsflächen als die nach Bauordnung Berlin geforderten 0,4 H (vgl. Kap. III.3). Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen bzw. die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft wurden (vgl. Kap. I.4.1.6). Darin wurden neben der Ermittlung der gemäß BauO Bln geforderten Abstandsflächen auch die Besonnungssituation und die zu erwartenden klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens wurden in Folge der Begutachtung der Besonnungssituation Baugrenzen und Nutzungsarten zum Teil angepasst, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung wurde ermittelt, dass die untersuchten Grenzwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ im Planfall an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden deutlich eingehalten werden.

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen wurde ermittelt, dass mit Realisierung des Planvorhabens nur leichte Veränderungen einhergehen. Eine Fernwirkung des Vorhabens auf das Stadtklima umgebender Stadtteile kann ausgeschlossen werden.

Für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es angesichts der Lage des Plangebiets an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen relevant, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmbelastungen zu vermeiden. Dafür trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Schallschutz, die eine Wohnbebauung auch in der Nähe der Verkehrslärmquellen ermöglichen. Die erhöhten, aber notwendigen Anforderungen an den Schallschutz gehen mit höheren finanziellen Belastungen des Bauherrn/ der Bauherrin einher. Die Mehraufwendungen sind in Abwägung gegenüber den öffentlichen Belangen der Schaffung von Wohnraum sowie der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, aber auch der Ausnutzbarkeit der Grundstücke für den Bauherrn/ die Bauherrin verhältnismäßig und daher hinzunehmen.

Darüber hinaus ist hinsichtlich der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Versorgung des Plangebiets mit Grün- und Freiflächen zu betrachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Umfeld des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand als mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt gilt. Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch unter Berücksichtigung der besonderen historischen Bedeutung des Plangebiets, der zentralen Lage und der damit verbundenen – im Umfeld bereits im Bestand vorhandenen – hohen baulichen Dichte sowie der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation trotz der bestehenden Unterversorgung und des durch die Planungen entstehenden zusätzlichen Bedarfs verzichtet (vgl. Kap. IV.3.2).

SenStadtWohn

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes mit einem Wohnanteil zwischen 42 % und 69 % der zulässigen Geschossfläche Rechnung getragen. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von ca. 300 Wohnungen geschaffen. Die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt dabei zum einen in der starken Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin begründet. Zum anderen ist es Ziel der Planung, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der nicht nur eine touristische Anziehungskraft besitzt, sondern der auch den Anwohnerinnen und Anwohnern der Umgebung und der einheimischen Bevölkerung von Berlins zur Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Eine einseitige Ausrichtung auf gewerbliche Nutzungen (inkl. Dienstleitungen und Hotel) würde diesem Ziel hingegen entgegenstehen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird planungsrechtlich gesichert, dass ein Anteil von 30 % der zulässigen Geschossfläche in den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 so errichtet werden muss, dass die Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden könnten. Die Umsetzung der Planung trägt zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei. Diesem Belang wird ein hoher Stellenwert beigemessen.

Die Anforderungen an kostensparendes Bauen sind im Bebauungsplan nur bedingt festsetzbar, finden jedoch durch die Festsetzung vergleichsweise hoher Dichten und der damit verbundenen Sicherung einer hohen Grundstücksausnutzung Berücksichtigung, so dass etwaige höhere Baukosten durch die hohe bauliche Dichte ausgeglichen werden können.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung umfassen u. a. die ausreichende Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Hierzu zählt insbesondere das ausreichende Angebot an Kita- und Grundschulplätzen.
Aus dem geplanten Neubau von ca. 300 Wohneinheiten resultiert ein rechnerischer Folgebedarf von ca. 29 Kindertagesstättenplätzen und ca. 32 Grundschulplätzen. Da in dem urbanen Gebiet soziale Einrichtungen allgemein zulässig sind, wäre die Errichtung einer Kindertagesstätte auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich möglich.

Würde die Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen, wäre bei Zugrundelegung einer GFZ von 6,15 für das Ostgrundstück und 5,0 für das Westgrundstück ausgehend von einem möglichen Wohnanteil von 10 bis 20 % im Kerngebiet über den gesamten Geltungsbereich bereits heute ein Wohnanteil bis zu 10.000 m² möglich. Dies entspräche bis zu 100 WE, also einem Bedarf von bis zu 10 Schulplätzen. Durch den Bebauungsplan werden also mindestens 22 Grundschulplätze mehr notwendig als im Fall einer Nichtaufstellung des Bebauungsplans.

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich nach dem Schulentwicklungsplan des Bezirks Mitte von Berlin im Einschulungsbereich (§ 55a Abs. 1 S. 2 SchulG Bln) der Grundschule am Brandenburger Tor. Im Einschulungsbereich der Grundschule am Brandenburger Tor sind derzeit entsprechende freie Kapazitäten nicht vorhanden. Vielmehr besteht dort bereits heute ein Defizit an Grundschulplätzen. Insbesondere aufgrund der historischen Bedeutung des Ortes sowie unter Berücksichtigung der privaten Belange ist die Pla-

Senstadt Mitte

nung einer Grundschule im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch städtebaulich weder sinnvoll noch erforderlich. Insoweit ist zunächst zu berücksichtigen, dass gemäß Entwurf des Schulentwicklungsplans des Bezirks Mitte von Berlin für die Schuljahre 2018/19 bis 2030/31 das an der Grundschule am Brandenburger Tor bestehende Defizit an Grundschulplätzen u. a. durch Beendigung der Fremdnutzung von Räumen künftig deutlich verringert werden kann und soll. Darüber hinaus befinden sich im Umkreis von weniger als 1 km des Plangebiets im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vier weitere Grundschulen (Galilei-Grundschule, Clara-Grunwald-Grundschule, Fanny-Hensel-Grundstücke und Kurt-Schumacher-Grundschule).

Der Grundsatz der Einschulung im Einschulungsbereich der Wohnung (§ 55a Abs. 1 S.1 und 2 SchulG Bln) beansprucht keine absolute Geltung (vgl. § 55a Abs. 2 SchulG Bln). Insbesondere im Fall der Erschöpfung der Aufnahmekapazität besteht die Möglichkeit einer Beschulung von Grundschulkindern auch an einer anderen Grundschule, sofern der Grundsatz altersangemessener Schulwege berücksichtigt wird (§ 54 Abs. 2 S. 1, Abs. 3 S. 2 SchulG Bln i. V. m. § 4 Grundschulverordnung). Grundsätzlich ist hinsichtlich der Versorgung mit Grundschulplätzen zu beachten, dass die Situation im Grundschulbereich bereits ohne die zusätzliche Entwicklung im Plangebiet defizitär ist. Mittel- und langfristig fehlen 3,5 Züge bzw. ca. 500 Plätze im Einzugsbereich der Grundschule am Brandenburger Tor. Die Abwägung der Belange der Familien mit Kindern im künftigen Plangebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB mit dem Interesse an einer Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB auch unter Berücksichtigung einer kompakten Stadtgestaltung wird daher dahingehend getroffen, den Wohnbedürfnissen den Vorrang vor dem Interesse der künftigen Bewohner an einem möglichst kurzen Schulweg der Grundschulkinder einzuräumen. Aufgrund des Rechtsanspruchs auf einen Grundschulplatz ist allen Kindern künftiger Bewohner ein solcher Platz garantiert. Die mit der anspannten Situation im Grundschulbereich verbundenen Unsicherheiten über die im Einzelfall aufnehmende Schule einschließlich der mit einem geringfügig längeren Schulweg verbundenen Erschwernisse werden insoweit gegenüber einer optimalen Ausnutzung der Innenstadtlage durch Schaffung von Wohnungen in der Abwägung zurückgestellt.

Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht ferner ein Bedarf an bis zu ca. 3.546 m² wohnungsnaher Grünflächen und an 591 m² öffentlicher Spielplatzfläche (vgl. Kap. IV.3.2). Gleichzeitig gilt das Umfeld des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand als mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt. Durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV kann die Unterversorgung teilweise ausgeglichen werden. Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch unter Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation und der einmaligen Grundstückssituation an dem Originalstandort der ehemaligen Grenzübergangsstelle verzichtet. Mit dem öffentlichen Stadtplatz soll eine Freifläche, die sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen und Touristinnen entsprechende Aufenthaltsqualitäten aufweist, entstehen. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll sie Gegenstand eines noch durchzuführenden Wettbewerbs sein.

Das kulturelle Bedürfnis der Bevölkerung am Checkpoint Charlie besteht in der Aufarbeitung der Geschichte an dem authentischen Ort der ehemaligen Grenzübergangsstelle. Das Gedenkkonzept Berliner Mauer sieht am Checkpoint Charlie die Aufarbeitung der internationalen Dimension der Teilung vor, indem ein Ort der Dokumentation und Bildung geschaffen wird. Derzeit wird die Geschichte des Orts mit Hilfe von temporären Ausstellungen, wie der Black Box oder der Open-Air-Galerie, auf den brachliegenden Grundstücken beidseits der Friedrichstraße aufgearbeitet.
Planungsziel ist es deshalb, die historische Vergangenheit des Orts, mit Hilfe der Sicherung einer Museumsnutzung auf dem Ostgrundstück durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, für Berliner*innen und Besucher*innen innerhalb eines qualitativ hochwertigen

Senatsfassung

Bildungs- und Erinnerungsorts aufzuarbeiten. Das öffentliche Interesse an einer planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf einschließlich eigenständigem Museumsgebäude wird an dem konkreten Standort unter Berücksichtigung der besonderen historischen Bedeutung des Plangebiets und der Situation an dem historischen Standort der ehemaligen Grenzübergangsstelle höher gewichtet als die Sicherung von anderweitigen Nutzungen (gewerbliche Nutzungen und / oder Wohnen), Grün- bzw. Freiflächen oder eines Schulstandorts. Eine Verlagerung der Museums- bzw. Ausstellungsfläche auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund des unmittelbaren Bezugs zum Standort des ehemaligen Grenzübergangs und der damit verbundenen Ortsgebundenheit für die Erreichung des Planungsziels nicht möglich.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der Überplanung einer der letzten Lücken in der Friedrichstadt und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete Entwicklung der derzeitig temporär genutzten Brachflächen wird der Zentrumsbereich Friedrichstraße weiter aufgewertet. Es wird ein einmaliger Ort entstehen, der durch genügend Freiraum und den in den Fokus gestellten Brandwänden ausreichend Spielraum lässt, an den historischen Kontext des Ortes angemessen zu erinnern und diesen zu veranschaulichen. Zeitgleich entsteht durch den geplanten Stadtplatz und das Museum die Möglichkeit, den Ort zu akzentuieren und im Stadtbild ablesbar zu machen. Die Fortentwicklung des Ortsteils wird auch gefördert durch die weitere Stärkung dieses Bereichs als Wohnstandort.

Auf die planungsrechtliche Sicherung einer für die Friedrichstadt typischen Blockrandbebauung wird im Bereich des Stadtplatzes sowie der Fläche für Gemeinbedarf unter Berücksichtigung der historischen und touristischen Bedeutung des Orts sowie der damit verbundenen Anforderungen auch aus denkmalpflegerischer und verkehrlicher Sicht verzichtet. Vielmehr wird der Ort durch den geplanten Stadtplatz und das geplante Museum akzentuiert und somit im Stadtgefüge als besonderer Ort ablesbar. Dem öffentlichen Interesse an der Aufarbeitung der Geschichte an dem authentischen Ort der ehemaligen Grenzübergangsstelle sowie der Sicherung einer öffentlich nutzbaren Freifläche, die insbesondere dem hohen Fußgängerverkehrsaufkommen zugutekommt, wird hier ein größeres Gewicht beigemessen als dem privaten Interesse an einer möglichst hohen Ausnutzung des Grundstückes bzw. an einer Sicherung von anderweitigen Nutzungen (gewerbliche Nutzungen und / oder Wohnen).

Der im Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte öffentliche Stadtplatz wird die hohen Besucherzahlen an diesem historischen Ort auffangen und dazu beitragen, die nördliche und südliche Friedrichstadt stärker zusammenwachsen zu lassen. Es entsteht ein Treffpunkt für Anwohner*innen, der jedoch auch als Ort des Austausches zwischen Berliner*innen und Touristen*innen zu verstehen ist. Durch die mögliche Ansiedlung von (kleinflächigen) Einzelhandelseinrichtungen werden die Voraussetzungen für attraktive Angebote für die Versorgung geschaffen und bestehende Einrichtungen im Umfeld ergänzt.

Die Entstehung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet ist hingegen gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte unerwünscht (vgl. Kap. I.3.7.1). So ist zwar für die weitere Entwicklung des Zentrumsbereichs Historische Mitte, in dem das Plangebiet liegt, die Stärkung sowie der Ausbau des Standorts Ziel der Planung. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wird jedoch auf die Zentrumsbereichskerne Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz / Leipziger Platz beschränkt, um auf diese Weise gewachsene und erhaltenswürdige Strukturen nicht zu beeinträchtigen und die besonders bedeutsamen Geschäftsstraßen und zentralen Plätze vor einem allzu starken Kaufkraftabfluss zu schützen. Diesem Belang wird im Bebauungsplan Rechnung getragen, da Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in den dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, während der Bebauungsplan hier ein urbanes Gebiet festsetzt.

SenStadtWohn

Vor diesem Hintergrund ist die Entstehung von großflächigem Einzelhandel – auch durch die Kumulationen mehrerer, an sich kleinflächiger Läden – nicht zu befürchten.
Die im Geltungsbereich festgesetzte Nutzung trägt der hohen Lagegunst sowie der guten Erreichbarkeit des Standorts sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr Rechnung.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile und Plätze von geschichtlicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Der historisch bedeutsame Ort ist durch unterschiedliche Zeitschichten geprägt. Zum einen lässt sich am Straßenraster die Entwicklung der Friedrichstadt im späten 17. Jh. ablesen. Im 19. Jh. entwickelte sich die Friedrichstadt zum Geschäftsviertel, was sich in der Höhenentwicklung der Gebäude wiederspiegelt. Durch die Zerstörung im zweiten Weltkrieg und die Teilung Berlins verwandelte sich das Gesicht der Friedrichstadt im Bereich der Zimmerstraße sehr stark. Die Einschnitte der Teilung und die Zerstörung des Zweiten Weltkriegs lassen sich heute lediglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 nachvollziehen.
Dies ist damit zu begründen, da die seit 1945 entstandene Sektorengrenze entlang der Zimmerstraße, an der heutigen Grenze zwischen den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, verlief. Im Zuge des Baus der Berliner Mauer ab 1961 wurde an diesem Ort die DDR-Grenzübergangstelle Friedrich- / Zimmerstraße errichtet, die dem Grenzverkehr der West-Alliierten, Diplomaten und Ausländer diente. Die Grenzanlage entstand auf den im Krieg entstandenen Freiflächen. Die freigelegten Brandwände der umliegenden Gebäude nutzte die DDR durch spezielle Einbauten zur Überwachung des Grenzübergangs und der Grenzanlagen. Als Gegenpart befand sich auf West-Berliner Seite der Checkpoint Charlie, welcher einer von drei Kontrollpunkten der West-Alliierten während der deutschen Teilung war. Hier behaupteten sie täglich ihre Rechte in der geteilten Stadt. Berühmt wurde der Ort durch die Panzerkonfrontation im Herbst 1961, er war aber auch Schauplatz zahlreicher Fluchten und Proteste, sowie bereits zu Mauerzeiten auf der West-Berliner Seite ein Tourismusort.
Nach der Wiedervereinigung im Jahr 1990 wurden die im Norden befindlichen Freiflächen, die durch den stetigen Ausbau der Grenzübergangstelle entstanden sind, nach dem Verkauf durch das Land Berlin zügig bebaut. Einzig die im Bebauungsplan 1-98 befindlichen Grundstücke beidseits der Friedrichstraße blieben unbebaut und zeugen durch den klaren Bruch gegenüber der restlichen Umgebung von den Geschehnissen, die bis 1989 an diesem Ort stattfanden. Vereinzelte Fundamente der Grenzanlagen, wie z.B. die eines Wachturmes und einiger Verbindungschächte, sind als letzte Zeitzeugen auf den Grundstücken ebenfalls zu vermuten.
Aufgrund der Besonderheit des Orts wurde der Bereich im Juni 2018 durch das Landesdenkmalamt gem. DSchG Berlin als Teilbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Berliner Mauer“ in die Denkmalliste Berlin eingetragen. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet sowie im näheren Umfeld weitere Einzeldenkmale und Denkmalensembles, die neben der Teilungsgeschichte auch die Vorkriegsentwicklung des Quartiers dokumentieren. Dazu zählen unter anderem das ehem. ‚Café Adler‘ in der Zimmerstraße 19a und das Gebäude in der Mauerstraße 93 – die Häuser wurden zum einen von den USA, zum anderen von der DDR zur Überwachung des Grenzüberganges genutzt.

Im gesamten Verfahren wurde daher unter Einbeziehung des Landesdenkmalamts eine für den Ort anspruchsvolle städtebauliche Lösung gesucht. Im Zuge des durchgeführten städtebaulichen Workshopverfahrens formulierte das Landesdenkmalamt denkmalpflegerische Zielsetzungen im Umgang mit dem Denkmalensemble. Dabei soll eine denkmalverträgliche Neuordnung und Wiederbebauung des vielschichtigen historischen Gebiets vollzogen werden, indem prägende zeitgeschichtliche Merkmale des Stadtraums aus dem Kalten Krieg ablesbar bewahrt werden bzw. erlebbar bleiben. Dazu gehören insbesondere:

- die unregelmäßige stadträumliche Konfiguration mit Freiflächen beiderseits der Friedrichstraße

Senatsverwaltung

- die raumprägenden offenliegenden Brandwände, insbesondere der Gebäude Mauerstraße 93 sowie Zimmerstraße 79-80 auf dem östlichen Grundstück.

Der Bebauungsplan setzt die denkmalpflegerische Zielsetzung um, indem die geforderte Brandwand an der Mauerstraße erhalten bleibt. An die Brandwand in der Zimmerstraße kann unter Berücksichtigung der Denkmalbelange ausnahmsweise angebaut werden. Mit Hilfe einer großzügigen Platzfläche westlich der Friedrichstraße wird eine offene bauliche Situation im Kreuzungsbereich der Friedrich- / Zimmerstraße geschaffen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden die Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst eine größtmögliche Flexibilität ermöglichen, da hier die Anordnung einer östlich der Friedrichstraße gelegenen Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen oberirdischen Grundfläche wird dennoch sichergestellt, dass etwa ein Drittel der Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche freigehalten werden muss.

Aufgrund der besonderen Ortsgebundenheit am Checkpoint Charlie ist dem Bau eines Bildungs- und Erinnerungsortes an dieser Stelle im Rahmen der Abwägung der Vorrang gegenüber anderweitigen Nutzungen einzuräumen.

Der Forderung des Landesdenkmalamtes nach Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bebauung Mauerstraße 93 im Hinblick auf die Festsetzungen der baulichen Höhe wurde im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer straßenseitigen Traufhöhe gefolgt.

Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Der Bebauungsplan lässt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 Anlagen für kirchliche Zwecke im urbanen Gebiet nur ausnahmsweise zu. Die Flächen sollen vorrangig anderen Nutzungen vorbehalten bleiben (vgl. III. 3.1.1). Dem Plangeber sind keine diesbezüglichen Ansiedlungsinteressen von Kirchen oder Religionsgesellschaften mitgeteilt worden.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde im Umweltbericht (Kap. II) differenziert dokumentiert. Im Ergebnis der Umweltprüfung sind durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen zwar eine geringfügige Neuversiegelung, der überwiegende Teil des Bebauungsplangebiets ist jedoch bereits derzeit versiegelt oder teilversiegelt und weitestgehend vegetationsfrei.
Mit dem Verlust der wenigen Vegetationsflächen geht zunächst Lebensraum für Tiere und Pflanzen in einem bereits stark versiegelten Umfeld verloren. Mittelfristig wird hier jedoch ein Ersatz über die großflächig begrünten Dachflächen, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, geschaffen.

Um die Belange des Umweltschutzes stärker zu berücksichtigen, müsste auf die innerstädtische Dichte und nahezu vollständige Versiegelung und auch auf den hohen Wohnanteil verzichtet werden. Unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarkts sowie vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses an einer planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf an dem historischen Standort der ehemaligen Grenzübergangsstelle, wird der planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzungen jedoch ein hohes Gewicht beigemessen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dichten dienen dabei der Erhaltung und Fortentwicklung der in der Friedrichstadt bestehenden Baustrukturen. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten.

Senatsvorlage

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Versiegelungsgrad bereits nach heutigem Planungsrecht gem. § 34 BauGB zulässig wäre, so dass sich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB planungsrechtlich kein ausgleichspflichtiger Eingriff ergibt.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Durch die Planung wird im Sinne der Innenentwicklung auf einem vollständig erschlossenen innerstädtischen Grundstück eine neue Nutzung ermöglicht, mit der die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden. Hierdurch kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Übergang zu bzw. auf Außenbereichsflächen vermieden werden und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Dachbegrünung sowie die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten Berücksichtigung. Auf weitergehende Festsetzungen z.B. einer Grünfläche wurde insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels der planungsrechtlichen Sicherung eines Museums an dem historischen Standort der ehemaligen Grenzübergangsstelle und des Ziels der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum sowie unter Berücksichtigung der zentralen Lage und Bedeutung des Plangebiets verzichtet. Vielmehr wird hier der planungsrechtlichen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche sowie einer hohen baulichen Ausnutzung der innerstädtisch gelegenen Flächen, die dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht, ein höherer Stellenwert beigemessen.

Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Nach § 34 BauGB wäre ein höherer Anteil an gewerblichen Nutzungen zulässig. Vor dem Hintergrund des im Land Berlin angespannten Wohnungsmarkts wird der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung allerdings ein höheres Gewicht beigemessen. Zudem wird auch dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung eines Museums zur Aufarbeitung der Geschichte an dem authentischen Ort der ehemaligen Grenzübergangsstelle eine hohe Bedeutung eingeräumt, hinter dem die Belange der Wirtschaft zurückgestellt werden.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Aufgrund der Nähe zu den U-Bahnstationen Kochstraße und Stadtmitte sowie des Anschlusses an das Bus-Netz der BVG ist ein guter ÖPNV-Anschluss des Plangebiets gegeben. Künftige Nutzer des Geländes werden somit in die Lage versetzt, weitestgehend auf individuelle Verkehrsmittel verzichten zu können. Hierdurch kann gesamtstädtisch Verkehr vermieden werden.

Im Bebauungsplan finden die Belange des Verkehrs neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Verkehrsflächen dahingehend Berücksichtigung, dass unmittelbar westlich der Friedrichstraße eine ca. 1.130 m² große öffentliche Platzfläche, die von Kfz-Verkehr freizuhalten ist, planungsrechtlich gesichert wird. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich gesichert, dass die Fläche für Gemeinbedarf oberirdisch nicht vollständig bebaut wird, so dass die Möglichkeit bestehen wird, dass Besucher die Fläche betreten können, so dass der Gehweg nicht mehr in dem gleichen Maß in Anspruch genommen werden muss. Die Fläche wird gewissermaßen geöffnet. Dies kommt dem in diesem Bereich vorhandenen hohen Fußgängerverkehrsaufkommen zugute. Ferner wird vor dem Hintergrund des Ziels der Schaffung eines zusammenhängend erlebbaren Stadtraums beidseitig der Friedrichstraße sowie unter Berücksichtigung der hohen Ver-

Senatsentwurf

kehrsströme entlang der Friedrichstraße (Touristen und Touristinnen, Reisebusse, Individualverkehr) entlang der Friedrichstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt zu den im Plangebiet gelegenen Grundstücken ist dabei jedoch durch die Zimmerstraße, die Schützenstraße sowie die Mauerstraße weiterhin gewährleistet. Eine unzumutbare Einschränkung der privaten Belange liegt folglich nicht vor.

Darüber hinaus werden aufgrund des Ausschlusses von oberirdischen Stellplätzen in den Baugebieten gute Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr in den Baugebieten geschaffen und Konflikte vermieden. Zur Privilegierung schwer Gehbehinderter und von Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzern sind Fahrzeuge dieser Personengruppen von dem Ausschluss oberirdischer Stellplätze ausgenommen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs können die urbanen Gebiete großflächig durch Tiefgaragen unterbaut werden, so dass weniger Parksuchverkehr auftritt und die Lärm- und Schadstoffimmissionen oberirdisch durch PKW verringert werden. Die Unterbringung von möglichen Stellplätzen in Tiefgaragen in den urbanen Gebieten führt zwar im Vergleich zu ebenerdigen Stellplätzen zu Mehrkosten für den Grundstückseigentümer, unter Berücksichtigung der vergleichsweise hohen zulässigen baulichen Dichte und vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung eines Maximums an Freiraumqualität sowie der historischen und touristischen Bedeutung des Plangebiets werden diese jedoch als verhältnismäßig eingeschätzt.

Den Checkpoint Charlie besuchen jährlich rund vier Millionen Touristen*innen, was dazu führt, dass zahlreiche Reisebusse und Stadtrundfahrten den Ort in regelmäßigen Abständen anfahren. Zeitgleich durchqueren viele Berliner*innen den Ort in ihrem Alltag zu Fuß, per Rad oder Auto. Dies führt bereits heute zu Konflikten bei der Nutzung der Straßenverkehrsflächen. Durch die zukünftige Bebauung wird sich das Konfliktpotential im Bereich des Bebauungsplans 1-98 in Bezug auf die bestehende Situation weiter erhöhen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erarbeitet (vgl. Kap. I.4.1.1). Bei der im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Umfeld zeigte sich, dass drei Knotenpunkte bereits im maßgeblichen Nullfall keine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs aufweisen. Im Planfall mit Verkehrslösung gilt dies auch für vier weitere Knoten.

Im Verkehrsgutachten werden aus diesem Grund weitergehende Untersuchungen zur Verifizierung und Sicherstellung der Leistungsfähigkeit empfohlen. Sofern in diesem Rahmen nicht alle unerwünscht hohen Wartezeiten für den Kfz-Verkehr beseitigt werden können, seien nach Aussage der Gutachter im weiteren Prozess Abwägungsentscheidungen zu treffen. So würde eine Verringerung der baulichen Dichte zu einer Minimierung des Verkehrs führen. Mit der festgesetzten baulichen Dichte wird jedoch der Lage des Plangebiets in der Friedrichstadt als einem der am dichtesten bebauten Gebiete Rechnung getragen. Die festgesetzten Dichten dienen der Erhaltung und Fortentwicklung der in der Friedrichstadt bestehenden Baustrukturen. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Vor diesem Hintergrund wird auf eine Verringerung der festgesetzten Dichte verzichtet.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass die tatsächlich zu erwartenden Verkehrsmengen in der Aufkommensermittlung des Verkehrsgutachtens im Sinne einer worstcase-Betrachtung ermittelt wurden, um so auf der sicheren Seite zu liegen. Zudem ist zu beachten, dass in Bezug auf das geltende Planungsrecht (§ 34 BauGB), gemäß dem bereits derzeit eine vollständige Blockrandbebauung der im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke mit kerngebietstypischen Nutzungen möglich wäre, vor dem Hintergrund des nunmehr geplanten hohen Wohnanteils und der geringeren baulichen Dichte auf das gesamte Plangebiet bezogen von einer geringeren Verkehrsbelastung auszugehen ist.

Senatsvorlage

Unabhängig davon werden zur Minimierung der – bereits im Bestand vorhandenen – Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern (zu Fußgehende, Radfahrende und Kfz-Verkehr) zwar Maßnahmen erforderlich, dabei ist jedoch zu beachten, dass sich die Konflikte durch eine isolierte Betrachtung des Planungsgebiets nicht lösen lassen. Vielmehr sind hier übergeordnete Maßnahmen wie z.B. eine Verkehrsberuhigung oder eine Überarbeitung des Reisebuskonzepts zu prüfen und in ein übergeordnetes Verkehrskonzept einzubetten.

Es ist kein Ziel des Bebauungsplans, die Verkehrsfunktionen der angrenzenden Straßen heraufzustufen. Die Verkehrsflächen der Straßen werden lediglich bis zur Straßenmitte - lediglich für einen Abschnitt der Friedrichstraße vollständig – entsprechend Ihrem Bestand festgesetzt. Eine mögliche Verkehrsberuhigung, die im Bereich der Friedrichstraße zwischen den Baugrundstücken zu einer Verbesserung im Plangebiet führen würde, wird nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt. Der Bebauungsplan verhindert dies aber nicht.

Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden insbesondere die vorliegenden übergeordneten Planungen berücksichtigt.

So ist die Planung unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs bzw. innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Dem entsprechend teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung letztmalig mit Schreiben vom 07.05.2019 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Bezüglich der Entwickelbarkeit der Planungen aus dem Flächennutzungsplan wird auf Kapitel III.2 verwiesen.

Im StEP Wohnen 2030 ist westlich der Friedrichstraße ein Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten dargestellt. Im StEP Wirtschaft 2030 wird demgegenüber die Sicherung von innerstädtischem Gewerbe als Ziel formuliert. Das Plangebiet liegt hier innerhalb eines Eignungsraum Büronutzung in gemischten / urbanen Lagen. Die in diesen Stadtentwicklungsplänen formulierten übergeordneten Ziele der Sicherung von dringend benötigtem Wohnraum sowie von Gewerbeflächen finden im Bebauungsplan durch die planungsrechtliche Sicherung von einem urbanen Gebiet, das sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen dient, Berücksichtigung.

Mit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans angestrebten Sicherung einer Platzfläche sowie den Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, die u.a. die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel ermöglichen, wird zudem auch den Zielen des StEP Zentren 3 (Ausbau und Qualifizierung des Zentrumsbereichs Historische Mitte mit seinen Teilzentren, Konzentration der Einzelhandelsnutzungen in den drei Zentrumsbereichskernen Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz) Rechnung getragen, wobei hinsichtlich der Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen ergänzend auf das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu verweisen ist (s.u).

Die Umsetzung der Ziele des StEP Verkehr (vgl. Kap. I.3.4.4) ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur bedingt möglich, da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine Einstufung der Straßen erfolgt sowie keine Festsetzungen zur Parkraumbewirtschaftung, zum ÖPNV oder zu Fahrradwegen getroffen werden. Ein Widerspruch ist jedoch unter Berücksichtigung der festgesetzten Verkehrsflächen nicht erkennbar.

Senatsvorlage

Die Ziele des StEP Klima und StEP Klima konkret werden mit dem Bebauungsplan nur teilweise umgesetzt. So wird auf den Erhalt der Freifläche z.B. die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum und der Wiedernutzbarmachung einer städtischen Brachfläche in historisch bedeutender Lage verzichtet. Vielmehr werden die Ziele des Klimaschutzes hier in der Gesamtbetrachtung hinter den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Denkmalschutzes zurückgestellt. Die Ziele des StEP Klima und StEP Klima konkret finden jedoch durch die Festsetzung von Grün- und Retentionsdächern Berücksichtigung. So wird durch die planungsrechtliche Sicherung der Grün- und Retentionsdächer ein Beitrag dazu geleistet, den Regenrückhalt zu erhöhen und den Oberflächenabfluss zu senken und auf diese Weise zu einer Entlastung der Kanalisation beizutragen. Zudem enthält der Bebauungsplan auch weitergehende Spielräume, die Ziele des StEP Klima und StEP Klima im Zuge der Konkretisierung der Planung durch z.B. Baumpflanzungen oder eine (teilweise) Begrünung der Platzfläche umzusetzen.

Die Übereinstimmung der Planung mit den Stadtentwicklungsplänen und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen sowie die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I B letztmalig mit Schreiben vom 16.07.2019 bestätigt.

Den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms wird hingegen nicht vollumfänglich Rechnung getragen. Auch hier wird jedoch vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, der historisch bedeutenden Lage des Plangebiets in der Friedrichstadt und der Bedeutung des Orts als ehemaliger Grenzübergang sowie des Ziels der Wiedernutzbarmachung einer städtischen Brachfläche den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Denkmalschutzes der Vorrang eingeräumt.

So werden die Entwicklungsziele des Naturhaushalts und Umweltschutzes mit den Planungen nur zum Teil erreicht. Mit den Festsetzungen kann weder der Anteil an naturhaushaltwirksamen Flächen erhöht werden, noch erfolgt eine Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung. Jedoch wird mit der Festsetzung zur Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL ein wesentlicher Baustein zur Lufthygiene beigetragen. Die Ziele des Biotop- und Artenschutzes können mit der vorliegenden Planung überwiegend nicht umgesetzt werden. Lediglich die Dachflächen bieten die Möglichkeit der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für die Fauna und Flora. Die Ziele des Teilplans Landschaftsbild, die u.a. auf die Begrünung des öffentlichen Raums z.B. durch Baumpflanzungen und die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung abstellen, werden durch die Festsetzung des Stadtplatzes zwar nicht zwingend umgesetzt, die Festsetzung steht diesen Zielen jedoch auch nicht entgegen. Vielmehr können sie im Rahmen der Umsetzung der Planung erreicht werden. Auf eine Festsetzung zur konkreten Gestaltung des Platzes wurde im Bebauungsplan verzichtet, da die Gestaltung und Begrünung der Fläche in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden soll, dessen Ergebnisse durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden sollen. Das im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung formulierte Entwicklungsziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum (hier der öffentliche Stadtplatz) kann ebenfalls im Rahmen der Umsetzung der Planung erreicht werden, und damit auch die Anforderung der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen.

Ebenso wird mit der Festsetzung von Dachbegrünung auf den Neubauten eine wesentliche Forderung der innerstädtischen Begrünung des Teilplans Erholung und Freiraumnutzung umgesetzt.

Senatsvorlage

In der BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 werden als Ziele u.a. die städtebauliche Profilierung und die Stärkung der Verknüpfung zwischen den Quartieren benannt. Diesen Zielen wird im Bebauungsplan insbesondere durch die planungsrechtliche Sicherung des Stadtplatzes und der Gemeinbedarfsfläche sowie durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, die eine gemischte Nutzung einschließlich eines hohen Wohnanteils erlaubt und auf diese Weise zu einer Verknüpfung sowohl des gewerblich geprägten Bereichs entlang des Friedrichstraße als auch der insbesondere südlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung mit dem Umfeld beiträgt, Rechnung getragen.

Die Belange der Lärmminderungsplanung haben im Bebauungsplan durch die schwerpunktmäßige Verortung der Wohnnutzung im urbanen Gebiet MU 1.1 sowie durch weitergehende Immissionsschutzfestsetzungen Berücksichtigung gefunden. Zudem ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Realisierung einer lärmrobusten Bebauung.

Mit der Festsetzung zu den im Plangebiet zulässigen Brennstoffen sowie zur Dachbegrünung wird dem Anliegen des Luftreinhalteplans Rechnung getragen. Im Ergebnis der lufthygienischen Untersuchung wird sich die stadtklimatische und lufthygienische Situation durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar geringfügig verändern, die untersuchten Grenzwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ werden jedoch an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden eingehalten.

Das im Gesamtkonzept Berliner Mauer für den Checkpoint Charlie formulierte Ziel der Schaffung eines Orts der Dokumentation und Bildung, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt, wird durch die planungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“ umgesetzt.

In der räumlichen Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk Mitte ist das Plangebiet überwiegend als Kern-, z.T. aber auch als Mischgebiet dargestellt. Die Festsetzung von urbanen Gebieten ist mit dieser Darstellung vereinbar. Darüber hinaus ist die östliche Seite der Friedrichstraße als Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion dargestellt. Ferner befindet sich das Plangebiet auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte als sektorale Fachplanung zur BEP innerhalb des Zentrumsbereichs Historische Mitte. Ziel für die weitere Entwicklung des Zentrumsbereichs ist die Stärkung sowie der Ausbau des Standorts, wobei großflächiger Einzelhandel auf die Zentrumsbereichskerne Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz / Leipziger Platz beschränkt werden soll. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Zentrumsbereichskerne. Im Bebauungsplan finden die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts dahingehend Berücksichtigung, dass aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als urbane Gebiete kleinflächiger Einzelhandel zulässig, großflächiger Einzelhandel jedoch ausgeschlossen ist.

Im Fachplan Wohnen als sektorale Fachplanung zur BEP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Potenzialfläche mit guter Eignung für Wohnen dargestellt, wobei ein Wohnungspotenzial von insgesamt ca. 100 Wohnungen gesehen wird. Der Bebauungsplan setzt diese Ziele durch die planungsrechtliche Sicherung von urbanen Gebieten, in denen die Wohnnutzung integraler Bestandteil ist, um, und geht hinsichtlich der möglichen Wohnungszahl sogar über das im Fachplan Wohnen genannte Potenzial von 100 Wohnungen hinaus.

<u>Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)</u>

Für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden kommen vor allem Anlagen für soziale Zwecke oder Wohngebäude in Betracht. Insofern wird mit der Festsetzung von einem urbanen Gebiet, das gemäß seiner Zweckbestimmung u.a. dem Wohnen dient, und

Senatsvorlage

in dem Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind, den Belangen von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung Rechnung getragen.

Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbe- und Wohnnutzungen. In Bezug auf den Belang der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, der neben einem privaten auch ein öffentlicher Belang ist, kann der Angebotsbebauungsplan nur mittelbar Wirkungen erzeugen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen im Grundsatz auch die Entstehung von Eigentumswohnungen.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, so dass sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen demzufolge nach den Planersatzvorschriften des § 34 BauGB richtet. Diese Beurteilungsgrundlage ist nicht geeignet, die Planungsziele für diesen Standort zu erreichen. Die künftige Bebauung des Grundstücks soll sich mit einer Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung in das städtebauliche Gefüge einordnen. Insbesondere der hohe Wohnanteil als wesentliches Planungsziel wäre nicht zulässig.
Neben den Interessen eines potentiellen Investors an einer möglichst hohen Ausnutzung des Grundstückes sind die öffentlichen Interessen an der Neugestaltung des Plangebietes zu berücksichtigen, die in der Planbegründung dargelegt wurden. Hierzu zählt insbesondere der denkmalgerechte Umgang mit dem historischen Ort, indem bedeutende Brandwände erhalten bleiben und genügend Freiraum zur Aufarbeitung der Teilungsgeschichte der ehemaligen Grenzübergangsstelle am historischen Ort geschaffen wird.

Derzeit verfügt ein Insolvenzverwalter über die Grundstücke im Geltungsbereich. Durch Anträge auf Bauvorbescheid aus den Jahren 2013 und 2016 wurde deutlich, dass ein Interesse an der Errichtung eines Hotelkomplexes auf dem östlich gelegenen Grundstück besteht. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts in Berlin und der damit verbundenen starken Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung ein wesentliches Ziel der Planung. Zudem wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein städtischer Ort geschaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte. Aus diesem Grund soll das mögliche Nutzungsspektrum keine einseitige Ausrichtung auf die Besucher dieses historischen Ortes haben. Die mögliche Ansiedlung von Hotels, die überwiegend der vorübergehenden Unterbringung von Besuchern dienen, würde diesem städtebaulichen Ziel jedoch entgegenstehen. Hotels können zudem aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen erhöhten Verkehrs- und Lärmbelastung (z.B. durch Reisebusse, Reisegruppen mit Rollkoffern) zu unterschiedlichen Tages- und auch Nachtzeiten zu einer Beeinträchtigung der im Plangebiet angestrebten Wohnnutzung führen und würden zudem aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft den (touristischen) Nutzungsdruck auf den Stadtplatz erhöhen. Für den Stadtplatz ist jedoch die Schaffung eines öffentlichen Raums vorgesehen, der für die Anwohnerinnen und Anwohner der Umgebung, die einheimische Bevölkerung Berlins sowie Touristen und Touristinnen gleichermaßen zur Verfügung steht. Eine einseitige Ausrichtung auf Touristen und Touristinnen ist hingegen nicht erwünscht.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung von Flächen, auf denen in einem gewissen Umfang förderfähige Wohnungen errichtet werden müssen, die Voraussetzungen

Senatsentwurf

für unterschiedliche Angebote an Wohnungen zu schaffen, um auf diese Weise dazu beizutragen, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entstehen kann bzw. erhalten bleibt. Unter Berücksichtigung des festgesetzten Anteils an förderfähigem Wohnraum, der lediglich 7.050 m² bzw. 16,4 % der insgesamt zulässigen Geschossfläche für das urbane Gebiet (bzw. ca. 24 % der für Wohnen möglichen Geschossfläche) beträgt, wird die Festsetzung als verhältnismäßig eingeschätzt. Dabei ist auch zu beachten, dass der zur Festsetzung vorgesehene Anteil noch unterhalb des gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelmäßig geforderten Anteils liegt. Zudem ermöglichen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans über die Wohnnutzung hinaus ein vielfältiges Nutzungsspektrum in wirtschaftlich attraktiver Lage.

Ein erheblicher Eingriff in das Eigentum erfolgt durch Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf. An dieser Stelle werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt, indem - wie im Gesamtkonzept Berliner Mauer vorgesehen - im Bereich des Bebauungsplangebiets an der ehemaligen DDR-Grenzübergangsstelle sowie am Checkpoint Charlie ein Bildungs- und Erinnerungsort errichtet werden soll. Dem Interesse des Eigentümers bzw. potentiellen Investors an der privaten Nutzung der Flächen wird daher im Rahmen der Abwägung ein geringeres Gewicht als diesem öffentlichen Interesse beigemessen.

Im Zuge einer Neubebauung werden zudem bereits öffentlich genutzte und bisher über das Privatgrundstück verlaufende Flächen durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. So werden insgesamt 1.130 m² der Fläche des Flurstücks 80 als öffentlicher Stadtplatz festgesetzt. Der damit verbundene Eingriff in Privateigentum erfolgt auch zugunsten der Verkehrssicherung, um den zahlreichen Besucher*innen durch eine Verbreiterung der Gehwegflächen genügend Freiraum zu gewähren und um sicherzustellen, dass diese Fläche nicht durch private Nutzungen blockiert wird.

Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf den privaten Grundstücken erfolgt ein Eingriff in die gemäß Art. 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsgarantie. Dies ist nur zulässig, wenn es durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt ist. Die Privatnützigkeit des Eigentums sollte soweit wie möglich erhalten werden. Zudem ist zu prüfen, ob nicht ein anderer Standort für die betreffenden Nutzungen gewählt werden kann.

Die Sicherung der Flächen an anderer Stelle als im Bebauungsplangebiet ist jedoch aufgrund des unmittelbaren Bezugs zum Standort des ehemaligen Grenzübergangs und der damit verbundenen Ortsgebundenheit nicht möglich. Auf das im Jahr 2006 durch den Senat beschlossene Gesamtkonzept Berliner Mauer, das vorsieht, am Checkpoint Charlie einen Ort der Dokumentation und Bildung zu schaffen, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße / Zimmerstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Andere Flächen, die gleichermaßen geeignet wären, ein Museum unterzubringen, kommen nicht in Betracht, da bereits ein Alternativstandort in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs der Authentizität des historischen Ortes nicht gerecht werden würde. Im Plangebiet bietet sich die einmalige Chance, einen solchen Bildungs- und Erinnerungsort auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961 amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt machte. Zudem ist auch die Lage des Plangebiets innerhalb eines Ensembles, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist, zu beachten. Das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit wird in der Erläuterung der Denkmalbedeutung wie folgt formuliert:

„Der in einer markanten städtebaulichen Gestalt überlieferte Grenzbereich (durch die Stellung der Häuser, die in das Grenzregime eingebunden waren, durch die umgebenden

Senatsbeschluss

Brandwände, durch die Spuren und authentischen Relikten der Grenzanlagen) bildet trotz vieler Veränderungen eine erlebbare historische Schicht im Stadtgefüge der Friedrichstadt. Die hier durch Krieg und Mauerbau entstandene und das Bild des ehemaligen Grenzübergangs prägende Stadtgestalt ist bis heute weitgehend erhalten. Sie bildet den anschaulichen Hintergrund für ein vom Senat beschlossenes Gedenkkonzept für diesen ehemaligen Grenzübergang."

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zunächst die Festsetzung der Fläche für den Stadtplatz als private (nicht überbaubare) Fläche in Betracht gezogen. Dies wurde allerdings unter Berücksichtigung der damit verbundenen massiven Einschränkung der privaten Nutzbarkeit der Fläche verworfen. Darüber hinaus war zunächst die Integration des Museums in die Baugebiete vorgesehen. Im Ergebnis der Beteiligung der Fachöffentlichkeit und der Öffentlichkeit wird der Ausstellungsort jedoch als eigenständiger Baukörper auf dem Ostgrundstück gesichert, um auch baulich-räumlich den Stadtraum zu prägen und auf diese Weise die Auffindbarkeit zu erhöhen und die Besonderheit des Ortes zu unterstreichen. Ferner wird so eine klare Abgrenzung des für die Öffentlichkeit zugänglichen Bereichs zu den anschließenden privaten Grundstücken, die zu einem erheblichen Teil für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen, geschaffen. Zudem stellen auch die nicht abschließend geklärten künftigen Eigentumsverhältnisse einen weiteren Grund dar, aus dem auf eine Integration des Museums in die Baugebiete verzichtet wird. Auf diese Weise wird die Errichtung des Museums unabhängig von den Planungen innerhalb der Baugebiete ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums bzw. zukünftigen Investors die höhere Gewichtung der öffentlichen Belange vertretbar. Für Flächen, die von den Festsetzungen Gemeinbedarfsfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung betroffen sind, kann der Eigentümer nach § 40 Abs. 1 BauGB Entschädigungsansprüche, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen, bzw. ein Übernahmeverlangen nach § 40 Abs. 2 BauGB geltend machen. Die finanziellen Aufwendungen für einen Übernahmeanspruch des Eigentümers für die o.g. Festsetzungen werden in der Abwägung und den haushaltsmäßigen Auswirkungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zur wirtschaftlichen Realisierbarkeit der verbleibenden privat zu entwickelnden Flächen ist zu sagen, dass der Bebauungsplan eine annähernd vollständige Überbauung der Grundstücke ermöglicht. Innerhalb des urbanen Gebiets wird damit ein städtebaulicher Rahmen gesetzt, innerhalb dem der Eigentümer flexibel eine Bebauung in einer hohen baulichen Dichte umsetzen kann. Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass eine wirtschaftliche Realisierbarkeit im urbanen Gebiet trotz der Einschränkungen zur Art der Nutzung und den Festsetzungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist.

Für das Grundstück Mauerstraße 93 sieht der Bebauungsplan keine Festsetzungen vor, die die derzeitige Nutzung einschränken. Der Bebauungsplan ermöglicht geringere Tiefen der Abstandsflächen zwischen der Bestandsbebauung im MU 1.3 und dem neu geplanten MU 1.2. Allerdings ist zu beachten, dass die derzeitige temporäre Bebauung (Rotunde) einen geringeren Abstand zur Mauerstraße 93 aufweist und das Bestandsgebäude seine eigenen Abstandsflächen aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht einhalten kann. Durch die Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche ist gewährleistet, dass in Verlängerung der südöstlichen Fassade des Gebäudes im MU 1.3 entlang des Stadtplatzes kein geschlossener Hof entsteht. Somit kann eine für die gewerbliche Nutzung ausreichende Belichtung sichergestellt werden.

<u>Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und den privaten Belangen der Nachbarn im Umfeld</u>

SenStadtWohn

Die temporären Nutzungen auf den Grundstücken müssen mit Umsetzung der Planung weichen. Dies ist den dortigen Pächtern bzw. Mietern bekannt. Die durch den Verein Berliner Forum für Geschichte und Gegenwart betriebene Black Box wird durch den künftig zu errichtenden Bildungs- und Erinnerungsort ersetzt und die Open-Air-Galerie erhält durch die Neugestaltung des Freiraumes eine qualitative Aufwertung.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wurden die nachbarlichen Belange berücksichtigt. Der Bebauungsplan führt im Umfeld nicht zu unzumutbaren Umständen. Eine Bebauung nach § 34 BauGB würde bei Vollausschöpfung der baulichen Dichte zu stärkeren Beeinträchtigungen hinsichtlich der Verkehrsbelastung und der Lärmbelastung führen. Es wären kerngebietstypische Nutzungen wie großflächiger Einzelhandel oder Vergnügungsstätten zulässig.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche im MU 2 wird sichergestellt, dass der Neubau zu dem Innenhof des östlich angrenzenden Grundstücks genügend Abstand einhält. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen orientieren sich an den umliegenden Gebäuden. Das Gutachten zur Wahrung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezieht sich auch auf das nähere Umfeld.

Durch den Bau des Bildungs- und Erinnerungsortes wird nach jahrelanger Zwischennutzung ein Museum im Bereich des ehemaligen Grenzübergangs etabliert, das einen Teil der sich derzeit im öffentlichen Raum aufhaltenden Besucher aufnehmen wird. Das Museum wird sich der Zweckbestimmung entsprechend mit dem ehemaligen Grenzübergang und der internationalen Dimension der Teilung befassen. Dieses Thema grenzt sich inhaltlich zu den bereits vorhandenen Museen bzw. Gedenkstätten ab und stellt keine Konkurrenz dar. Das große internationale Interesse zeigt, dass ein solches Museum am Ort des Geschehens notwendig ist, um auch künftigen Generationen diesen Teil der Geschichte in nichtkommerzieller Weise zu vermitteln. Damit unterscheidet sich der geplante Bildungs- und Erinnerungsort von bereits vorhandenen Angeboten im direkten Umfeld.

Für das Bestandsgebäude Friedrichstraße 204/ Mauerstraße 1 wird durch die Festsetzung des Stadtplatzes im Bebauungsplan sichergestellt, dass auch zukünftig diese Fläche von Bebauung freibleibt, so dass eine ausreichende Belichtung von Süden auch langfristig gesichert ist. Dadurch erfolgt ein Ausgleich gegenüber der durch den Bebauungsplan ermöglichten Verkürzung der Abstandsflächen im Bereich des MU 1.1 in Richtung Mauerstraße.

Senatsvorlage

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Entwicklung des Plangebiets werden die Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 300 Wohnungen an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst geschaffen. Damit kann ein Beitrag geleistet werden, den bestehenden Wohnungsmangel im Land Berlin mit positiven Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse zu verringern. Das Segment preiswerter Wohnungen soll durch die Festsetzung eines Mindestanteils an Wohnungen in den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, gestärkt und so ein Beitrag zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen geleistet werden. Dabei gewährleistet die Festsetzung zwar noch nicht, dass die entstehenden Wohnungen tatsächlich mietpreis- und belegungsgebunden vermietet werden oder dass der Bauherr Fördermittel in Anspruch nehmen muss, die dafür erforderlichen baulichen Voraussetzungen müssen aber geschaffen werden.

Darüber hinaus können die bestehenden Siedlungsstrukturen in diesem Bereich positiv ergänzt werden. Die städtebauliche Neuordnung der im Geltungsbereich gelegenen brachliegenden bzw. temporär genutzten Flächen wirkt sich insgesamt positiv auf das Ortsbild aus. Mit der planungsrechtlichen Sicherung eines öffentlichen Stadtplatzes wird eine ca. 1.130 m² große Freiflächen langfristig für die öffentliche Nutzung gesichert. Dies trägt zur Aufwertung des Wohnumfelds bei.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen im Bereich der urbanen Gebiete zu einer Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und es werden teilweise geringere Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln ermöglicht. Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, da negative Auswirkungen, die durch Unterschreitungen der Abstandsflächen und die Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung entstehen, ausgeglichen werden können (vgl. III 3.2.1).

Den in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan prognostizierten Überschreitungen der maßgeblichen Richt- bzw. Orientierungswerte wird durch entsprechende textliche Festsetzungen begegnet (vgl. Kap. III.3.6).

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

<u>Grundstückskosten</u>
Der Bebauungsplan setzt eine etwa 1.130 m² große Fläche als öffentlichen Stadtplatz fest. Auf dem Ostgrundstück wird eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von 1.150 m² festgesetzt. Bei derartigen Festsetzungen kann der Eigentümer nach § 40 Abs. 1 BauGB Entschädigungsansprüche, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen, bzw. ein Übernahmeverlangen nach § 40 Abs. 2 BauGB geltend machen.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde der Verkehrswert für diese beiden Teilflächen vor Festsetzung des Bebauungsplans überschlägig ermittelt.

Aktueller Verkehrswert:
14,2 Mio. € für die künftige Stadtplatzfläche, derzeit faktisches Kerngebiet
17,3 Mio. € für die künftige Gemeinbedarfsfläche, derzeit faktisches Kerngebiet
31,5 Mio. € Gesamtsumme

Bei der Höhe der Entschädigung für die Übernahme ist gem. § 43 Abs. 3 Satz 2 BauGB jedoch die sogenannte Siebenjahresfrist gem. § 42 Abs. 3 BauGB von Bedeutung. Wird die

Senatsvorlage

zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Vorliegend galt für beide Grundstücke seit 1990 die Regelung des § 34 BauGB. Mindestens ist jedoch davon auszugehen, dass der Beurteilungsrahmen, der nach § 34 BauGB auch derzeit für die Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblich ist, bereits seit mehr als sieben Jahren eingetreten ist. Somit bemisst sich die Höhe einer möglichen Entschädigung nach der ausgeübten Nutzung; dies entspricht für beide Teilflächen ca. 3,5 Mio. €.

Zur Ermittlung des zu entschädigenden Wertes des Grundstücks ist ein umfassendes Wertermittlungsverfahren durchzuführen.

Qualitätssicherung
Hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung soll ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Je nach Art und Umfang des Verfahrens und Anzahl der Teilnehmer sind dafür entsprechende Mittel in den Haushalt des Landes Berlin einzustellen.

Museum
Die haushalterischen Auswirkungen der Realisierung eines Museums mit ca. 3.000 m² Nutzfläche und einer Dauerausstellung (1.500 m²) hängen von der Festlegung auf eine der möglichen Realisierungsvarianten ab, die noch erfolgt. Dazu ist im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu untersuchen, ob eine Umsetzung des Museumsneubaus entweder durch das Land selbst erfolgt oder aber durch den zu findenden Investor des Gesamt-Areals, welcher dann nach Baufertigstellung das Gebäude an das Land Berlin verkauft oder für eine lange Laufzeit vermietet.
Über die Höhe der dafür in den Landeshaushalt ggf. einzustellenden Investitionsmittel ist im Anschluss daran zu entscheiden. Sollten schon vor einer solchen Entscheidung ggf. Entschädigungszahlungen für die Übernahme der für die Umsetzung des Museums und der Dauerausstellung benötigten Flächen erforderlich werden, ist die Finanzierung durch SenStadtWohn sicherzustellen.
Öffentliche Flächen
Darüber hinaus entstehen dem Land Berlin Kosten für die Herstellung des Stadtplatzes. Unter Zugrundelegung von Herstellungskosten von 110 €/m² (gemäß der Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) sind hier Kosten in Höhe von 124.300 € zu veranschlagen. In diesen Kosten noch nicht enthalten sind die über die reinen Herstellungskosten ggf. hinaus anfallenden Kosten für z.B. Tiefenenttrümmerungen und Altlastenbeseitigungen, die sich jedoch allein auf Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ermitteln lassen.

Soziale Infrastruktur
Unter Berücksichtigung der nicht abschließend geklärten künftigen Eigentumssituation ist derzeit zudem davon auszugehen, dass dem Land Berlin Kosten zur Deckung des aus den Festsetzungen des urbanen Gebiets resultierenden Bedarfs an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen entstehen werden. Unter Zugrundelegung von Herstellungskosten von 34.100 €/ Kindertagesstättenplatz und von 54.900 €/ Grundschulplatz (gemäß der Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) sind hier Kosten in Höhe von ca. 1 Mio. € für die Herstellung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze und von ca. 1,8 Mio. € für die Herstellung zusätzlicher Grundschulplätze zu veranschlagen.

Die für die o.g. Kosten benötigten Mittel sind in den Haushalt des Landes Berlin einzustellen.

3. Weitere Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf den Verkehr

SenStadtWohn

Durch die Realisierung des Bebauungsplans 1-98 wird, bei einer worst-case-Betrachtung, aufgrund der künftig zulässigen Nutzungen ein werktägliches Neuverkehrsaufkommen von ca. 16.350 Wegen/24h prognostiziert. Diese Wege setzen sich aus 2.420 Kfz/24h (davon fallen 220 Kfz/24h auf den Wirtschaftsverkehr), 4.770 ÖPNV/24h, 2.850 Radverkehr/24h und 6.310 Fußverkehr/24h zusammen.

Für die prognostizierten Verkehrsmengen wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Umfeld überprüft. Dabei zeigte sich, dass drei Knotenpunkte bereits im maßgeblichen Nullfall keine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs aufweisen. Im Planfall mit Verkehrslösung gilt dies auch für vier weitere Knoten. Daher werden im Verkehrsgutachten (LK Argus, 28.06.2019) Möglichkeiten zur Verifizierung und Sicherstellung der Leistungsfähigkeit empfohlen.

Neben dem KFZ-Verkehr nimmt besonders der heute schon dominierende Fußverkehr deutlich zu, wodurch die bestehenden Probleme verstärkt werden. Die Planung der unmittelbar westlich der Friedrichstraße ca. 1.130 m² große öffentliche Platzfläche, die von Kfz-Verkehr freizuhalten ist, kommt dem hohen Fußgängerverkehrsaufkommen zugute. Auf der östlichen Seite des Bebauungsplans, entlang der Friedrichstraße, wird zudem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese Regelungen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr möglichst gering zu halten.

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens wird eine Reservierung der Friedrichstraße zwischen Schützen- und Zimmerstraße sowie Zimmer- und Kochstraße für die Verkehrsmittel des Umweltverbundes und die notwendige Ver-/ Entsorgung vorgesehen. Es gibt bisher keine Festlegung für eine Sperrung der Friedrichstraße seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Im Falle einer solchen, sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan, der lediglich die bestehenden Straßenverkehrsflächen in ihrer Größe sichert, würde dem jedoch nicht entgegenstehen.

Insgesamt gesehen ist hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf den Verkehr zu beachten, dass bereits derzeit nach § 34 BauGB eine Bebauung der im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke mit kerngebietstypischen Nutzungen möglich wäre, aufgrund derer mit stärkeren Auswirkungen hinsichtlich des erzeugten Verkehrs zu rechnen wäre.

3.2 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der Berechnung der Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen werden die Geschossflächenobergrenzen zu Grunde gelegt. Dabei wird unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 sowie ausgehend von einer Gleichverteilung der zulässigen Geschossfläche über die maximal zulässigen acht Geschosse von einem maximalen Wohnanteil von 87,5 % in den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 und von einem maximalen Wohnanteil von 50 % im urbanen Gebiet MU 1.2 (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9) ausgegangen. Im MU 1.3 sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 keine Wohnungen zulässig, so dass hier kein Wohnanteil zu berücksichtigen ist. Unter Zugrundelegung dieser Annahmen ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Errichtung von ca. 29.565 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen. Die Ermittlung der Folgebedarfe erfolgt im Weiteren in Anlehnung an die Bedarfsermittlungsvorschriften des „Berliner Modells zur kooperativen Wohnbaulandentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

- durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschosswohnungsbau: 100 m² BGF/Wohnung
- durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Wohnung 2 Einwohner
- Anzahl der Kitakinder (0- bis unter 7-Jährige) 7 % der Einwohner
  Versorgungsgrad 70 %
- Anzahl der Grundschulkinder bei 6 Grundschuljahrgängen 6 % der Einwohner

Senatsvorlage

	Strukturquote 90 %
- wohnungsnaher Grünflächenbedarf pro Einwohner	6 m²/Einwohner
- Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze	1 m²/Einwohner

Im Ergebnis der Berechnungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Errichtung von ca. 296 Wohnungen und von einem Einwohnerzuwachs von ca. 591 Einwohnern auszugehen. Daraus resultiert ein rechnerischer Bedarf von ca. 29 Kindertagesstättenplätzen und ca. 32 Grundschulplätzen.

Unter Berücksichtigung der defizitären Situation im Grundschulbereich und der aus den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans resultierenden Verschärfung der Situation werden diesbezüglich Maßnahmen erforderlich. Dabei ist jedoch zu beachten, dass allein durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Erfordernis zur Sicherung eines neuen Standorts entsteht bzw. dass sich die Konflikte durch eine isolierte Betrachtung des Planungsgebiets nicht lösen lassen. Vielmehr wird hier die Weiterentwicklung des Grundschulnetzes durch übergeordnete Maßnahmen im Rahmen der Schulentwicklungsplanung erforderlich (vgl. III 4.).

Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann je nach Wohnanteil ein Bedarf an ca. 3.546 m² wohnungsnaher Grünflächen und an 591 m² öffentlicher Spielplatzfläche entstehen. Gleichzeitig gilt das Umfeld des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand als mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt. So befinden sich in einem Umkreis von 500 m um das Bebauungsplangebiet lediglich die aufgrund ihrer geringen Größe nicht als wohnungsnahe Freifläche einzustufende Grünanlage an der Rudi-Dutschke-Straße 23. Die im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelegenen Grünanlagen Besselpark und Markgrafenpark, die auch über öffentliche Spielplätze verfügen, befinden sich ebenfalls im Umkreis von 500 m. Die im Bezirk Mitte neben der Grünanlage Rudi-Dutschke-Straße nächstgelegene Grünanlage (mit Spielplatz) ist der Marion-Gräfin-Dönhoff-Platz in einer Entfernung von ca. 850 m zum Plangebiet. Dieser ist jedoch aufgrund der Entfernung von über 500 m zum Plangebiet nicht mehr als wohnungsnahe Freifläche einzustufen. In etwa 1.000 m Entfernung befindet sich am Anhalter Bahnhof eine Grünfläche mit Sportangebot, über die ein zusammenhängendes Freiraumnetz erreicht wird, welches sich über den Elise-Tilse-Park bis zum Park am Gleisdreieck erstreckt. In einer Entfernung von ca. 1,5 km befindet sich darüber hinaus der Tiergarten als übergeordneter Freiraum mit bezirksübergreifender Bedeutung.

Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch trotz der bestehenden Unterversorgung und des durch die Planungen entstehenden zusätzlichen Bedarfs verzichtet. Dies liegt zum einen in der besonderen historischen Bedeutung des Plangebiets, in der Lage innerhalb der dicht bebauten Friedrichstadt sowie in der zentralen Lage begründet, zum anderen sollen die Flächen unter Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation für die Realisierung von dringend erforderlichen Wohnungen zur Verfügung stehen. Dabei ist auch zu beachten, dass mit dem Stadtplatz eine Freifläche entstehen soll, die sowohl für die Anwohnerinnen und Anwohner und die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen und Touristinnen Aufenthaltsqualitäten aufweist. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll zu diesem Zweck ein Wettbewerb durchgeführt werden.

Über die Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Spielplätzen hinaus ist gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin auf dem Baugrundstück ein privater Kinderspielplatz zweckentsprechend anzulegen und instand zu halten. Je Wohnung sollen mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohneinheiten muss der Spielplatz außer für Spiele von Kleinkindern auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann folglich ein Bedarf an ca. 1.184 m² privater Spielplatzfläche (ca. 712 m² im MU 1.1 und MU 1.2 und ca.

Entwurf

472 m² im MU 2) entstehen. Abhängig ist dies von der tatsächlichen Anzahl der errichteten Wohnungen, die aber nicht verbindlich festgesetzt wird. So soll im MU 1.2 lediglich die Möglichkeit geschaffen werden, in einem Umfang von 50 % der Geschossfläche Wohnungen zu errichten. Im MU 1.1 und im MU 2 sollen oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen errichtet werden dürfen. In welchem Umfang die zulässige Geschossfläche aber tatsächlich für Wohnungen verwendet wird und in welchem für gewerbliche Nutzungen im ersten Vollgeschoss und in den Untergeschossen, hängt von der späteren Umsetzung im Rahmen der tatsächlichen Bebauung ab. Wie groß die Fläche für die Unterbringung der privaten Spielplatzflächen auf den Grundstücken zu sein hat, hängt insoweit ebenfalls in hohem Maße von der Umsetzung der Planung und dem dabei zu Grunde liegenden hochbaulichen Konzept ab.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Plangebiets, der vor diesem Hintergrund angestrebten vergleichsweise hohen baulichen Dichte werden zu Gunsten einer größtmöglichen Flexibilität im Bebauungsplan keine Flächen für private Kinderspielplätze verortet, so dass die genaue Standortwahl dem Bauherrn/ der Bauherrin vorbehalten bleibt. Im MU 2 ist aber naheliegend, die nichtüberbaubare Grundstücksfläche für einen Teil dieser Verpflichtung zu verwenden. Darüber hinaus können im urbanen Gebiet weitere Flächen von Bebauung freigehalten werden, um z.B. Höfe auszubilden. Dies kann auch erst oberhalb eines z.B. durchgehend bebauten, gewerblich genutzten Erdgeschosses erfolgen, so dass die Dachflächen entsprechend genutzt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 25 lässt hierfür einen gewissen Spielraum, indem 25% der Dachflächen von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind.

3.3 Ordnungsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan wird die Übernahme von Flächen durch das Land Berlin vorbereitet. Dies betrifft zum einen die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ mit einer Größe von ca. 1.130 m² und die Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von 1.150 m².

SenStadtWohn

V. VERFAHREN

Hinweis: Die Auseinandersetzung mit den Stellungnahmen zu den einzelnen Verfahrensschritten bezieht sich jeweils auf den zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Planungsstand.

1. Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 25.01.2016 beschlossen, für die Flurstücke 80 und 84 beiderseits der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße einschließlich des Grundstücks Mauerstraße 93 sowie einen Abschnitt der Friedrichstraße im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte den Bebauungsplan 1-98 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 12.02.2016 auf Seite 297 im Amtsblatt Nr. 6 veröffentlicht.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Das für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 05.04.2016 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes 1-98 informiert.

Das für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit Schreiben vom 12.04.2016 mit, dass die beabsichtigten Festsetzungen dem Flächennutzungsplan sowie den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen der Raumordnung mit Schreiben vom 26.04.2016 bestätigt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 02.06.2017 wurden insgesamt 41 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter über den Beschluss, den Bebauungsplan 1-98 aufzustellen, sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme, insbesondere auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads bei der Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung, bis zum 03. Juli 2017 gebeten worden.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 28 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Vereinbarkeit der Planung mit der Raumordnung und Flächennutzungsplanung
- Sicherung der Platzfläche
- Verkehrserschließung
- Auswirkungen der Planung auf den Verkehr
- Immissionsschutz (Lärm, Licht, Luftgüte)
- Denkmalschutz
- Altlastensituation
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Artenschutz
- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Bedarf an sozialer Infrastruktur
- Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen sowie Spielplätzen
- Leitungsbestand der technischen Infrastruktur

SenStadtWohn

- Hinweise auf die das Plangebiet querende U-Bahnlinie und die damit verbundenen Schallimmissionen und Erschütterungen sowie auf die Beschränkung der Verkehrslast auf der Friedrichstraße

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans 1-98. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte lagen nicht vor. Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB waren jedoch weitere gutachterliche Untersuchungen notwendig (u.a. hinsichtlich Verkehr, Luftschadstoffen, Lärm, Artenschutz, Niederschlagswasserbeseitigung).

4. Veränderungssperre

Am 29.09.2017 wurde eine Veränderungssperre für das Ostgrundstück rechtskräftig, nachdem zwei Bauvorbescheidsanträge für das Grundstück eingereicht und zurückgestellt wurden. Am 06.02.2019 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre veröffentlicht.

5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28. Mai bis einschließlich 22. Juni 2018 statt. Der Beteiligungsschritt wurde am 25.05.2018 in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Tagesspiegel) sowie über die Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich bekannt gemacht. Die Unterlagen waren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Dienstgebäude Württembergische Straße 6, 10707 Berlin) einsehbar. Darüber hinaus waren die Unterlagen im Internet unter der Adresse „mein.berlin.de“ abrufbar.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurden 4 schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Erfordernis zur Sicherung einer Erinnerungsstätte am Checkpoint Charlie
- Nutzungsmischung
- Erhalt einer Freifläche / eines Stadtplatzes
- Gestaltung der Friedrich- und Zimmerstraße als „shared space“
- Verschattung der Bestandsnutzungen
- Denkmalschutz

Über diesen Beteiligungsschritt hinaus fand ab Mitte Mai 2018 ein Partizipationsverfahren statt, mit dem Ziel, das öffentliche Interesse am Checkpoint Charlie zu erfassen, zu diskutieren und unterschiedliche Gruppen in den Entwicklungsprozess einzubeziehen. Im Zuge des Partizipationsverfahrens wurde am 28.05.2018 eine Auftaktveranstaltung mit dem Titel „Identität und Zukunft des Checkpoint Charlie“ durchgeführt. Zudem fand am 04.06.2018 ein Themenabend zu den Themen „Städtebau, Verkehr und Freiraum“ statt. Die Ergebnisse der Auftaktveranstaltung sowie des Themenabends wurden zusammengefasst und die Zusammenfassungen bei der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt. Dabei wurden insbesondere folgende Themen behandelt:

- Höhenentwicklung der geplanten Bebauung (Blockrandbebauung, Integration eines Hochhauses)
- Nutzungsmischung
- Wahrnehmbarkeit des Bildungs- und Erinnerungsorts zur Geschichte des Checkpoint Charlies im öffentlichen Raum
- Erhalt einer Freifläche (ggf. beidseitig der Friedrichstraße) / Schaffung eines qualitätvollen öffentlichen Raums

Senatsvorlage

- Begrünung der Platzfläche
- Erhalt der Brandwände
- Sicht- und Erlebbarkeit des ehemaligen Grenzübergangs
- Schaffung von Aussichtsplattformen
- Verkehrsbelastung und -abwicklung
- Umgestaltung der Verkehrsflächen / Verkehrsberuhigung

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans 1-98. Die Planung wurde im weiteren Verfahren konkretisiert und der Bebauungsplan und die Begründung überarbeitet und fortgeschrieben.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 18.04.2019 wurden insgesamt 38 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 20.05.2019 gebeten.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 31 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

Berliner Feuerwehr
Stellungnahme
Von Seiten der Berliner Feuerwehr wurden verschiedene brandschutztechnische Anregungen / Hinweise vorgebracht.

Abwägung
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr sind sie im Rahmen der Planumsetzung zu beachten.

BVG Berliner Verkehrsbetriebe VBF-BS 1, Zentrale Leitungsverwaltung und Bereich Infrastruktur, VBF-BU 21, Technisches Büro U-Bahn
Stellungnahme
Keine Bedenken

Kenntnisnahme

Stellungnahme
Im Plangebiet befinde sich die planfestgestellte Bahnanlage der U-Bahnlinie U 6. Die Anlage sei entsprechend farblich im Bebauungsplan darzustellen.

Abwägung
Die U-Bahnlinie ist in der Planunterlage bereits mit unterbrochener Linie mit dem Hinweis „planfestgestellte unterirdische Anlage der U-Bahn“ gekennzeichnet. Da die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Abschnitte der U-Bahn-Linie ausschließlich unterhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Friedrichstraße liegen, ist eine gesonderte farbliche Darstellung nicht erforderlich.

Stellungnahme

SenStadtWohn

Schallimmissionen und Erschütterungen durch den U-Bahnbetrieb können nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung
Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan sowie auf der Planzeichnung bereits enthalten.

Stellungnahme
Darüber hinaus wurden weitere Hinweise zum U-Bahn-Betrieb gegeben (Verkehrslast des U-Bahn-Tunnels, Überbauung des Tunnels).

Kenntnisnahme

BWB Berliner Wasserbetriebe
Stellungnahme
*Neben allgemeinen Hinweisen zu Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB und der Bestätigung, dass die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung gesichert ist, wird ausgeführt, dass zum Bebauungsplan vom Ingenieurbüro Obermeyer ein Fachgutachten Regenwasser (Stand 14.03.2019) erstellt wurde. Darin seien die Belange der BWB berücksichtigt worden. Im Fachgutachten sind die Möglichkeiten der Versickerung, Verdunstung und Schaffung von Regenrückhalteräumen mit auf 10 l/(s*ha) gedrosselter Ableitung in die Mischwasserkanalisation betrachtet worden. Die Variantenkombinationen sind in der weiteren städtebaulichen Planung zu konkretisieren.*

Abwägung
Die Hinweise sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt worden.

BNetzA Bundesnetzagentur
Stellungnahme
Von der Behörde wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt und eine Liste der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber sowie Betreiber einer Funkstelle für den Ortungsfunk / Radar zur Einbeziehung in die weitere Planung übermittelt.

Abwägung
Den Hinweisen der Bundesnetzagentur wird dahingehend gefolgt, dass die in diesem Schreiben genannten Richtfunkbetreiber im weiteren Verfahren beteiligt werden.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
Stellungnahme
In der Stellungnahme wird festgestellt, dass die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Kenntnisnahme

LAGetSi Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin
Stellungnahme
Keine Einwände.

Kenntnisnahme

SenStadtWohn

50Hertz Transmission GmbH
Stellungnahme
Keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen vorhanden.

Kenntnisnahme

Vattenfall Wärme Berlin AG
Stellungnahme
Es werden allgemeine Hinweise zum Leitungsbestand sowie zum geplanten Anschluss des Plangebiets an das Fernwärme- / -kältenetz gegeben.

Abwägung
Die Hinweise sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt worden.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umwelt, Um Nat 20
Stellungnahme
Bereich Immissionsschutz
Von Seiten des Bereichs Immissionsschutz werden Hinweise zur vorliegenden schalltechnischen Untersuchung gegeben.

Abwägung
Das Gutachten wurde entsprechend der vorgebrachten Hinweise ergänzt und fortgeschrieben. Die vom Bereich Immissionsschutz angeregte Abstimmung der noch durchzuführenden Messung der Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen mit dem Umweltamt wurde seitens des Gutachters zwar initiiert, konnte jedoch aufgrund der nicht erfolgten Reaktion und der erforderlichen zeitnahen Umsetzung der Aufgabe in Vorbereitung des nächsten Verfahrensschritts (Öffentlichkeitsbeteiligung) nicht erfolgen.

Stellungnahme
Bereich Bodenschutz / Altlasten
Vom Bereich Bodenschutz / Altlasten wurde darauf hingewiesen, dass der gesamte Geltungsbereich – wie in der Begründung korrekt beschrieben – im Bodenbelastungskataster verzeichnet sei und dass orientierende Schadstofferkundungen vorlägen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass entgegen der ursprünglichen Planung eine gemischte Nutzung des Standortes einschließlich Freifläche vorgesehen sei, so dass kein vollständiger Bodenaustausch im Bereich der Auffüllung und eine damit verbundene vollständige Sanierung stattfinden wird. Entsprechend der geplanten Nutzung (Aushub im Rahmen von Baumaßnahmen, versiegelte Flächen, unversiegelte Flächen) seien gesonderte Untersuchungen bzw. Maßnahmen durchzuführen.

Abwägung
Ein Hinweis auf ggf. erforderliche weitergehende Untersuchungen wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme
Bezüglich der Regenwasserversickerung wird darauf hingewiesen, dass bei einer möglicherweise geplanten Regenwasserversickerung in Versickerungsanlagen der Nachweis zu erbringen sei, dass durch die Maßnahme keine schädliche Bodenveränderung i. S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes verursacht wird.

Abwägung

SenStadtWohn

Der Hinweis ist im Rahmen der Planumsetzung zu beachten.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz, Um Nat 30
Stellungnahme
Freiraumversorgung
In der Stellungnahme werden die für die Freiraumversorgung vorgegebenen Richtwerte dem tatsächlichen Versorgungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 gegenübergestellt. Im Ergebnis sei festzustellen, dass die Fläche des Bebauungsplans 1-98 mit wohnungsnahem Freiraum eindeutig unterversorgt ist. Die zur Begründung einer ausreichenden wohnungsnahen Grün- bzw. Freiraumversorgung aufgeführten Grünanlagen Rudi-Dutschke-Straße 23 und Marion-Gräfin-Dönhoff-Platz seien nicht versorgungsrelevant.
Die Unterversorgung werde sich aufgrund der Entwicklung nach Entwurf des Bebauungsplans bei fehlender Planung von erholungswirksamen wohnungsnahen Freiräumen deutlich zuspitzen.
Die Aussage der B-Plan Begründung, dass „mit dem öffentlichen Stadtplatz [..] eine Freifläche mit Aufenthaltsqualität entstehen" wird, mag für die kurzweilige touristische Aufenthaltsqualität gelten, gelte jedoch nicht für eine wohnungsnahe erholungswirksame Aufenthaltsqualität für die Anwohner bei einer gemäß Begründung geplanten Versiegelung von 93 % der Stadtplatzfläche.
Dem in der Stellungnahme beschriebenen Missstand der Unterversorgung mit wohnungsnahem erholungswirksamem Freiraum, der sich durch den geplanten Neubau weiterhin verschärft, begegne der B-Plan in keiner Weise.

Abwägung
Die in der Begründung enthaltenen Aussagen zur bestehenden Versorgungssituation wurden nochmals angepasst.
Die bestehende Unterversorgung mit wohnungsnahem Freiraum ist bekannt. Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch trotz der bestehenden Unterversorgung und des durch die Planungen entstehenden zusätzlichen Bedarfs verzichtet. Dies liegt zum einen in der besonderen historischen Bedeutung des Plangebiets, in der Lage innerhalb der dicht bebauten Friedrichstadt sowie in der gesamtstädtischen zentralen Lage begründet, zum anderen sollen die Flächen unter Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation zu großen Anteilen für die Realisierung von dringend erforderlichen Wohnungen zur Verfügung stehen. Dabei ist auch zu beachten, dass mit dem Stadtplatz eine Freifläche entstehen soll, die sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen Aufenthaltsqualitäten aufweist. Der in der Begründung bzw. im Umweltbericht angegebene Grad der Versiegelung des Stadtplatzes stellt dabei eine worst-case-Betrachtung dar. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes sowie der damit verbundene Grad der Versiegelung des Platzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll zu diesem Zweck ein Wettbewerb durchgeführt werden. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Gestaltung und Umsetzung dieser Fläche auch unversiegelte Flächenanteile entstehen.
Zudem stellt auch die im Rahmen des Verfahrens ermittelte Zahl der Wohneinheiten eine worst-case-Betrachtung dar, da bei dieser Betrachtung von einem maximalen Wohnanteil ausgegangen wurde. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen jedoch auch die Realisierung eines höheren Gewerbeanteils. Bei einem höheren Gewerbeanteil würde der Wohnanteil entsprechend reduziert mit der Folge, dass auch der zusätzliche Bedarf an Grünflächen geringer ausfallen würde. Darüber hinaus ist zu beachten, dass im Ergebnis der Auswertung der Behördenbeteiligung die Planung nochmals angepasst und u.a. die im MU 2 zulässige Geschossfläche reduziert wurde. In der Folge hat sich die maximale Zahl der Wohneinheiten auf ca. 300 Wohneinheiten reduziert.
In der Begründung zum Bebauungsplan wird die bestehende Freiraumsituation dargestellt.

Senatsverwaltung

Stellungnahme
Auf den Vorschlag der planungsrechtlichen Sicherung der privaten Freifläche Charlottenstraße 23/ Leipziger Straße 39 aus der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werde in der B-Plan Begründung nicht eingegangen. Von Seiten der Behörde wird aus diesem Grund erneut die Forderung nach einer dauerhaften Sicherung der ca. 300 m vom Plangebiet entfernten o.g. privaten Freifläche für die Überführung in eine öffentliche Grünanlage zur Verbesserung der Versorgungssituation mit wohnungsnahem Freiraum im Einzugsgebiet des B-Plans gestellt. Sei dies nicht möglich, so müsse deutlich gemacht werden, mit welchen Maßnahmen der Verschärfung der Unterversorgung mit wohnungsnahem Freiraum durch den Neubau begegnet wird.

Abwägung
Der Vorschlag wird zwar zur Kenntnis genommen, dabei ist jedoch zu beachten, dass das aus den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehende Defizit an wohnungsnahen Grünflächen geringer ist als die Mindestgröße für eine entsprechende Grünfläche. Folglich lässt sich das Erfordernis zur Sicherung der Grünfläche nicht ausschließlich auf die im Plangebiet angestrebte Entwicklung zurückführen. Vielmehr ist die Sicherung der Fläche – die auch dem Abbau des aus der Entwicklung im Plangebiet entstehenden Defizits dienen würde – im Rahmen der übergeordneten bezirklichen Fachplanung zu berücksichtigen.

Stellungnahme
Spielplatzversorgung
Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingereichte Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes beschreibe die nach wie vor geltende Spielplatzsituation im Plangebiet. In der Begründung zum Bebauungsplan fehlen Maßnahmenvorschläge, wie der Unterversorgung mit öffentlichen Spielplätzen zu entgegnen sei.
Parallel zur o.g. Entwicklung hinsichtlich der Versorgung mit wohnungsnahem Freiraum wird durch den Neubau von Wohnungen und der damit einhergehenden Zunahme der Einwohnerzahl, die nach Kinderspielplatzgesetz einen Bedarf von 618 m² (1 m²/EW) nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche zur Folge habe, bei fehlender Planung für einen öffentlichen Kinderspielplatz zwangsläufig auch die Versorgungslage mit öffentlicher Spielfläche verschärft. Auch aus diesem Grund müsse die Forderung nach dauerhafter Sicherung der o.g. Fläche zur Überführung in eine öffentliche Grünfläche gestellt werden, um die Entwicklung eines öffentlichen Kinderspielplatzes zu ermöglichen.

Abwägung
Auch die bestehende Unterversorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist bekannt und findet in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel „Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur“ Berücksichtigung. Auf die planungsrechtliche Sicherung eines Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch auf Basis der Lage des Geltungsbereichs aus den gleichen Gründen verzichtet, wie auf die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche. So sollen die Flächen unter Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation für die Realisierung von dringend erforderlichen Wohnungen zur Verfügung stehen. Zudem ist die besondere (historische) Bedeutung des Plangebiets zu beachten, aufgrund derer der Ansiedlung einer Gemeinbedarfsfläche für das geplante Museum sowie eines öffentlich zugänglichen Stadtplatzes der Vorrang vor der planungsrechtlichen Sicherung einer Spielplatzfläche eingeräumt wird. Die Sicherung der erforderlichen Flächen zur Deckung des bestehenden Defizits ist entsprechend im Rahmen der übergeordneten bezirklichen Fachplanung zu berücksichtigen.

Stellungnahme

entwurf

Da ein Defizit bei der Versorgung mit privaten Spielflächen zusätzlich zu einem erhöhten Bedarf an öffentlicher Spielfläche führt, müsse der Bebauungsplan sichern, dass die notwendigen privaten Spielplätze (Bedarf 4 m²/WE, entspricht 1.236 m² nutzbarer Spielfläche, ggf. auch für das Spielen von älteren Kindern geeignet, vgl. Bauordnung für Berlin) komplett auf den privaten Grundstücken realisiert werden können. Die grundsätzlich nach Bauordnung gegebene Möglichkeit, die Verpflichtung zum Anlegen eines privaten Spielplatzes durch das Zahlen eines Geldbetrages an Berlin abzulösen, sei in diesem Fall durch planerische Vorkehrungen mittels des Bebauungsplans auszuschließen, da so kein wirksamer Beitrag zur besseren Versorgung mit Spielflächen geleistet werden könne.

Abwägung
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Regelungen der Berliner Bauordnung gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Sicherung von privaten Spielplatzflächen im Rahmen des Bebauungsplans entbehrlich. Zudem hängt die Größe der erforderlichen Spielplatzflächen in hohem Maße von der Umsetzung der Planung und dem dabei zu Grunde liegenden hochbaulichen Konzept ab. Darauf, dass die im Rahmen des Verfahrens ermittelte Zahl der Wohneinheiten eine worst-case-Betrachtung darstellt (s.o.), wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde jedoch eine Erläuterung zur Versorgung des Plangebiets mit privaten Spielplätzen gemäß der Bauordnung aufgenommen. Dabei war zu beachten, dass im Ergebnis der Auswertung der Behördenbeteiligung die Planung nochmals angepasst und u.a. die im MU 2 zulässige Geschossfläche reduziert wurde. In der Folge hat sich neben der maximalen Zahl der Wohneinheiten auch die Größe des Bedarfs an privater Spielplatzfläche reduziert.
Der angeregte Ausschluss des gemäß § 8 Abs. 3 BauO Bln im Grundsatz möglichen Ablösens der Verpflichtung zur Anlage der privaten Spielplatzflächen im Bebauungsplan ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der zu stellende Antrag auf Ablösung der Verpflichtung zur Anlage der privaten Spielplatzflächen auf Grundlage einer konkreten Vorhabenplanung im Rahmen einer bauaufsichtlichen Entscheidung zu prüfen ist. Sollte die Versorgung des Plangebiets sowie der Umgebung mit öffentlichen Spielplätzen zum Zeitpunkt der Antragstellung stark defizitär sein, kann die Ablösung im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens abgelehnt werden.

Stellungnahme
Klima
Die Erfordernisse, die sich aus dem Landschafts- und Artenschutzprogramm 2016, Teilplan Naturhaushalt/ Umweltschutz sowie aus dem Stadtentwicklungsplan Klima 2011 und Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET 2016 per se ergeben, werden in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt, jedoch werden daraus keine konkreten Maßnahmen für den B-Plan hergeleitet. Konkrete klimaverbessernde Vorschläge seien Ausgleichs-/ Minderungsmaßnahmen aus städtebaulicher Sicht, die sich fast ausschließlich in der Überschreitung der Obergrenzen (Geschossflächenzahl GFZ und Grundflächenzahl GRZ) für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO begründen:
„Die geplante Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ lässt eine Freifläche entstehen, die qualitativ hochwertig gestaltet werden kann. ...
In den für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 soll festgesetzt werden, dass mindestens 75 % der Dachflächen sowie für die Fläche für Gemeinbedarf, dass mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden sind (vgl. Kap. III.3.7).“
Zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen, die in der Überschreitung städtebaulicher Obergrenzen begründet sind, damit erforderlich, um diese Folgen zu mindern/auszugleichen, seien weitere - selbständige - konkrete Maßnahmen aus den genannten Planwerken herzuleiten und zu sichern.

Abwägung

SenStadtWohn

Richtig ist, dass die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms sowie die Ziele des StEP Klima und StEP Klima konkret mit dem Bebauungsplan nur teilweise umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, der historisch bedeutenden Lage des Plangebiets in der Friedrichstadt und der Bedeutung des Orts als ehemaliger Grenzübergang sowie des Ziels der Wiedernutzbarmachung einer städtischen Brachfläche wird jedoch den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Denkmalschutzes der Vorrang eingeräumt, so dass auf die planungsrechtliche Sicherung weitergehender Maßnahmen verzichtet wird.
Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms sowie die Ziele des StEP Klima und StEP Klima konkret finden jedoch durch die Festsetzung von Grün- und Retentionsdächern sowie die Festsetzung zur Verwendung bestimmter Brennstoffe Berücksichtigung. Zudem enthält der Bebauungsplan auch weitergehende Spielräume, die Ziele des StEP Klima und StEP Klima im Zuge der Konkretisierung der Planung durch z.B. Baumpflanzungen oder eine (teilweise) Begrünung der Platzfläche umzusetzen.

Stellungnahme
Zunächst sei aber festzustellen, dass allein die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz), die zu 93 % versiegelt sein soll, keine klimaverbessernde Maßnahme bzw. gesundheitlich wirksame Maßnahme sein kann. Die Festlegung von Beschattungs-/ Überschirmungsbereichen durch Bäume und Sträucher sei vorzunehmen.

Abwägung
Der Hinweis, dass allein die Festsetzung des Stadtplatzes keine klimaverbessernde Maßnahme bzw. gesundheitlich wirksame Maßnahme sein kann, ist zutreffend und steht nicht im Widerspruch zu den bisherigen Ausführungen in der Begründung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des Stadtplatzes dienen zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung. Der in der Begründung bzw. im Umweltbericht angegebene Grad der Versiegelung des Stadtplatzes stellt dabei eine worst-case-Betrachtung dar. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes sowie der damit verbundene Grad der Versiegelung des Platzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll die Gestaltung und Begrünung der Fläche in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden, dessen Ergebnisse durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden sollen. Zielsetzung ist, eine Selbstbindung für eine Gestaltung und Begrünung des Stadtplatzes zu vermeiden. Die Festsetzung ermöglicht eine Platzgestaltung im Rahmen der Zweckbestimmung. Dies umfasst u.a. die Bepflanzung.
Darauf, dass es sich bei der planungsbedingt möglichen Erhöhung an versiegelten Flächen nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB handelt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Stellungnahme
Damit diese Maßnahme als klimaverbessernde Ausgleichsmaßnahme für den Abbau der Hitzewirkung im Plangebiet gewertet werden kann, werden folgende Maßnahmen gefordert:
Aufnahme von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan, nach denen
- *die Stadtplatzfläche mindestens zu 30 % unversiegelt anzulegen und zu begrünen sei, um ein Minimum an kühlungswirksamen Effekten zu gewährleisten (nur die Baumscheiben reichen hier nicht aus)*
- *eine Mindestanzahl von schattenspendenden Bäumen auf dem Stadtplatz zu pflanzen (und zu erhalten) sei - so, dass mindestens 50 % der Fläche durch die späteren Kronendächer beschattet seien*
- *eine Mindestanzahl von schattenspendenden Bäumen in den Straßenräumen zu pflanzen sei*
- *die Albedo des Stadtplatz durch Auswahl geeigneter Materialien für die Befestigung zu erhöhen sei*

Senatsvorlage

- *maximale Begrünung aller in südliche Richtungen ausgerichteten Fassaden, Wände von Gebäuden u. ä.*
- *Die museale Nutzung von (Gebäude-)Wänden und deren Begrünung sei dabei zusammenzudenken, z.B. durch moderne Installationstechnik oder indem vorgehängte Plakate bzw. Projektionsflächen so vorgesehen werden, dass sie mit einer Begrünung vereinbar seien, ein Nebeneinander von klimawirksamem Grün, das auch als Nischenbiotop, als Lebensraum fungiert, und musealen Elementen möglich sei.*
- *eine möglichst hohe Albedo von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen auf den Baugrundstücken erreicht wird*
- *eine offenen Wasserfläche - oder mehrere - auf dem Stadtplatz zu schaffen sei -oder seien.*

Solche Maßnahmen - Stadtplatz-, Fassaden- und Dachbegrünung - können auch dazu beitragen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen sowie die vorhandene geringe Biologische Vielfalt im Plangebiet zu erhöhen und auch in diesem Sinne als Ausgleichsmaßnahmen wirksam zu werden.

Abwägung
Textliche Festsetzungen zur Versiegelung, Begrünung und Gestaltung des Stadtplatzes sollen aus o.g. Gründen nicht getroffen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den angeregten Maßnahmen jedoch auch nicht entgegen.

Stellungnahme
Die Festsetzung von Baumpflanzungen sei auch deshalb erforderlich, weil nach der Berliner Baumschutzverordnung die Wahlmöglichkeit zwischen Ersatzpflanzung und Entrichtung der Ausgleichsabgabe bestehe, soweit überhaupt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich nach Baumschutzverordnung bestehe (s. Baumschutzverordnung § 4 Abs. 6).

Abwägung
Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist eine Bilanzierung der Bäume, die gefällt werden, nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen nicht möglich. Zudem ist sie auch nicht erforderlich, da die Baumschutzverordnung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt. In Bezug auf den Stadtplatz sowie die Gemeinbedarfsfläche ist darüber hinaus zu beachten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung dienen. Die Gestaltung und Begrünung der Fläche soll hingegen in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden, in dessen Vorfeld eine Selbstbindung Berlins vermieden werden soll. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen der Gestaltung und Umsetzung der Freiräume auch unversiegelte Flächenanteile mit Baumstandorten entstehen werden.

Stellungnahme
Nach Berliner Naturschutzgesetz § 9 Abs. 2 können unbeschadet der Regelung des § 11 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes „Maßnahmen im Sinne des Absatzes 1“ im Bebauungsplan auch dann festgesetzt werden, wenn ein Landschaftsplan nicht aufgestellt wird. Dementsprechend könne ein Mindestanteil naturwirksamer Maßnahmen im bebauten Bereich (Biotopflächenfaktor) festgesetzt werden (Ziel-BFF: 0,3). Auch auf dieser rechtlichen Grundlage sollten die bisher genannten Maßnahmen für die Verbesserung der klimatischen Situation berücksichtigt werden.

Abwägung
Im Bebauungsplan sollen 75 % der Dachflächen in den urbanen Teilgebieten (abgesehen vom bestandsgeprägten MU 1.3) und die Hälfte der Dachflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche extensiv begrünt und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgebildet werden. Damit werden grundlegende Elemente der positiven Beeinflussung des Biotopflächenfaktors im Plangebiet festgesetzt. Aufgrund der historisch

Senftenberg

besonderen Lage und Prägung des Plangebiets sowie unter Berücksichtigung der zulässigen Dichtewerte und möglichen Unterbauungen wird die Dachbegrünung als besonders geeignete Maßnahme zur Begünstigung der kleinklimatischen Verhältnisse eingeschätzt.

Stellungnahme
Artenschutz
Bezugnehmend auf die o.g. Regelung nach Berliner Naturschutzgesetz - § 9 Abs. 2, wonach es ebenfalls möglich ist, in einem Bebauungsplan „Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Lebensgemeinschaften und Biotope der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten, insbesondere der besonders geschützten Arten“ festzusetzen, wird eine textliche Festsetzungen angeregt, die eine derartige Gestaltung der baulichen Anlangen (Verglasung) fordert, dass das Risiko des Tötens und Verletzens (sog. Vogelschlag) ausgeschlossen bzw. minimiert wird (s. Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 und Abs. 5).

Abwägung
Eine Festsetzung von vogelfreundlichem Glas bzw. anderweitigen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag ist ebenso wie die Festsetzung zur Anbringung von künstlichen Niststätten im Rahmen der textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht möglich, da hier keine Bestimmtheit der Festsetzungen erreicht werden kann und zudem der bodenrechtliche Bezug fehlt. Auch für eine Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 2 NatSchG Bln wird keine Veranlassung gesehen. Dabei ist zu beachten, dass im weiteren Verfahren auf die planungsrechtliche Sicherung von Hochpunkten, die eine besondere „Anfälligkeit“ für Vogelschlag besitzen, verzichtet wurde. Die zur Festsetzung vorgesehene Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich somit an der bestehenden Bebauung in der Umgebung. Das Risiko des Vogelschlags beschränkt sich folglich auf das in dicht bebauten Gebieten regelmäßig bestehende Ausmaß, ein besonders erhöhtes Risiko, das eine entsprechende Festsetzung erfordern würde, besteht nicht.
Der Verzicht auf eine Festsetzung im Bebauungsplan bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Vogelschutzes zurückgestellt werden. Das Tötungs- und Verletzungsverbot für besonders geschützte Tierarten, zu denen u.a. auch die europäischen Vogelarten gehören, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG besteht auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan. Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen geboten.

Stellungnahme
Weiterhin wird eine textliche Festsetzung angeregt, nach der für Pflanzungen heimische, standorttypische Arten zu verwenden sind.

Abwägung
Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da im Bebauungsplan mit Ausnahme der Dachbegrünung keine Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen werden, auf die sich eine derartige Festsetzung beziehen könnte.

Stellungnahme
Die erwähnten Untersuchungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten aus dem Jahr 2016 seien in der Brut- und Nutzungsperiode zu aktualisieren. Dabei seien auch die Ruhestätten (Zuflucht-, Wohn-, Schlafstätten, Ansitz- und Sonnenplätze u.a.) sowie Fortpflanzungsstätten (Balz- und Brutplätze) und die Brutreviere von Vögeln der Hecken- und Strauchbrüter sowie Gebäude- und Baumbrüter festzustellen und zu dokumentieren sowie ggf. durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Schadensminimierungsmaßnahmen) gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG nicht abwägbar im vollständigen Funktionsumfang ohne zeitlichen Bruch nachweislich (Erfolgsmonitoring) für die betroffenen Individuen und deren lokaler Population zu erhalten.
Insbesondere in der hochversiegelten Innenstadt Berlins bestehe ein Bedarf an unmittelbarem Kontakt mit der Natur für den Menschen (s. § 1 Abs. 1, 2, 3 Nr. 5, 6 BNatSchG), bei

SenStadtWohn

weitem nicht beschränkt auf den Erhalt seltener und/oder gefährdeter Arten und deren Lebensräume, sondern gerade die „Allerweltsarten" (Ubiquisten) können aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit an verschiedene Habitate für die verschiedenen Werte der Biodiversität ebenso wichtig sein.

Abwägung
Seit der Untersuchung auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten im Jahr 2016 wurde die Nutzung im Geltungsbereich erheblich intensiviert. Damit ging der Verlust von Gebüschen und ruderalen Staudenflächen einher. Eine zwischenzeitliche Zunahme von Gebäude- und Baum- bzw. Strauchbrütern war nicht zu erwarten.
Da keine der im Plangebiet erfassten Arten in der Liste IV der FFH-Richtlinie bzw. der Spalte 3 der Anlage 1 BArtSchVO vertreten ist, und damit keine streng geschützte Art, ist für den Verlust von Revieren, das Entfernen von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder das Umsetzen von Tieren keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich (vgl. Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 03.09.2014, GVBl. S. 335). Zum Zeitpunkt der Abrissmaßnahmen und Baumfällungen sind die vorhandenen Gebäude und Bäume erneut auf das Vorkommen von festen Niststätten zu untersuchen.

Stellungnahme
Wie sich „...die bestehende, für die hochverdichtete Innenstadt typische biologische Vielfalt [ohne entsprechende Ausgleichsmaßnahmen] [auf den umgenutzten bzw. neu bebauten Flächen] wiederherstellen wird" - und andererseits: „Es kann baubedingt von einem Totalverlust aller Arten und Individuen im Geltungsbereich ausgegangen werden."- sei nicht ersichtlich und auch nicht dadurch dargetan, dass auf vergleichsweise häufige Arten bei geringer Individuendichte und den hohen menschlichen Lebensraumeinfluss Bezug genommen werde.

Abwägung
Bereits heute weist das Plangebiet nur eine sehr geringe biologische Vielfalt auf und ist z.B. für die Avifauna lediglich Nahrungsraum. Mit dem Freimachen der Baufelder von Bewuchs sowie während der Bautätigkeit ist von einem Totalverlust aller Arten auszugehen. Nach Umsetzung der Planung entsteht z.B. infolge von Dachbegrünung sowie der Möglichkeit von Baumneupflanzungen im öffentlichen Raum neuer Nahrungsraum für die hochverdichtete Innenstadt typischen Arten.

Stellungnahme
Die Wechselwirkungen (insbesondere zwischen Mensch, Tier, Pflanzen/ Biotope, biologische Vielfalt) werden zwar tabellarisch schematisch in Abhängigkeit von allgemeinen Faktoren benannt, aber für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 „Checkpoint Charlie" nicht im Einzelnen dargestellt und ohne weitere Gegenüberstellung könne eine qualitative Kompensation „durch Sekundärbiotope wie die Dachbegrünung" für die betroffenen Arten und deren Habitate im Vergleich zu ganz unterschiedlichen Lebensräumen der Biotoptypenkartierung, insbesondere der Ruderalflächen, nicht nachvollzogen werden.

Abwägung
Das Kapitel Wechselwirkungen wurde im weiteren Verfahren nochmals geprüft.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Kataster und Vermessung
Stellungnahme
Vom Fachbereich Kataster und Vermessung des Bezirksamts Mitte werden verschiedene redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung und Begründung gegeben (Bezeichnung Flurstücke, Vermaßung, Wiedergabe des Bebauungsplan-Titels).

Abwägung

Senatsvorlage

Im Ergebnis der Auswertung wird den Hinweisen gefolgt und die Planzeichnung und Begründung entsprechend angepasst.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, Stadt 1, Bezirksstadtrat

Stellungnahme

Es wird seitens der Behörde begrüßt, dass das vorliegende Konzept dem öffentlichen Raum und dem Bildungs- und Erinnerungsort mehr Platz einräumt, als die vorangegangenen Konzepte.

Kenntnisnahme

Stellungnahme

Darüber hinaus wird zu bedenken gegeben, dass die Kompensation dieses öffentlichen Eingriffes in ein Privatgrundstück durch zwei Hochhäuser eine rein wirtschaftliche Sichtweise darstelle und eine städtebauliche Begründung dafür vermisst werde.
Die 2 Hochpunkte bis zu 60,0m (2 Hochhäuser mit max.18 Vollgeschossen) widersprächen den hier geltenden erhaltungsrechtlichen Kriterien aus der „Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Dorotheenstadt, Friedrichstadt" im Bezirk Mitte von Berlin vom 03. März 1997" und seien zudem weder in ihren Ausmaßen noch hinsichtlich ihrer Lage städtebaulich kontextuell plausibel. Die stellungnehmende Behörde gehe davon aus, dass dem Erhalt der historischen Blockstruktur in der Friedrichstadt mit ihren Höhen und Maßstäben weiterhin oberste Priorität einzuräumen sei.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt und im weiteren Verfahren auf die planungsrechtliche Sicherung von Hochpunkten verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Hochpunkte weniger als wirtschaftlicher Ausgleich, sondern vielmehr aus städtebaulichen Gründen als Dominante geplant waren, um die Besonderheit des Orts in besonderem Maße zu unterstreichen und in der städtebaulichen Struktur ablesbar werden zu lassen. Der nunmehr vorgesehene Verzicht auf die Sicherung der Hochpunkte liegt u.a. darin begründet, dass ein konkretes Vorhaben fehlt und zum anderen Abstandsflächenunterschreitungen im Plangebiet sowie zum Umfeld auftreten würden. Außerdem steht der Festsetzung eines Hochhauses auf dem Ostgrundstück, wie vom Stadtentwicklungsamt angemerkt, die geltende Erhaltungsverordnung Dorotheenstadt/ Friedrichstadt entgegen.

Stellungnahme

Das Wohnen mit der vorgesehenen Anzahl von Wohneinheiten und der Verpflichtung zur Errichtung von gefördertem Wohnraum werde grundsätzlich begrüßt, jedoch bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der offenbar nicht realisierbaren Anforderungen an Grün-, Frei- und Spielplatzflächen. Weiterhin sei nicht erkennbar, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Abwägung

Die bestehende Unterversorgung mit Grünflächen und Spielplätzen ist bekannt. Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen oder Spielplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll jedoch trotz der bestehenden Unterversorgung und des durch die Planungen entstehenden zusätzlichen Bedarfs verzichtet werden. Dies liegt zum einen in der besonderen historischen Bedeutung des Plangebiets, in der Lage innerhalb der dicht bebauten Friedrichstadt sowie in der zentralen Lage begründet, zum anderen sollen die Flächen unter Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation für die Realisierung von dringend erforderlichen Wohnungen zur Verfügung stehen. Dabei ist auch zu beachten, dass mit dem Stadtplatz eine Freifläche entstehen soll,

Senatsverwaltung

die sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen Aufenthaltsqualitäten aufweist.
Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens haben Eingang in die Planung gefunden und wurden im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben. So wird unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen (z.B. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum Lärmschutz) davon ausgegangen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld gewahrt bleiben.

Stellungnahme
Die Schaffung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtplatz" auf dem westlichen Grundstück von ca. 1100 qm im Zusammenspiel mit dem geplanten „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension" auf dem östlichen Grundstück wird grundsätzlich begrüßt. Es wird angeregt, beide Platzflächen über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung über die Friedrichstraße hinweg, auszuweisen und zu verbinden.

Abwägung
Der Stellungnahme, Teile der Friedrichstraße sowie die östliche der Friedrichstraße geplante Platzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzen, wurde nicht gefolgt. So soll auf der Ostseite der Friedrichstraße auf die gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet werden, da hier die Anordnung der Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll. In Bezug auf die Friedrichstraße ist hingegen zu beachten, dass dieser im Bestand die Funktion einer Hauptverkehrsstraße zukommt. Vor diesem Hintergrund kann die Einrichtung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur im Zusammenhang mit einem übergeordneten Verkehrskonzept erfolgen. Eine isolierte Betrachtung des Plangebiets ist hingegen aus verkehrlicher Sicht nicht zweckmäßig. Ferner ist zu beachten, dass mit der geplanten Festsetzung der Friedrichstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche keine Festlegung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt. Vielmehr ermöglicht die geplante Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Fläche, die dann im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzepts konkretisiert werden kann.

Stellungnahme
Die Verortung eines dreigeschossigen Gebäudes für den Gemeinbedarf östlich der Friedrichstraße entbehre einer städtebaulich logischen Herleitung und bedürfe unbedingt im weiteren Verfahren einer architektonischen Qualifizierung.

Abwägung
Die Verortung der geplanten Gemeinbedarfsfläche östlich der Friedrichstraße erfolgte im Ergebnis der informellen Fachöffentlichkeitsbeteiligung. So befanden sich hier wichtige Bauten des Grenzübergangs und es sind auf dieser Seite mehr Reste der Grenzanlagen und historische Spuren im Erdreich zu erwarten, als auf dem West-Grundstück. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Bauweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurden hingegen im weiteren Verfahren nochmals angepasst, um hier eine größtmögliche Flexibilität für den Museumsbau zu gewährleisten und um den im Rahmen des Raumprogramms für das Museum formulierten Anforderungen gerecht zu werden. Dazu wurde u.a. die zur Festsetzung vorgesehene Oberkante von 47,0 m auf 62,0 m über NHN – dies entspricht nunmehr einer Oberkante von ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante (wie für das angrenzende MU 2 vorgesehen) – angehoben und auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet.
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich der Gemeinbedarfsfläche dienen dabei zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung sowie der Vorgabe eines

Senatsvorlage

groben Rahmens, um sowohl den Anforderungen aus dem Raumprogramm als auch den Belangen des Denkmalschutzes an diesem bedeutenden Ort Rechnung zu tragen. Die detaillierte Anordnung und Gestaltung des Museums sollen hingegen in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme

Verkehrsuntersuchungen

Gemeinsames Gutachten für alle Verkehrsmittelarten erforderlich:

Bei den vorliegenden Verkehrsuntersuchungen wurden einzelne Verkehrsmittelarten separat gutachterlich beurteilt:

- *der touristische Busverkehr im Gutachten vom Dez. 2015,*
- *Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehr im Gutachten vom 24.10.2018,*
- *der Kfz-Verkehr sowohl im Gutachten vom 24.10.2018 als auch im Gutachten vom 15.04.2019.*

Das führe zu teilweise nicht übereinstimmenden Empfehlungen für einzelne Straßenabschnitte, z.B. überlagern sich Bushaltestellen mit Gehwegüberfahrten zu den Tiefgaragen in der Zimmerstraße. Unklar sei, ob die Friedrichstraße für den Kfz-Verkehr gemäß Gutachten vom 24.10.2018 gesperrt werde, da im aktuelleren Gutachten vom 15.04.2019 nicht mehr darauf eingegangen werde.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes sollten in einem gemeinsamen Gutachten beurteilt werden; die Empfehlungen aus diesem Gutachten müssen aufeinander abgestimmt sein.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt und eine zusammenfassende Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die die Belange aller Verkehrsarten darstellt.

Stellungnahme

Touristischer Busverkehr:

In der Verkehrsuntersuchung vom 24.10.2018 wurden die Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung zum touristischen Busverkehr vom Dez. 2015 zitiert. Diese Empfehlungen hatten sowohl das SGA Friedrichshain-Kreuzberg als auch das SGA Mitte seinerzeit abgelehnt. Daher sollten diese Empfehlungen auch nicht ohne Änderungen in der aktuellen Verkehrsuntersuchung zitiert werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. In Kapitel 2.5.3 der Verkehrsuntersuchung vom 24.10.2018 wird auf die Stellungnahmen der Bezirke Mitte und Friedrichshain hingewiesen und festgestellt, dass die Inhalte der Verkehrsuntersuchung zum touristischen Busverkehr kritisch bis ablehnend betrachtet werden. Das Kapitel 2.5.3 wurde in die im weiteren Verfahren erstellte, zusammenfassende Verkehrsuntersuchung eingearbeitet.

Stellungnahme

Vielmehr sei ein touristisches Reisebuskonzept für die gesamte Innenstadt dringend erforderlich. Die Konflikte mit den drei bestehenden Bushaltestellen in der Zimmerstraße können nur verringert werden, wenn die Busse nur zum Ein- und Aussteigen halten dürfen und an einem anderen Ort parken können. Nach Bereitstellung von Busparkplätzen außerhalb der Zimmerstraße könne die derzeitige straßenverkehrsbehördliche Anordnung für die Busse von Parken auf Halten geändert werden.

Abwägung

SenStadtWohn

Die Linienführung des touristischen Busverkehrs sowie die Verortung von Busparkplätzen und -haltestellen sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Stellungnahme
Tiefgaragen/ Belieferung:
In der Verkehrsuntersuchung vom 15.04.2019 werde von jeweils einer Tiefgaragenzufahrt von der Zimmerstraße aus für die Bauflächen östlich und westlich der Friedrichstraße ausgegangen. Eine geringe Anzahl von Gehwegüberfahrten wird vom SGA Mitte grundsätzlich begrüßt, da damit die Konflikte mit dem (touristischen) Fußverkehr so gering wie möglich gehalten werden. Jedoch müssten die Tiefgaragen beiderseits der Friedrichstraße von allen künftigen Bauherren gemeinsam genutzt werden. Dafür wären geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.
Weiterhin wird gemäß Verkehrsuntersuchung vom 15.04.2019 durch die geplanten Nutzungen ein werktäglicher Wirtschaftsverkehr von 150 Kfz-Fahrten westlich und 73 Kfz-Fahrten östlich der Friedrichstraße prognostiziert. Um Ladezonen im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, sollte die Belieferung aller Grundstücke durch die Tiefgaragen östlich und westlich der Friedrichstraße erfolgen.

Abwägung
Im Bebauungsplan erfolgt keine Festlegung der Lage oder Zahl der Zufahrten zu Tiefgaragen. Allerdings wird entlang der Friedrichstraße vor dem Hintergrund des Ziels der Schaffung eines zusammenhängend erlebbaren Stadtraums beidseitig der Friedrichstraße sowie unter Berücksichtigung der hohen Verkehrsströme entlang der Friedrichstraße (Touristen, Reisebusse, Individualverkehr) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
Die Frage, auf welche Art und Weise die Grundstücke beliefert werden, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Stellungnahme
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“:
Im Verkehrsgutachten und Bebauungsplan sollte der Stadtplatz unter folgenden Fragestellungen gutachterlich bewertet werden:
- *Begründung für die Änderung von privatem zu öffentlichem Platz durch Abwägung der geplanten öffentlichen und privaten Nutzungen gegeneinander*

Abwägung
Die Festsetzung der Fläche für den Stadtplatz als private (nicht überbaubare) Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zunächst in Betracht gezogen. Dies wurde jedoch unter Berücksichtigung der damit verbundenen massiven Einschränkung der privaten Nutzbarkeit der Fläche verworfen. In Bezug auf die Begründung zum Bebauungsplan wurde dem Hinweis gefolgt und eine entsprechende Betrachtung in die Begründung aufgenommen. Für eine Betrachtung dieser Fragestellung im Verkehrsgutachten wird demgegenüber keine Veranlassung gesehen.

Stellungnahme
- *Ausschluss von Befahrung durch Kfz (Sollte die etwas unbestimmte Zweckbestimmung „Stadtplatz“ nicht besser durch die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ersetzt werden, um das Befahren durch Kfz zu verhindern?)*

Abwägung
Der Anregung, die Zweckbestimmung für die Platzfläche zu ändern, wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist, an diesem historischen Ort einen urbanen städtischen Platz planungsrechtlich zu sichern, der als öffentliche Platzfläche qualitativ hochwertig gestaltet wird und der sowohl als Treffpunkt für Anwohner*innen, als auch als Ort des Austausches zwischen Berliner*innen und Touristen*innen zur Verfügung stehen soll. Die angeregte Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ würde dieser besonderen Bedeutung, die der Platzfläche zukommt, nicht gerecht werden. Dem Hinweis wurde jedoch zur Klarstellung dahingehend

SPD Stadtkonf

gefolgt, dass in die Begründung ein Hinweis aufgenommen wurde, dass die Platzfläche des Stadtplatzes von Kfz-Verkehr freizuhalten ist.

Stellungnahme
Mauerstraße als verkehrsberuhigter Bereich:
Im Verkehrsgutachten und Bebauungsplan sollte die bereits vorhandene straßenverkehrsbehördliche Anordnung der Mauerstraße als verkehrsberuhigter Bereich berücksichtigt werden.

Abwägung
Sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan als auch in der Verkehrsuntersuchung vom 24.10.2018 ist ein Hinweis darauf, dass die Mauerstraße in dem im Geltungsbereich gelegenen Abschnitt im Bestand verkehrsberuhigt ist, bereits enthalten. Mit der Festsetzung der Mauerstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgt keine Festlegung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche. Sie steht der derzeit vorhandenen Verkehrsberuhigung nicht entgegen.

Stellungnahme
Radverkehr
Im Verkehrsgutachten und der Begründung zum Bebauungsplan sollte mit Bezug auf das Mobilitätsgesetz eine planerische Auseinandersetzung mit dem Radverkehr erfolgen.

Abwägung
Die Führung des Fahrradverkehrs ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die Festsetzung der vorhandenen Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen und damit auch der Führung des Radverkehrs. Zudem ist eine isolierte Betrachtung des Plangebiets hinsichtlich der Führung des Radverkehrs aus verkehrlicher Sicht nicht zweckmäßig, sondern sollte in ein übergeordnetes Konzept eingebunden werden. In Bezug auf die Verkehrsuntersuchung wurde der Stellungnahme jedoch dahingehend gefolgt, dass eine zusammenfassende Verkehrsuntersuchung erarbeitet wurde, in der die Belange aller Verkehrsarten und somit auch des Rad- und Fußgängerverkehrs dargestellt werden.

Stellungnahme
Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradabstellanlagen sind so zu planen, dass sie geschützt vor Witterung und Vandalismus und gut erreichbar sind.
Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend Fahrradabstellanlagen für die Radfahrenden Besucher des Checkpoint Charlie anzuordnen.

Abwägung
Die Anordnung von Fahrradabstellanlagen sowie die Bereitstellung von ausreichend Plätzen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Stellungnahme
Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
Auf S. 23 der Begründung werde das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung erläutert, jedoch sei unklar, ob es in diesem Verfahren zur Anwendung kommt.
Mit einem städtebaulichen Vertrag auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung könnten dem Vorhabenträger alle Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen übertragen werden.

Abwägung
Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist aufgrund der vorliegenden Eigentumssituation nicht möglich. So sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen privaten Grund-

Senstadtwohn

stücke mit Ausnahme des Grundstücks Mauerstraße 93 Gegenstand eines Insolvenzverfahrens, so dass ein potenzieller Vertragspartner fehlt. Dem entsprechend kommt das Berliner Modell im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch nicht zur Anwendung. Ein entsprechender Hinweis war in der Begründung zum Bebauungsplan im Grundsatz bereits enthalten, wurde jedoch im weiteren Verfahren nochmals klarer herausgearbeitet. Unabhängig davon werden jedoch auch mit dem Bebauungsplan die inhaltlichen Ziele des Berliner Modells, die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern, verfolgt und finden ihren Niederschlag in der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Stellungnahme
Wohnungsnahe Grünflächen, öffentliche Spielplätze
Im Kapitel „Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur" der Begründung werde erläutert, dass ca. 309 Wohnungen neu entstehen sollen. Daraus ergäbe sich ein Bedarf von 3.708 m² wohnungsnahen Grünflächen und 618 m² Spielplatzfläche. Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen soll jedoch verzichtet werden. Das SGA Mitte hat zu diesem Verzicht erhebliche Bedenken. Mit dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt Mitte sei zu klären, ob aufgrund des Versorgungsgrades mit wohnungsnahem Grün und Spielflächen entsprechende Festsetzungen erforderlich seien bzw. ausgleichende Maßnahmen im Umfeld vertraglich zu regeln seien.

Abwägung
Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch trotz der bestehenden Unterversorgung und des durch die Planungen entstehenden zusätzlichen Bedarfs verzichtet. Dies liegt zum einen in der besonderen historischen Bedeutung des Plangebiets, in der Lage innerhalb der dicht bebauten Friedrichstadt sowie in der zentralen Lage begründet, zum anderen sollen die Flächen unter Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation für die Realisierung von dringend erforderlichen Wohnungen zur Verfügung stehen. Dabei ist auch zu beachten, dass mit dem Stadtplatz eine Freifläche entstehen soll, die sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen Aufenthaltsqualitäten aufweist. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll zu diesem Zweck ein Wettbewerb durchgeführt werden, in dessen Vorfeld eine Selbstbindung Berlins vermieden werden soll.
Zudem ist zu beachten, dass die im Rahmen des Verfahrens ermittelte Zahl der Wohneinheiten und somit auch die daraus resultierenden Bedarfe an wohnungsnahen Grünflächen und Spielplatzflächen eine worst-case-Betrachtung darstellen, da bei dieser Betrachtung von einem maximalen Wohnanteil ausgegangen wurde. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch auch die Realisierung eines höheren Gewerbeanteils, aus dem entsprechend geringere Bedarfe an wohnungsnahen Grünflächen und Spielplatzflächen resultieren würden. Ferner wurde die Planung im Ergebnis der Auswertung der Behördenbeteiligung nochmals angepasst und u.a. die im MU 2 zulässige Geschossfläche reduziert. In der Folge hat sich die maximale Zahl der Wohneinheiten auf ca. 300 Wohneinheiten und damit auch der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen und Spielplatzflächen reduziert.
In Bezug auf die angeregte vertragliche Regelung von ausgleichenden Maßnahmen wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt und dass aufgrund der vorliegenden Eigentumssituation (s.o.) kein potenzieller Vertragspartner vorhanden ist.

Stellungnahme
Bauordnungsrechtlich erforderliche private Spielplätze
Durch die nahezu vollständige Überbaubarkeit der Baugrundstücke werde kaum Platz für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplätze vorgehalten, so dass die Bauherren die

Verpflichtung zu privaten Spielplätzen durch eine Pauschalzahlung gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauO Berlin i. V. m. AV „Notwendige Spielplätze“ ablösen können.
Um dem entgegen zu wirken, sollten im Bebauungsplan nicht überbaubare Grundstücksflächen, ggf. mit privaten Spielflächen, festgesetzt werden. Private Spielplätze sollten mit einem Recht für die Benutzung durch die Allgemeinheit belastet werden.

Abwägung
Vor dem Hintergrund, dass noch kein konkretes städtebaulich-hochbauliches Konzept für die Neubebauung vorliegt, wird auf eine planungsrechtliche Sicherung von privaten Spielplatzflächen zu Gunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet. Da die Regelungen der Berliner Bauordnung auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, ist eine zusätzliche Sicherung von privaten Spielplatzflächen im Rahmen des Bebauungsplans entbehrlich. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch die Größe der erforderlichen Spielplatzflächen in hohem Maße von der Umsetzung der Planung und dem dabei zu Grunde liegenden städtebaulich-hochbaulichen Konzept abhängt.
Darauf, dass auf das gemäß § 8 Abs. 3 BauO Bln im Grundsatz mögliche Ablösen der Verpflichtung zur Anlage der privaten Spielplatzflächen kein Rechtsanspruch besteht, wird hingewiesen. Vielmehr wird dieses auf Antrag im Rahmen einer bauaufsichtlichen Entscheidung geprüft und entsprechend entschieden.

Stellungnahme
Haushaltsmäßige Auswirkungen
Im Kapitel „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung“ der Begründung werde ausgeführt, dass die für den Ankauf der Fläche des öffentlichen Stadtplatzes benötigten Mittel nach einem Wertermittlungsverfahren in den Haushalt des Landes Berlin einzustellen seien.
Das erscheine als Entscheidungsvorlage für den Beschluss über den Bebauungsplan durch das Abgeordnetenhaus nicht ausreichend. Da voraussichtlich Baulandpreise zu zahlen sind, sollte zumindest die Kostendimension geklärt sein.
Zu den Grundstückkosten kommen die Grunderwerbs- und Vermessungskosten und der Kostenanteil Berlins an der Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinzu.

Abwägung
Dem Hinweis wurde gefolgt und die haushaltsmäßigen Auswirkungen der Planung in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Schul- und Sportamt
Stellungnahme
Der Bebauungsplan betrifft den Einschulungsbereich der Grundschule am Brandenburger Tor. Bereits jetzt könne der Bedarf an erforderlichen Grundschulplätzen in dieser Region in den kommenden Jahren nicht gedeckt werden. Zusätzliche Wohnungsbauvorhaben werden den Bedarf weiter erhöhen. Der Bedarf könne auch durch eine Veränderung der Einschulungsbereiche nicht gedeckt werden, da in den angrenzenden Regionen ebenfalls keine freien Kapazitäten vorhanden seien.
Insofern sei die in der Begründung angesprochenen Stellungnahme der SenBJF vom 03.07.2017 weiterhin zutreffend. Ergänzend anzumerken sei aber, dass in diesem Bereich derzeit keine Möglichkeiten zu kapazitätserweiternden Maßnahmen im Bestand oder der Sanierung eines weiteren Grundschulstandortes gesehen werden.

Abwägung
Die Einschätzung des Schul- und Sportamts Mitte wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.
Nach Anpassung der Planung und Auswertung der Behördenbeteiligung wird bei Vollausschöpfung des Wohnpotentials auf den Grundstücken im Plangebiet (300 WE) ein Bedarf an 32 Grundschulplätzen ausgelöst. Dies entspricht bei sechs Klassenstufen einer Anzahl

SenStadtWohn

von 5 Plätzen pro Jahrgang. Würde die Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen, wäre bei Zugrundelegung einer GFZ von 6,15 für das Ostgrundstück und 5,0 für das Westgrundstück ausgehend von einem möglichen Wohnanteil von 10 bis 20 % im Kerngebiet über den gesamten Geltungsbereich bereits heute ein Wohnanteil bis zu 10.000 m² möglich. Dies entspräche bis zu 100 WE, also einem Bedarf von bis zu 10 Schulplätzen. Durch den Bebauungsplan werden also mindestens 22 Grundschulplätze mehr notwendig als im Fall einer Nichtaufstellung des Bebauungsplans.

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich nach dem Schulentwicklungsplan des Bezirks Mitte von Berlin im Einschulungsbereich (§ 55a Abs. 1 S. 2 SchulG Bln) der Grundschule am Brandenburger Tor. Im Einschulungsbereich der Grundschule am Brandenburger Tor sind derzeit entsprechende freie Kapazitäten nicht vorhanden. Vielmehr besteht dort bereits heute ein Defizit an Grundschulplätzen. Insbesondere aufgrund der historischen Bedeutung des Ortes sowie unter Berücksichtigung der privaten Belange ist die Planung einer Grundschule im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch städtebaulich weder sinnvoll noch erforderlich. Insoweit ist zunächst zu berücksichtigen, dass gemäß Entwurf des Schulentwicklungsplans des Bezirks Mitte von Berlin für die Schuljahre 2018/19 bis 2030/31 das an der Grundschule am Brandenburger Tor bestehende Defizit an Grundschulplätzen u. a. durch Beendigung der Fremdnutzung von Räumen künftig deutlich verringert werden kann und soll. Darüber hinaus befinden sich im Umkreis von etwa 1 km des Plangebiets im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vier weitere Grundschulen (Galilei-Grundschule, Clara-Grunwald-Grundschule, Fanny-Hensel-Grundschule und Kurt-Schumacher-Grundschule).

Der Grundsatz der Einschulung im Einschulungsbereich der Wohnung (§ 55a Abs. 1 S.1 und 2 SchulG Bln) beansprucht keine absolute Geltung (vgl. § 55a Abs. 2 SchulG Bln). Insbesondere im Fall der Erschöpfung der Aufnahmekapazität besteht die Möglichkeit einer Beschulung von Grundschulkindern auch an einer anderen Grundschule, sofern der Grundsatz altersangemessener Schulwege berücksichtigt wird (§ 54 Abs. 2 S. 1, Abs. 3 S. 2 SchulG Bln i. V. m. § 4 Grundschulverordnung). Die Abwägung der Belange der Familien mit Kindern im künftigen Plangebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB mit dem Interesse an einer Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB auch unter Berücksichtigung einer kompakten Stadtgestaltung wird daher dahingehend getroffen, den Wohnbedürfnissen den Vorrang vor dem Interesse der künftigen Bewohner an einem möglichst kurzen Schulweg der Grundschulkinder einzuräumen. Aufgrund des Rechtsanspruchs auf einen Grundschulplatz ist allen Kindern künftiger Bewohner ein solcher Platz garantiert. Die mit der anspannten Situation im Grundschulbereich verbundenen Unsicherheiten über die im Einzelfall aufnehmende Schule einschließlich der mit einem geringfügig längeren Schulweg verbundenen Erschwernisse werden insoweit gegenüber einer optimalen Ausnutzung der Innenstadtlage durch Schaffung von Wohnungen in der Abwägung zurückgestellt.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. Bauen, Planen und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung
Stellungnahme
Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg gibt zu bedenken, dass die durch das 18-geschossige Gebäude entstehenden Abstandsflächen zu einer Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Bebauung in der Zimmerstraße führen. Auch eine perspektivische Weiterentwicklung des dortigen Blockes würde hiermit dauerhaft eingeschränkt.
Des Weiteren bestehen Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Fügung der Hochpunkte. Mit der dargestellten Planung des Bebauungsplanes I-98 würde eine komplett neue städtebauliche Figur in das Verfahren getragen, die in keiner der vorherigen Planungs- und Abstimmungsschritte vorgestellt wurde. Die Positionierung der Hochpunkte anhand von Besonnungsstudien werde weder dem städtebaulichen Anspruch für solche stadtbildprägende

Senatsverwaltung

Vorhaben, noch der Bedeutung des ehemaligen Bruches und Transitraum im Zentrum der Stadt gerecht. Hier werden lediglich technische Parameter als Grundlage einer städtebaulichen Setzung herangezogen.
Die dargestellten Hochpunkte würden das gesamte Höhenverhältnis der Friedrichstadt außer Balance bringen. Die Entwicklung der gesamtstädtischen Höhen, welche auf die Hochpunkte Potsdamer Platz, Alexanderplatz sowie Breitscheidplatz ausgelegt sind, werde konterkariert. Neben den drei Stadtkronen Alexanderplatz, Potsdamer Platz und Breitscheidplatz wurden Hochpunkte stadtweit nur zurückhaltend und als bewusste Setzung bzw. Störung erlaubt.
Innerhalb der Friedrichstadt sei, auch durch die in der Vergangenheit gefassten Beschlusslagen, der Erhalt des historischen Blockrasters mit einzelnen akzentuierten Hochpunkten besonderer Relevanz verfolgt worden. Ziel sei es doch bislang gerade gewesen, das historische Raster in den Friedrichstädter Kubaturen zu ergänzen bzw. wieder herzustellen und somit das Stadtbild wieder klar und eindeutig zu machen. Die historischen Türme und Kuppeln sollten ihr angemessenes Umfeld klar ablesbar zurückerhalten und die in der Vergangenheit entstandenen Hochpunkte in das Friedrichstädter Raster eingewoben werden. Dies solle nun durch zwei weitere unangemessen gewichtete Profanbauten verunklart werden.
In der vorliegenden Begründung werden die Hochpunkte lediglich aus der Notwendigkeit heraus argumentiert, dass eine bestimmte Fläche, die durch die Planung eines Stadtplatzes verloren ginge, kompensiert werden müsse. Hier dränge sich der Verdacht auf, dass doch ohne Rücksicht auf städtebauliche und gesamtstädtische Planwerke und Konzepte, sowie der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Einwände, nun der Letter of Intent der Senatsverwaltung mit der Bauherrin umgesetzt werden solle.

Abwägung
Im weiteren Verfahren wurde aus städtebaulichen Gründen auf die planungsrechtliche Sicherung von Hochpunkten verzichtet und die zulässige Höhe baulicher Anlagen im weiteren Verfahren in den urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und MU 2 sowie für die Gemeinbedarfsfläche auf eine Oberkante von 62,0 m über NHN – dies entspricht einer Oberkante von ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante – beschränkt.

Stellungnahme
Nicht nachvollziehbar sei, dass nach intensiven Planungs- und Beteiligungsprozessen wieder ein einseitiger Stadtplatz ausgebildet werde, der von einem motivationslosen dreigeschossigen Gebäude für den Gemeinbedarf flankiert werde. Vor diesem Hintergrund werden erheblich Bedenken zu den Planungszielen des Bebauungsplanentwurfs 1-98 geäußert.

Abwägung
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Bauweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurden im weiteren Verfahren nochmals angepasst, um hier eine größtmögliche Flexibilität für den Museumsbau zu gewährleisten und um den im Rahmen des Raumprogramms für das Museum formulierten Anforderungen gerecht zu werden. Dazu wurde eine Grundfläche von 800 m² festgesetzt. Dadurch ist eine nichtüberbaubare Fläche von etwa 1/3 der Gemeinbedarfsfläche als Vorplatz gesichert. Die Höhe baulicher Anlagen wurde an die geplante Höhe des urbanen Gebiets MU 2 angeglichen.
Es ist zu beachten, dass die Festsetzungen zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung sowie der Vorgabe eines groben Rahmens dienen, um sowohl den Anforderungen aus dem Raumprogramm als auch den Belangen des Denkmalschutzes an diesem bedeutenden Ort Rechnung zu tragen. Die detaillierte Anordnung des Museums sowie eines Vorplatzes auf der Ostseite der Friedrichstraße und deren Gestaltung sollen hingegen ebenso wie die Gestaltung des westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatzes in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden.

Senstadtwohn

Senatsverwaltung für Finanzen, SenFin I D 15 – VV
Stellungnahme
Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Kenntnisnahme

Stellungnahme
Es wird auf die Gefahr eines Planungsschadens hingewiesen, der gegebenenfalls durch den Verlust an baulicher Ausnutzbarkeit im Vergleich zu einer Kerngebietsbebauung mit einer GFZ von ca. 6,0 gemäß § 34 BauGB entsteht.

Abwägung
Im Laufe des Verfahrens wurden mögliche Planungsschadens- und Übernahmeansprüche im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs für die künftige Bebauung am Checkpoint Charlie geprüft. Im Ergebnis der Prüfung entsteht aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans kein Anspruch auf Entschädigung gemäß § 42 BauGB, da die maßgebliche Sieben-Jahres-Frist bereits abgelaufen ist und da die bauliche Ausnutzbarkeit in Bezug auf die derzeit ausgeübte Nutzung nicht eingeschränkt, sondern erweitert wird. Auch die Regelungen des § 39 BauGB (Vertrauensschaden) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da für das Entstehen eines Vertrauensschadens gemäß § 39 BauGB das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Voraussetzung ist.
In Bezug auf mögliche Planungsschadens- und Übernahmeansprüche ist jedoch zu beachten, dass mit den geplanten Festsetzungen im Bereich des geplanten Stadtplatzes sowie der Gemeinbedarfsfläche weitgehende Eingriffe in das private Eigentum verbunden sind. Für diese Flächen ist der Eigentümer gem. § 40 Abs. 1 BauGB nach Maßgabe von § 40 Abs. 2 und 3 BauGB zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen, bzw. kann er ein Übernahmeverlangen nach § 40 Abs. 2 BauGB geltend machen. Die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen wurden im weiteren Verfahren geprüft und konkretisiert und die Begründung entsprechend fortgeschrieben. Darauf, dass die im Geltungsbereich gelegenen privaten Grundstücke mit Ausnahme des Grundstücks Mauerstraße 93 derzeit Gegenstand eines Insolvenzverfahrens sind und dass das Land Berlin hier über ein Vorkaufsrecht verfügt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Stellungnahme
Ferner wird darum gebeten, die Folgekosten durch etwaige Übernahmeansprüche des Eigentümers und die Herrichtungskosten für den Stadtplatz im weiteren Verfahren detailliert zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.
Sollten die entstehenden Mehrbedarfe an Kita- und Grundschulplätzen nicht über den Bestand gedeckt werden können, sei entsprechende finanzielle Vorsorge zu treffen und es seien die entsprechenden Kosten bei den Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung zu erwähnen.

Abwägung
Den Hinweisen wurde dahingehend gefolgt, dass die entsprechenden Kosten bei den Auswirkungen auf den Haushalt ergänzt wurden.

Stellungnahme
Darüber hinaus wird um die Änderung des letzten Absatzes bei den Haushaltsauswirkungen gebeten. Der bestehende Absatz zu Mitteln für den Bildungs- und Erinnerungsort solle durch den nachfolgenden Absatz ersetzt werden:
„Über die Einstellung von Mitteln in den Haushalt der Senatsverwaltung für Kultur und Europa für die Planung, Einrichtung und Betrieb des Bildungs- und Erinnerungsortes ist zu gegebener Zeit zu entscheiden.“

Senatsverwaltung

Abwägung
Dem Hinweis wurde dahingehend gefolgt, dass eine Anpassung in der Begründung erfolgt ist. So wird nunmehr bezüglich der erforderlichen Einstellung von Mitteln für die Planung, den Bau, die Einrichtung und den Betrieb des Bildungs- und Erinnerungsortes allgemein darauf hingewiesen, dass entsprechende Mittel in den Landeshaushalt einzustellen sind.

SenInnDS, Polizei Berlin, Organisationsebene
Stellungnahme
Führung des Radverkehrs
Die Belange der Radfahrenden wurden aus Sicht der Behörde nur unzureichend berücksichtigt. Eine konkrete Planung auf Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung erscheine im Sinne des MobG zielführend.

Abwägung
Die Führung des Fahrradverkehrs ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die Festsetzung der vorhandenen Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen und damit auch der Führung des Radverkehrs. Zudem ist eine isolierte Betrachtung des Plangebiets hinsichtlich der Führung des Radverkehrs aus verkehrlicher Sicht nicht zweckmäßig, sondern sollte in ein übergeordnetes Konzept eingebunden werden. In Bezug auf die Verkehrsuntersuchung wurde der Stellungnahme jedoch dahingehend gefolgt, dass eine zusammenfassende Verkehrsuntersuchung erarbeitet wurde, in der die Belange aller Verkehrsarten und somit auch des Rad- und Fußgängerverkehrs dargestellt werden.

Stellungnahme
Ruhender Radverkehr
Die vorliegende Verkehrsuntersuchung zeige, dass öffentliche Radabstellanlagen im Seitenraum der Friedrichstraße und der Zimmerstraße vorhanden sind und insgesamt über 58 Fahrradbügel (116 Räder) verfügen. Diese Anzahl reiche bei weitem für den Bedarf der Radfahrenden nicht aus. So werden Schutzgeländer auf dem Gehweg oder auch Baumschutzbügel zweckentfremdet, weil an ihnen Fahrräder angeschlossen werden. Um diesem Zustand entgegenzuwirken, wird empfohlen, die Einrichtung einer „Doppelstock-Fahrradparker-Anlage“ analog S-Bahnhof Pankow zu prüfen. Etwaige Bikesharing Stellplätze sollten bei der Prüfung ebenfalls berücksichtigt werden.

Abwägung
Die Anordnung von Fahrradabstellanlagen sowie die Bereitstellung von ausreichend Plätzen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Stellungnahme
Fußverkehr
Die Gehwegbreiten der Friedrichstraße zwischen den Knotenpunkten Schützenstraße und Zimmerstraße sowie Zimmerstraße und Kochstraße/ Rudi-Dutschke-Straße entsprechen nicht dem Platzbedarf der zu Fuß Gehenden. Häufig müssen diese gerade im Bereich Friedrichstraße zwischen Kochstraße und Zimmerstraße auf die Fahrbahn ausweichen.

Abwägung
Der Hinweis hinsichtlich der Gehwegbreiten wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Plangebiets und des damit verbundenen hohen Besucherandrangs wird im Bebauungsplan im Kreuzungsbereich der Friedrichstraße mit der Zimmerstraße ein öffentlicher Stadtplatz planungsrechtlich gesichert. Auf diese Weise wird auch den Belangen der zu Fuß Gehenden Rechnung getragen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie des Stadtplatzes ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen.

SenStadtWohn

Stellungnahme
Der Streckenabschnitt der Friedrichstraße zwischen Kochstraße und Zimmerstraße ist nicht Teil des Bebauungsplans, werde aber seitens der Fa. LK Argus bei der Verkehrsuntersuchung mit einbezogen. Die Berücksichtigung dieses Streckenabschnittes wird auch von der Polizei Berlin für unbedingt erforderlich gehalten, da sich die verkehrlichen Auswirkungen in jedem Fall auch auf diesen Bereich erstrecken werden.

Abwägung
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein umfangreiches Verkehrsgutachten erarbeitet, in dessen Ergebnis festgestellt wird, dass sich die Qualität des Kfz-Verkehrsablaufs durch die Realisierung des Bebauungsplans 1-98 nicht maßgeblich verschlechtert. Vielmehr wird aus verkehrlicher Sicht eine Realisierung des B-Plans 1-98 gegenüber einer mehr Verkehr erzeugenden Bebauung nach § 34 BauGB als vorteilhaft beurteilt. Vor diesem Hintergrund wird für die Einbeziehung der Friedrichstraße zwischen Kochstraße und Zimmerstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Erfordernis gesehen.
Unabhängig davon werden zur Minimierung der – bereits im Bestand vorhandenen – Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern (Fußgänger-, Radfahr- und Kfz-Verkehr) zwar Maßnahmen erforderlich, dabei ist jedoch zu beachten, dass sich die Konflikte durch eine isolierte Betrachtung des Planungsgebiets nicht lösen lassen. Vielmehr sind hier übergeordnete Maßnahmen zu prüfen und in ein übergeordnetes Verkehrskonzept einzubetten.

Stellungnahme
ÖPNV/ Touristischer Busverkehr/ Stadtrundfahrten Busse
Das Parken von Reisebussen wird grundsätzlich abgelehnt. Die Regelung mit Zeichen 224 StVO biete lediglich eine Ein- und Ausstiegslösung. Ein großer Teil der beschriebenen Konflikte entspringe dem vermeintlichen Bedarf an Busparkmöglichkeiten. Das Parken der Busse sei nicht im allgemein verkehrlichen Interesse. Wie in anderen europäischen Hauptstädten auch, sollten die Busse nur zum Ein-/ Ausstieg halten dürfen.
Der Variante 3 aus dem Lösungskonzept zur Führung der Stadtrundfahrtenverkehre (S. 18 der Verkehrsuntersuchung) könne aus verkehrspolizeilicher Sicht am ehesten zugestimmt werden, vorausgesetzt, dass ein Einbahnstraßensystem eingerichtet werde. Es wird angeregt, die Zimmerstraße zwischen Wilhelmstraße und Charlottenstraße in Fahrtrichtung Ost, die Charlottenstraße zwischen Zimmerstraße und Leipziger Straße in Fahrtrichtung Nord und die Markgrafenstraße zwischen Schützenstraße und Rudi-Dutschke-Straße in Fahrtrichtung Süd als Einbahnstraße einzurichten.

Abwägung
Die Linienführung des touristischen Busverkehrs, die Verortung von Busparkplätzen und -haltestellen sowie die Einrichtung von Einbahnstraßen sind jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Dem entsprechend erfolgt mit dem Bebauungsplan auch keine Festlegung auf eine der im Verkehrskonzept untersuchten Varianten.

Stellungnahme
Zusammenfassung
Die Verkehrsuntersuchung weise darauf hin, dass der Anteil des Kfz-Verkehrs vergleichsweise gering ist, dagegen der Anteil der zu Fuß Gehenden mit 26.000 Querungen werktags und 34.000 Querungen am Wochenende am Knotenpunkt Friedrichstraße/ Zimmerstraße sehr hoch ist. Hinzu kommen Reisebusse und Stadtrundfahrtenbusse mit bis zu 350 Fahrten pro Tag. Dazugehörige Halt- und Parksuchvorgänge sind Bestandteil des aktuellen Verkehrsgeschehens. Eine optimale Lösung scheine aufgrund der zu geringen Verkehrsflächen nicht ersichtlich. Wegen der touristischen Bedeutung des Standortes bestehe zwar die Notwendigkeit, die Belange des Fußverkehrs vordergründig zu betrachten, dennoch müssen alle Interessen im Sinne einer gerechten Mobilität berücksichtigt werden.

Senatsvorlage

Die Variante 4 der vorgeschlagenen Verkehrslösungen, die auch gleichzeitig die Vorzugslösung der Verkehrsuntersuchung ist, entspreche am ehesten den Ansprüchen der Polizei Berlin. Nicht allein auch deshalb, weil der Abschnitt Friedrichstraße zwischen Kochstraße/ Rudi-Dutschke-Straße und Zimmerstraße mit integriert sein würde. Den qualitativen Bewertungen und Lösungsansätzen der Vorzugslösung wird insbesondere für die Verkehrsbeteiligung der zu Fuß Gehenden und der Radfahrenden zugestimmt.
Aufgrund der angestrebten Sperrung der Friedrichstraße sei absehbar, dass es in den derzeitigen Wohngebietsstraßen Charlottenstraße und Markgrafenstraße zu einem größeren Verkehrsaufkommen von MIV, ÖPNV und anderen Bussen kommen werde.
Die Leistungsfähigkeit der Straßen sei jetzt schon durch Lieferverkehre und Parken in 2. Reihe begrenzt. Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit wird angeregt, ein Einbahnstraßensystem einzurichten (Zimmerstraße Richtung Ost, Kochstraße Richtung West, Charlottenstraße Richtung Nord, Markgrafenstraße Richtung Süd). Mittels eines Einbahnstraßensystems wäre der Verkehrsfluss insgesamt weniger beeinträchtigt, da Liefervorgänge nicht mehr beidseitig erfolgen und dadurch Verkehrsbehinderungen vermieden werden können.
Der angedachten temporären Sperrung der Friedrichstraße für die Durchfahrt des Nachtbusses wird seitens der Behörde nicht zugestimmt. Erfahrungsgemäß sei eine temporäre Freigabe mittels Verkehrszeichen nicht geeignet, die Durchfahrt bestimmter Verkehrsarten tatsächlich zu verhindern. Der Nachtbus solle über die Kochstraße oder Zimmerstraße sowie Charlottenstraße geführt werden.
Sofern die Sperrung der Friedrichstraße zwischen Kochstraße/ Rudi-Dutschke-Straße und Zimmerstraße sowie zwischen Zimmerstraße und Schützenstraße beschlossen werden sollte, wird als mögliche Straßenraumgestaltung der Friedrichstraße der Querschnittsvariante 6 zugestimmt. Es wird jedoch angeregt, diese als Einbahnstraße für den Wirtschaftsverkehr (zeitlich begrenzt) einzurichten. Auf diese Weise ließen sich Ladezonen in der zweiten Fahrspur einrichten. Zufahrtsmöglichkeiten für Wirtschaftsverkehr und Anwohner sollten durch technische Einrichtungen ermöglicht werden (z.B. Poller, Schranken), um das tatsächliche Befahren der ausgenommenen Verkehrsarten zu verhindern. Die im Querschnitt vorgeschlagene „Aufweitung" sollte den Rad Fahrenden zur Verfügung gestellt werden.

Abwägung
Mit der geplanten Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen und der planungsrechtlichen Sicherung des Stadtplatzes werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen geschaffen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie die Einrichtung von Einbahnstraßen ist jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Insofern erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung auch keine Festlegung auf eine der in der Verkehrsuntersuchung vorgeschlagene Variante.
Ferner ist zu beachten, dass die verkehrlichen Konflikte bereits im Bestand vorhanden und nicht durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verursacht sind. Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens wird vielmehr festgestellt, dass sich die Qualität des Kfz-Verkehrsablaufs durch die Realisierung des Bebauungsplans 1-98 nicht maßgeblich verschlechtert. Gegenüber einer mehr Verkehr erzeugenden Bebauung nach § 34 BauGB wird eine Realisierung des B-Plans 1-98 sogar als vorteilhaft beurteilt.
Zudem lassen sich die Konflikte nicht durch eine isolierte Betrachtung des Planungsgebiets lösen. Vielmehr sind hier übergeordnete Maßnahmen zu prüfen und in ein übergeordnetes Verkehrskonzept einzubetten.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, SenBJF I D 1.1
Stellungnahme
Seitens des für die allgemeinbildenden öffentlichen Schulen zuständigen Referates bestehen grundsätzlich Einwände gegen die Planungen, solange eine bedarfsgerechte - zeitlich und quantitativ - Versorgungsmöglichkeit mit Schulplätzen in der entsprechenden Grundschulplanungsregion nicht gesichert werden kann.

Originalversion

Das Plangebiet sei der Grundschulplanungsregion Regierungsviertel (9) zugeordnet, in welcher auf Basis der Monitoringergebnisse 2018 die vorhandenen Kapazitäten nicht auskömmlich seien. Im Schuljahr 2017/18 gab es bereits ein Versorgungsdefizit von 0,9 Zügen. Mittel- und langfristig entstehe in der Grundschulplanungsregion ein Defizit einschließlich der gegenwärtigen genannten nachfrageerhöhenden Wohnbauvorhaben an Schulplätzen von bis zu 3,5 Zügen. In der Grundschulplanungsregion gebe es derzeit nur einen Grundschulstandort mit der Grundschule am Brandenburger Tor (01G08). Kapazitätsveränderungen seien derzeit nicht geplant; leidglich der Abbau einer Fremdnutzung an der 01G08 stehe vorbehaltlich eines Prüfergebnisses des bezirklichen Schulamtes.
Die im Bebauungsplan 1-98 „Checkpoint Charlie" zu Grunde gelegte Planung von 309 Wohneinheiten führe zu einem rechnerischen Grundschulplatzbedarf von 34 Plätzen. Bislang seien auf Grundlage des WoFlS Stichtag 31.12.2017 im Monitoring 2018 weniger Wohneinheiten (78) in die Berechnung der prognostizierten Grundschulplatzbedarfe einbezogen worden. Die Entwicklung führe demnach zu weiteren Bedarfen in der Grundschulplanungsregion und einer weiteren Erhöhung der defizitären Situation.
Die in der Begründung enthaltenen Darlegungen stellen nach Ansicht der Behörde keinen Nachweis dar, ob und wie das aufgezeigte Defizit kurz-, mittel- und langfristig abgebaut und eine bedarfsgerechte Grundschulplatzversorgung zum Fertigstellungszeitpunkt des geplanten Wohnungsbaus gewährleistet werden könne. In der Begründung sei - einschließlich ggf. erforderlicher organisatorischer und baulicher Überbrückungsmaßnahmen bei temporären Bedarfsspitzen und Versorgungsdeltas,- ein konkreter Bedarfsdeckungsnachweis belastbar darzulegen. Dieser sei durch den bezirklichen Schulträger bzw. in Abstimmung zwischen Schulamt und dem FB Stadtplanung zu führen.

Abwägung
Die in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthaltenden Aussagen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wurden auf Grundlage dieser Stellungnahme nochmals geprüft und angepasst.
Nach Anpassung der Planung und Auswertung der Behördenbeteiligung wird bei Vollausschöpfung des Wohnpotentials auf den Grundstücken im Plangebiet (300 WE) ein Bedarf an 32 Grundschulplätzen ausgelöst. Dies entspricht bei sechs Klassenstufen einer Anzahl von 5 Plätzen pro Jahrgang. Würde die Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen, wäre bei Zugrundelegung einer GFZ von 6,15 für das Ostgrundstück und 5,0 für das Westgrundstück ausgehend von einem möglichen Wohnanteil von 10 bis 20 % im Kerngebiet über den gesamten Geltungsbereich bereits heute ein Wohnanteil bis zu 10.000 m² möglich. Dies entspräche bis zu 100 WE, also einem Bedarf von bis zu 10 Schulplätzen. Durch den Bebauungsplan werden also mindestens 22 Grundschulplätze mehr notwendig als im Fall einer Nichtaufstellung des Bebauungsplans.

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich nach dem Schulentwicklungsplan des Bezirks Mitte von Berlin im Einschulungsbereich (§ 55a Abs. 1 S. 2 SchulG Bln) der Grundschule am Brandenburger Tor. Im Einschulungsbereich der Grundschule am Brandenburger Tor sind derzeit entsprechende freie Kapazitäten nicht vorhanden. Vielmehr besteht dort bereits heute ein Defizit an Grundschulplätzen. Insbesondere aufgrund der historischen Bedeutung des Ortes sowie unter Berücksichtigung der privaten Belange ist die Planung einer Grundschule im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch städtebaulich weder sinnvoll noch erforderlich. Insoweit ist zunächst zu berücksichtigen, dass gemäß Entwurf des Schulentwicklungsplans des Bezirks Mitte von Berlin für die Schuljahre 2018/19 bis 2030/31 das an der Grundschule am Brandenburger Tor bestehende Defizit an Grundschulplätzen u. a. durch Beendigung der Fremdnutzung von Räumen künftig deutlich verringert werden kann und soll. Darüber hinaus befinden sich im Umkreis von etwa 1 km des Plangebiets im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vier weitere Grundschulen (Galilei-Grundschule, Clara-Grunwald-Grundschule, Fanny-Hensel-Grundschule und Kurt-Schumacher-Grundschule).

Senatsdrucksache

Der Grundsatz der Einschulung im Einschulungsbereich der Wohnung (§ 55a Abs. 1 S.1 und 2 SchulG Bln) beansprucht keine absolute Geltung (vgl. § 55a Abs. 2 SchulG Bln). Insbesondere im Fall der Erschöpfung der Aufnahmekapazität besteht die Möglichkeit einer Beschulung von Grundschulkindern auch an einer anderen Grundschule, sofern der Grundsatz altersangemessener Schulwege berücksichtigt wird (§ 54 Abs. 2 S. 1, Abs. 3 S. 2 SchulG Bln i. V. m. § 4 Grundschulverordnung). Die Abwägung der Belange der Familien mit Kindern im künftigen Plangebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB mit dem Interesse an einer Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB auch unter Berücksichtigung einer kompakten Stadtgestaltung wird daher dahingehend getroffen, den Wohnbedürfnissen den Vorrang vor dem Interesse der künftigen Bewohner an einem möglichst kurzen Schulweg der Grundschulkinder einzuräumen. Aufgrund des Rechtsanspruchs auf einen Grundschulplatz ist allen Kindern künftiger Bewohner ein solcher Platz garantiert. Die mit der anspannten Situation im Grundschulbereich verbundenen Unsicherheiten über die im Einzelfall aufnehmende Schule einschließlich der mit einem geringfügig längeren Schulweg verbundenen Erschwernisse werden insoweit gegenüber einer optimalen Ausnutzung der Innenstadtlage durch Schaffung von Wohnungen in der Abwägung zurückgestellt.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, SenWEB IV A
Stellungnahme
Keine Anmerkungen.

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Kultur und Europa, SenKultEuropa II B Wt
Stellungnahme
Die dem Museum zugeordnete Fläche betrage 1.150 m², von denen potenziell überbaubar 970 m² (Im Widerspruch zur Angabe GR: 950 m² im Planentwurf) seien. Das Museum gehe laut Raumprogramm von etwa 3.000 m² Nutzungsfläche (NUF, d.h. netto) aus. Daraus folge, dass die GF (zumindest) maximal ausgenutzt werden muss. Eine „ausreichend große Platzfläche" sei somit auf Grundlage des vorliegenden Planentwurfs nicht realisierbar.

Abwägung
Die im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf zur Festsetzung vorgesehene Grundfläche wurde im weiteren Verfahren von zuvor 950 m² auf 800 m² reduziert, so dass eine Freifläche mit einer Größe von ca. 350 m² (etwa 1/3 der Gemeinbedarfsfläche) verbleiben wird. Es ist zu beachten, dass die Festsetzungen zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung sowie der Vorgabe eines groben Rahmens dienen, um sowohl den Anforderungen aus dem Raumprogramm als auch den Belangen des Denkmalschutzes an diesem bedeutenden Ort Rechnung zu tragen. Die detaillierte Anordnung des Museums sowie eines Vorplatzes auf der Ostseite der Friedrichstraße und deren Gestaltung sollen hingegen ebenso wie die Gestaltung des westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatzes in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden.

Stellungnahme
Die Festsetzung eines „Baufensters" werde begrüßt, jedoch sei der gewünschte Effekt (Flexibilität) vor dem Hintergrund der zu erreichenden Nutzungsfläche des Museums nicht zu erreichen. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass die Anforderungen (u.a. NUF i.H. von 3.000 m²) durch den Planentwurf nicht erfüllt werden:
Durch den Planentwurf vorgegeben seien eine GR (950 m²/ 970 m²) und eine GF (2.400 m²) auf einem zur Verfügung stehenden Grundstück mit insgesamt 1.150 m² - Flächenangaben im BPlan sind brutto. Durch Festsetzung im BPlan-Entwurf dürfen maximal 3 Vollgeschosse (d.h. oberirdisch) geplant werden, bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m ab Oberkante Gelände.

SenStadtWohn

Gefordert seien laut Raumprogramm für das Museum jedoch 3.000 m² NUF (netto!). Bei einem museumsüblichen Flächenkennwert NUF zu BGF (= NUF+ Verkehrsfläche+ Technikfläche+ Konstruktionsfläche) von 1,6 entspräche das einer BGF i.H. von 4.800 m² (brutto), die erreicht werden müsse. Laut Planentwurf seien jedoch max. 2.400 m² (brutto) realisierbar. Erweiterbar durch zusätzliche Flächen in einem Untergeschoss von 950 m² ergebe das insgesamt max. 3.350 m² (brutto). Dadurch ergebe sich ein Flächendelta i.H. von -1.450 m² (brutto) für das Museum.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass die zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf von bisher 2.400 m² auf 3.000 m² angehoben, die zulässige Höhe baulicher Anlagen angepasst (s.o.) und eine vollständige Unterbauung der Fläche zugelassen wurde. Dabei steht die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche mit der in der Stellungnahme genannten, gemäß Raumprogramm erforderlichen Geschossfläche von 4.800 m² nicht im Widerspruch, da auf die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche weder unterirdische Geschosse noch sonstige Nichtvollgeschosse anzurechnen sind.

Stellungnahme
Zu berücksichtigen sei auch, dass ein Museum wesentlich höhere Geschosshöhen benötigt als bei einem 3-geschossigen Baukörper mit max. 12 m Gebäudehöhe möglich sind: für ca. 2/3 der Fläche müsse eine erhöhte lichte Raumhöhe zwischen 4,00 bis 6,00 Meter vorgesehen werden.
Ein teilweise und oder in Gänze lediglich 2-geschossiger Baukörper würde demgegenüber eine noch schlechtere Flächenbilanz aufweisen.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass die zur Festsetzung vorgesehene Oberkante von 47,0 m auf 62,0 m über NHN – dies entspricht nunmehr einer Oberkante von ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante wie für das angrenzende MU 2 vorgesehen – angehoben wurde. Zudem wurde auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Höhe baulicher Anlagen wird im weiteren Verfahren im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ausschließlich über die Festsetzung einer Oberkante beschränkt.

Stellungnahme
Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 vorgesehene Anrechnung der Nichtvollgeschosse auf die Geschossfläche würde auf das Museum bezogen bedeuten, dass z.B. Ausstellungsbereiche in einem möglichen Untergeschoss in die festgesetzte GF einzukalkulieren wären. Damit würde die oben beschriebene Flächenbilanz im Planentwurf ein noch höheres Delta aufweisen.

Abwägung
Die angesprochene textliche Festsetzung gilt nicht für die Fläche für Gemeinbedarf, sondern ausschließlich auf die urbanen Gebiete MU 1.1, MU 1.2 und MU 2.

Stellungnahme
In der Flächenbilanz werde eine überbaubare Grundstücksfläche von 970 m² ausgewiesen, im Widerspruch dazu im Planentwurf eine GR von 950 m² ausgewiesen.

Abwägung
Um Missverständnisse zu vermeiden, wird im weiteren Verfahren die in der Begründung enthaltene Tabelle dahingehend angepasst, dass hier anstelle der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche die zulässige Grundfläche aufgeführt wird.

Stellungnahme

Senstadt Wohn

Hinsichtlich der Passage „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung“ könne mitgegangen werden, sofern Einvernehmen darüber bestehe, dass die Federführung für die in Abschnitt 1 formulierten Übernahmeverpflichtungen des Landes Berlin für die Grundstücke „öffentlicher Stadtplatz“ sowie die „Gemeinbedarfsfläche“ ggü. zukünftigen Eigentümern bei SenFin bzw. SenStadtWohn liegt. Nach Ermittlung der Kosten seien durch SenKultEuropa Mittel für Planung und Bau des Bildungs- und Erinnerungsortes sowie - dies sollte in Absatz 2 ergänzt werden - ggf. Mittel für den Erwerb eines durch einen Investor realisierten Museumsbaus - in der Investitionsplanung anzumelden.

Abwägung
Dem Hinweis wurde dahingehend gefolgt, dass eine Anpassung in der Begründung erfolgt ist. So wird in der Begründung nunmehr auf eine Zuordnung der in den Haushalt einzustellenden Mittel zu den einzelnen Senatsverwaltungen verzichtet und lediglich allgemein darauf hingewiesen, dass die Mittel in den Landeshaushalt einzustellen sind.

Stellungnahme
Das „Baufenster“ für den „Bildungs- und Erinnerungsort“ müsse erheblich ausgeweitet werden, um die aus kulturfachlicher Sicht nachvollziehbaren Anforderungen, bzw. das erforderliche Raumprogramm (NUF 3.000 m²) erfüllen zu können. Dies betrifft die Erweiterung einerseits der Baugrenzen, andererseits der möglichen Gebäudehöhe.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass die überbaubare Grundstücksfläche ausgedehnt wurde, so dass sie nunmehr die gesamte Fläche für Gemeinbedarf umfasst. Die Grundfläche wurde hingegen im Zusammenspiel mit der Änderung der Höhe baulicher Anlagen auf 800 m² reduziert, um der Forderung nach einem ausreichend großen Vorplatz und der Berücksichtigung der Brandwand gerecht zu werden. Die bislang vorgesehene Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist entfallen und die maximal zulässige Oberkante wurde angehoben.

Stellungnahme
Die Solitärwirkung des „Bildungs- und Erinnerungsortes“ solle aus kulturfachlicher Sicht primär aus der Perspektive vom Kreuzungspunkt Zimmer-/ Friedrichstraße entstehen, sodass innerhalb des möglichen Baufensters ein Grad der Offenhaltung zur Brandwand (ggf. als Fuge) des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 definiert werden sollte. Demgegenüber erscheine die Qualität des durch die Abstandsflächen zur Wohnbebauung im Norden entstehenden Raumes (Fuge) eher fragwürdig.

Abwägung
Im weiteren Verfahren wurde auf die Sicherung der im Norden der Gemeinbedarfsfläche gelegenen „Fuge“ verzichtet, so dass die überbaubare Grundstücksfläche nunmehr die gesamte Fläche für Gemeinbedarf umfasst. Dabei erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine sogenannte flächenmäßige Festsetzung, um so einen möglichst großen Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung und der angedachten Solitärwirkung des Museums zu erhalten. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird ein Anbau an das nördlich angrenzende MU 2 ermöglicht.
Eine Festsetzung des Grads der Offenhaltung zur Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 erfolgt hingegen nicht. Allerdings wurden in Bezug auf die Möglichkeiten des Anbaus an die Brandwand durch die geplante Festsetzung der Bauweise Einschränkungen vorgesehen. So ist ein ganz oder teilweises Anbauen an die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Die denkmalschutzrechtlichen Belange sind dabei zu wahren. Die detaillierte Anordnung des Museums und dessen Gestaltung soll hingegen einem noch durchzuführenden Wettbewerb vorbehalten bleiben, dessen Ergebnisse durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden sollen.

SenStadtWohn

Durch die Unterschutzstellung ist im Baugenehmigungsverfahren zusätzlich eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Stellungnahme
Die Anordnung eines Untergeschosses müsse grundsätzlich ermöglicht werden. (Mehr als ein Untergeschoss sei aus kulturfachlichen, nutzungstechnischen und wirtschaftlichen Aspekten nicht vertretbar).

Abwägung
Die Möglichkeit der Unterbauung wurde durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche erweitert. Diese darf gemäß textlicher Festsetzung vollständig unterbaut werden. Die Anzahl der unterirdischen Geschosse ist nicht begrenzt.

Stellungnahme
Eine ggf. erforderliche Berücksichtigung von Stellplätzen (für Kfz und Fahrräder) dürfe nicht zur Reduzierung der zur Verfügung stehenden Flächen (ober- und unterirdisch) führen.

Abwägung
Dem Hinweis wurde dahingehend gefolgt, dass auf den bislang vorgesehenen Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im weiteren Verfahren für die Gemeinbedarfsfläche verzichtet wurde. Somit sind Stellplätze und Garagen im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf nicht ausschließlich in Tiefgaragen, sondern auch oberirdisch zulässig, so dass bezüglich der Lage eine größtmögliche Flexibilität erreicht wird. Die genaue Anordnung von Kfz-Stellplätzen sowie Fahrradabstellanlagen ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Stellungnahme
Der Standort Checkpoint Charlie solle in Gänze (als Stadtraum) als „Bildungs- und Erinnerungsort“ betrachtet werden. Der Stadtplatz solle demnach Bestandteil des „Bildungs- und Erinnerungsortes“ sein.

Abwägung
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Einbindung des Stadtplatzes in den „Bildungs- und Erinnerungsort“ nicht entgegen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenSW I B 34
Stellungnahme
Die Senatsverwaltung hat sowohl zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen als auch zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen nichts vorzutragen. Hinsichtlich der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan wird jedoch ein redaktioneller Hinweis gegeben.
Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (kleiner 3 ha) und insbesondere einer von überörtlicher Bedeutung sei gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV-FNP grundsätzlich aus der Darstellung Gemischte Baufläche M1 im FNP entwickelbar. Die Aussage des StEP Zentren 2030 zu dem Zentrumbereich "Historische Mitte" sei ein zusätzliches jedoch nicht bedingendes Argument für die Entwicklungsfähigkeit.

Abwägung
Die Begründung wurde unter Berücksichtigung des redaktionellen Hinweises angepasst.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK III B 11
Stellungnahme
Keine Anmerkungen.

SenStadtWohn

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenSW WBL 9
Stellungnahme
Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle sei die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsorts zur Geschichte des Checkpoint Charlie, eines öffentlich nutzbaren Stadtplatzes sowie einer gemischten Nutzung mit hohem Wohnanteil zu begrüßen. Der Ausführung der Begründung sei zu entnehmen, dass sich die Sicherung des Planungsziels nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erreichen lässt. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sei grundsätzlich anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um eine reine Angebotsplanung handele und es keinen Vorhabenträger gibt, bestehe keine kooperative Ausgangssituation. Sollte sich die Ausgangssituation ändern, sieht die Wohnungsbauleitstelle die Voraussetzung für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gegeben.

Kenntnisnahme

Stellungnahme
Es wird seitens der Wohnungsbauleitstelle darum gebeten, in der Begründung unter 3.5.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, unter 4. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sowie in der Formulierung der Textlichen Festsetzung TF 16 zu korrigieren, dass sich die Quote für Mietpreis- und Belegungsbindungen von 30 % auf die Geschossfläche Wohnen beziehe.

Abwägung
Die Geschossfläche für Wohnen im MU 1.1 und MU 2 wird durch die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen nicht exakt bestimmt. Vielmehr kann sie je nach Nutzungsaufteilung im Gebäude variieren. Aus diesem Grund bezieht sich die Festsetzung auf die in dem jeweiligen Baugebietsteil zulässige Gesamtgeschossfläche. Darauf, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung findet, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Stellungnahme
Zudem wird seitens der Wohnungsbauleitstelle darum gebeten, in die Ausführungen unter 3.5.6. aufzunehmen, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eine Bindungsfrist der Mietpreis- und Belegungsbindungen von 30 Jahren vorsieht.

Abwägung
Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK IV B 14
Stellungnahme
Von Seiten der Behörde werden verschiedene Hinweise und Bedenken vorgebracht, die sich vor allem auf die verkehrlichen Untersuchungen, die im Rahmen des B-Planverfahrens durchgeführt wurden, beziehen. Zudem sind in der Stellungnahme auch Hinweise und Bedenken der Verkehrslenkung Berlin enthalten, die bei der Überarbeitung/ Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung zu berücksichtigen seien.

Abwägung
Die verkehrliche Untersuchung wurde vor dem Hintergrund der vorliegenden Stellungnahme in Abstimmung mit SenUVK nochmals entsprechend angepasst / überarbeitet.

SenStadtWohn

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK II D 44
Stellungnahme
Gegen das Planungsziel, der planungsrechtlichen Sicherung eines Museumsstandortes und einer Freifläche, bestehen keine Einwände.
*Es liege ein Fachgutachten zur Ermittlung der Rahmenbedingungen der Niederschlagswasserbewirtschaftung vor. In diesem werde plausibel dargestellt, wie durch eine Nutzung von Retentionsdächern mit 4 cm Überstauhöhe und unterirdischen Speichern die erforderliche Drosselabflussspende von (10 l/s)*ha erreicht werden kann. Sofern die im Fachgutachten Regenwasser vorgeschlagenen Maßnahmen in geeigneter Form (textliche Festsetzungen und/ oder städtebaulicher Vertrag) für den Vorhabenträger verbindlich werden, könne die Entwässerung des Plangebietes als gesichert betrachtet werden.*

Abwägung
Im Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Sicherung von Retentionsdächern vorgesehen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK I C 38
Stellungnahme
Luftreinhaltepläne
Keine weiteren Anmerkungen.

Kenntnisnahme

Stellungnahme
Lärmminderungsplanung
Seitens der Behörde werden verschiedene Anmerkungen zum schalltechnischen Gutachten vorgebracht (Ergänzung um eine Bewertung der Auswirkungen der Planung auf außerhalb des Plangebiets befindliche schutzbedürftige Nutzungen, Geschwindigkeitsbeschränkung in der Friedrichstraße, Lärmschutz von Freiflächen).

Abwägung
Das schalltechnische Gutachten wurde entsprechend der Hinweise überprüft und ergänzt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK I C 14
Stellungnahme
Die Behörde stimme mit der schalltechnischen Stellungnahme weitgehend überein. Insbesondere werde das Vorhaben begrüßt, die Geräusche der vorhandenen haustechnischen Anlagen vermessen und die Gestaltung der Ladeprozesse im nachgeordneten Verfahren betrachten zu wollen.

Kenntnisnahme

Stellungnahme
Nicht einverstanden ist die Behörde mit der Formulierung zur absorbierenden Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten. Dort werde nur gefordert, die Decke absorbierend zu gestalten. Es wird empfohlen zu ergänzen, dass die Wände soweit technisch sinnvoll ebenfalls absorbierend zu gestalten sind.

Abwägung
Die textliche Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK VF 01
Stellungnahme

SenStadtWohn

Keine Einwendungen oder Hinweise.

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenSW Z MI 11
Stellungnahme
Die Verkehrsuntersuchung berücksichtige nicht die zusätzlichen Verkehrsmengen, die sich aus den geplanten Bebauungen im näheren Umfeld gemäß den bereits festgesetzten aber noch nicht realisierten bzw. gemäß den im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen ergeben.

Abwägung
Der maßgebliche Fall wurde mit SenUVK unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2030 abgestimmt. Es besteht daher kein Überarbeitungsbedarf.

Stellungnahme
Zudem wurden die Auswirkungen einer veränderten Verkehrslösung für den Bereich um den Checkpoint Charlie, wie bereits in der Verkehrsuntersuchung v. Oktober 2018 zum früheren Bebauungsplanentwurf empfohlen (Sperrung der Friedrichstraße für den Kfz-Verkehr zugunsten des Fußgänger- und Radverkehrs), aufgrund einer weiteren Verschlechterung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte nicht mehr berücksichtigt.
Schon jetzt genügen die zur Verfügung stehenden Straßenverkehrsflächen um den Checkpoint Charlie nicht, um den Ansprüchen aller Verkehrsteilnehmer, insbesondere den der Fußgänger gerecht zu werden. Mit der geplanten Bebauung würden bei Aufrechterhaltung des Kfz-Durchgangsverkehrs die bestehenden Probleme noch verstärkt. Die neue Verkehrsuntersuchung vom 15.04.2019 liefere hierzu keine Lösungsmöglichkeiten.
Aufgrund der prekären Verkehrssituation im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebietes, die sich bei Aufrechterhaltung des Durchgangsverkehrs gemäß Verkehrsuntersuchung v. 04/2019 weiter erhöhe, als auch bei einer Verkehrslösung gemäß Verkehrsuntersuchung v. 10/2018 mit verschlechterten Wartezeiten an den umliegenden Knotenpunkten und einer Zunahme der Lärmbelästigung in der Charlottenstraße werde die Nachverdichtung mit 306 Wohnungen aus verkehrstechnischer Sicht kritisch gesehen.

Abwägung
Bei der Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung ist jedoch zu beachten, dass die verkehrlichen Konflikte bereits im Bestand vorhanden und nicht durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verursacht sind. Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens wird vielmehr festgestellt, dass sich die Qualität des Kfz-Verkehrsablaufs durch die Realisierung des Bebauungsplans 1-98 nicht maßgeblich verschlechtert. Zudem ist zu beachten, dass unter Zugrundelegung der im Plangebiet derzeit bestehenden Baurechte mehr Verkehr erzeugt werden würde als im Vergleich zum Bebauungsplan 1-98. Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich die bestehenden Konflikte nicht durch eine isolierte Betrachtung des Plangebiets lösen lassen. Vielmehr sind hier übergeordnete Maßnahmen zu prüfen und in ein übergeordnetes Konzept einzubetten.

Stellungnahme
Der Bebauungsplanentwurf erlaube zwar die Errichtung von Tiefgaragen, schreibe sie aber nicht zwingend vor. Da im öffentlichen Straßenraum keine weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen, solle die Deckung des Stellplatzbedarfs über den Bebauungsplan geregelt werden. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass die Verkehrsuntersuchung bei der Ausweisung des Stellplatzbedarfs von 363 Kfz von einer Mehrfachnutzung aufgrund unterschiedlicher Bedarfsspitzen ausgehe.

Abwägung

Senatsverwaltung

In den urbanen Gebieten soll die oberirdische Unterbringung von Stellplätzen und Garagen (mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer) über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen werden, so dass die Unterbringung des ruhenden Kfz-Verkehrs auf den Baugrundstücken ausschließlich in Tiefgaragen erfolgen kann. Vor dem Hintergrund, dass es im Land Berlin keine Stellplatzverpflichtung gibt, obliegt die Entscheidung, wie viele Stellplätze angelegt werden, den Grundstückseigentümern. Darüber hinaus besteht planungsrechtlich keine Möglichkeit, in einem Angebotsbebauungsplan verpflichtend die Errichtung einer Tiefgarage festzusetzen.

Stellungnahme
Des Weiteren seien gemäß BauO Bln Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe vorzusehen. Der in der Verkehrsuntersuchung ausgewiesene Stellplatzplatzbedarf von 587 Fahrrädern könne aufgrund mangelnder Platzverhältnisse im öffentlichen Straßenraum nicht untergebracht werden und solle gleichfalls mit dem Bebauungsplan geregelt werden.

Abwägung
Die Anordnung von Fahrradabstellanlagen sowie die Bereitstellung von ausreichend Plätzen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind dennoch einzuhalten.

Stellungnahme
Unter Pkt. 2.6 „Technische Infrastruktur/ Leitungen“ werde angeführt, dass sich im Bereich der Mauerstraße und der Schützenstraße Fernwärmeanlagen befinden und es beabsichtigt ist, die geplante Bebauung an das Fernwärmenetz anzuschließen.
Hier solle geprüft werden, ob eine Verpflichtung für den Anschluss der geplanten Bebauung an das Fernwärmenetz gemäß § 18 EWG Bln vorgeschrieben werden sollte.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

SenKultEuropa, Landesdenkmalamt Berlin, LDA 24
Stellungnahme
Folgende Denkmale seien im Kapitel I 2.8 der Begründung mit der jeweiligen Objektnummer zu ergänzen: Ensemble Schützenstraße 5-6A, Charlottenstraße 77, Zimmerstraße 79-80 (Wohn- und Geschäftshäuser) (OBJ-Dok-Nr.: 09030023) und Zimmerstraße 19 a (Mietshaus) (OBJ-Dok-Nr.: 09031145).

Abwägung
In der Begründung ist bereits ein Hinweis auf die im näheren Umfeld vorhandenen Denkmale – u.a. auch auf die beiden in der Stellungnahme genannten Denkmale – enthalten.

Stellungnahme
Sichtbeziehungen zu der denkmalgeschützten östlichen Brandwand
Die Bemühungen zur Umsetzung der in den Leitlinien (als Ergebnis des städtebaulichen Workshopverfahrens) verankerten denkmalpflegerischen Belange hinsichtlich der Sicherung von historisch bedeutsamen Freiflächen sowie der unverstellten Sichtbeziehungen zu den, den Stadtplatz nunmehr rahmenden Brandwänden, werden ausdrücklich begrüßt. Die einer internationalen Bedeutung des Ortes und dem hohen öffentlichen Interesse würdigende und angemessene museale Einrichtung zur Vermittlung des Ortes sei ebenfalls Gegenstand der Leitlinien. Die Berücksichtigung einer hierfür erforderlichen Fläche werde seitens der Denkmalpflege mitgetragen.

SenStadtWohn

Kenntnisnahme

Stellungnahme
Die im Planentwurf getroffenen Festsetzungen böten bislang jedoch keinen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung und der angedachten Solitärwirkung des künftigen Ausstellungsraums. Das vorgesehene Baufenster würde bei einer absehbaren maximalen Ausnutzung eine blockrandähnliche Schließung der schützenswerten räumlichen Disposition zur Folge haben. Mit der Entwicklung von Leitlinien sollte seitens der Denkmalpflege allerdings sichergestellt werden, eine solche, die überlieferte Fragmentierung wesentlich beeinträchtigende Bebauung zu verhindern.
Um die prägende städtebauliche Zäsur weiterhin kenntlich zu belassen, sei eine Anpassung der geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer größtmöglichen Freihaltung der östlichen Brandwand (insbesondere hinsichtlich der Sichtbeziehungen aus dem Kreuzungsbereich Friedrichstraße/ Zimmerstraße heraus) vorzunehmen.
Ziel müsse es sein, zwei Drittel des Brandwandabschnitts im Süden von einer verstellenden Bebauung freizuhalten, um die prägenden Blickbeziehungen auf beide Brandwände im Kreuzungsbereich zu gewährleisten. Hierfür gelte es eine architektonische Lösung zu finden, die das Raumprogramm des Museums aufnehmen kann und gleichzeitig die Eigentümlichkeit des Ortes unterstreicht. Ein teilweiser Anbau an den vorzugsweise nördlichen Abschnitt der Brandwand stehe den Leitlinien dabei nicht entgegen.

Abwägung
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Bauweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurden im weiteren Verfahren nochmals angepasst. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Festsetzungen gerade eine größtmögliche Flexibilität für den Museumsbau gewährleisten sollen und insofern zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung sowie der Vorgabe eines groben Rahmens dienen, um sowohl den Anforderungen aus dem Raumprogramm als auch den Belangen des Denkmalschutzes an diesem bedeutenden Ort Rechnung zu tragen. In Bezug auf die Möglichkeiten des Anbaus an die Brandwand sind durch die geplante Festsetzung der Bauweise, die im weiteren Verfahren nochmals angepasst wurde, Einschränkungen vorgesehen. So soll ein ganz oder teilweises Anbauen an die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig sein, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Die denkmalschutzrechtlichen Belange sind dabei zu wahren. Die detaillierte Anordnung des Museums sowie dessen Gestaltung sollen hingegen in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden, dessen Ergebnisse durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden sollen. Außerdem ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Stellungnahme
Im Hinblick auf das absehbar ansteigende Raumprogramm müsse ferner die Voraussetzung für eine flexiblere Höhenentwicklung geschaffen werden, welche eine die Oberkante von 12 m überschreitende Höhe erlaubt.

Abwägung
Die zur Festsetzung vorgesehene Oberkante wurde im weiteren Verfahren von 47,0 m auf 62,0 m über NHN – dies entspricht nunmehr einer Oberkante von ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante – angehoben. Zudem wurde auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Stellungnahme

Senatsvorlage

Die seitens der Denkmalpflege geforderte Solitärwirkung und architektonische Qualität des geplanten Museumsbaus solle unter Berücksichtigung weitgehender Sichtbarkeit der östlichen Brandwand durch ein entsprechendes Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren sichergestellt werden. In den Prozess der endgültigen architektonischen Ausformulierung des musealen Baukörpers seien die Denkmalbehörden einzubinden.

Abwägung
Die Durchführung eines Wettbewerbs, in dem die detaillierte Anordnung und Gestaltung des Museums unter Beachtung der denkmalrechtlichen Belange und unter Einbeziehung der Denkmalbehörden konkretisiert wird, ist beabsichtigt. Dies ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Stellungnahme
Höhenentwicklung im Ensemblebereich der Mauerstraße
Festsetzungen zur Sicherung der Höhe, der Kubatur und der bestehenden Nutzung des Baudenkmals in der Mauerstraße 93 finden seitens der Denkmalfachbehörde anerkennende Zustimmung.

Kenntnisnahme

Stellungnahme
Darüber hinaus seien insbesondere bei einer eventuellen tiefen Unterkellerung angrenzender Flächen Vorkehrungen zu treffen, um die Standsicherheit des Gebäudes nicht zu gefährden.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Stellungnahme
Eine hieran angrenzende Bebauung, die dieses eindrucksvolle Ensemble empfindlich durch die Überschreitung ortstypischer Höhenentwicklung stören könnte, wird denkmalfachlich dagegen äußerst kritisch betrachtet. Um die Vielschichtigkeit des Ortes zu würdigen und deren Ablesbarkeit zu gewährleisten, sei die zulässige Höhe der vorgesehenen Blockrandschließung (bezogen auf den straßenbegleitenden Baukörper innerhalb des Ensemblebereichs) zwischen der Mauerstraße 86-88 und der Mauerstraße 93 an die Trauflinien der benachbarten Gebäude innerhalb des Ensembles anzupassen. Darüber hinaus gelte es mit einer straßenseitigen Baulinie statt einer Baugrenze die Aufnahme der historischen Bauflucht zu sichern. Die Fassadengestaltung und Dachform sei im anschließenden Genehmigungsverfahren mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass im Bereich des urbanen Gebiets MU 1.1 zusätzlich zur geplanten maximalen Oberkante für bauliche Anlagen eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt wurde, die zwischen den Gebäuden Mauerstraße 93 und Mauerstraße 86-88 vermittelt. Für die restriktive Festsetzung einer Baulinie wird hingegen keine Erforderlichkeit gesehen – dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass das angrenzende Gebäude ebenfalls keine durchgehende Bauflucht besitzt, sondern im mittleren Teil von dieser zurückspringt.

Stellungnahme
Gestaltungsvorgaben zur Außenwerbung
Die für die urbanen Gebiete festgesetzten Einschränkungen hinsichtlich der Werbeanlagen im Außenraum zugunsten des Ortsbildes entsprechen den Bestrebungen eines unverfälschten Erscheinungsbildes des geschützten Raumes. Um eine Beeinträchtigung der Spuren der ehemaligen Grenzübergangsstelle im Sinne des Denkmalschutzes nachhaltig

Senatsvorlage

zu vermeiden, bedürfe es darüber hinausgehender detaillierter Vorgaben, ähnlich einer Gestaltungssatzung in Bezug auf die Farbigkeit, Materialität und Größe von Werbeanlagen. Entsprechende Vorgaben seien im weiteren Verfahren mit den Denkmalbehörden sowie mit den künftigen Betreibern des „Bildungs- und Erinnerungsortes“ abzustimmen.

Abwägung
Im Entwurf zum Angebotsbebauungsplan sind bereits vergleichsweise weitgehende Einschränkungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen vorgesehen. Für darüberhinausgehende Einschränkungen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Veranlassung gesehen. Dies kann im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung gewährleistet werden.

Stellungnahme
Archäologische Grabungen und Footprints
Mit Verweis auf das Gutachten von Herrn Prof. Leo Schmidt seien zahlreiche Bodenfunde der Grenzanlagen wie Fundamente von Wachtürmen, Panzersperren und Sperrmauern zu erwarten. Entsprechende archäologische Grabungen seien im Bereich der geschützten Ensembleanlage vorzunehmen, um gezielt historisch bedeutsame Bodenzeugnisse der Grenzanlage freizulegen, zu dokumentieren und zu bergen. Als Bodendenkmale unterliegen sie gemäß § 8 i. V. m. 11 Abs. 5 DSchG Bln der Erhaltungs- und Dokumentationspflicht nach dem Veranlasserprinzip.
Die wenigen verbliebenen noch sichtbaren Spuren des ehemaligen Grenzübergangs erfordern darüberhinausgehende Maßnahmen zur deren Vermittlung. Wesentlich unterstützt werden könne diese beispielsweise durch Nachzeichnungen archäologischer Spuren (Footprints) mit Hilfe der Verwendung verschiedener Materialien, Bepflanzung oder dergleichen. Die konkrete Art der Einbindung der Funde in das Konzept des geplanten „Bildungs- und Erinnerungsortes“ sei im weiteren Planungsverlauf mit den Denkmalbehörden sowie den künftigen Betreibern des „Bildungs- und Erinnerungsortes“ abzustimmen.

Abwägung
Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die Umsetzung der Planung.

SBM, Stiftung Berliner Mauer
Stellungnahme
Grundsätzliche Einschätzung
Die Stiftung Berliner Mauer (SBM) begrüßt die im Bebauungsplan manifestierten Feststellungen des Landes Berlin, den geplanten Bildungs- und Erinnerungsort durch mehr Freiflächen und einen solitären Museumsbau erheblich aufzuwerten und die dortige Aufenthaltsqualität zu steigern. Die Verlagerung des Museumsbaus auf das Ost-Grundstück befürwortet die SBM ausdrücklich, da hier noch Reste der Grenzanlagen im Erdreich zu erwarten sind, die in die Gestaltung einbezogen werden können und gute Sichtbeziehungen zum historischen Ort hergestellt werden können. Einen weiteren Beitrag zur Aufwertung des Erinnerungsortes leiste die im Bebauungsplan festgesetzte (teilweise) Freihaltung der Brandwände der Gebäude Zimmerstr. 79–80 und der Mauerstraße 93. Hierbei handele es sich um charakteristische Brandwände, die das Gebiet des ehemaligen DDR-Grenzübergangs einrahmten, auf unzähligen historischen Fotografien zu sehen sind und über einen hohen Wiedererkennungswert verfügen. Sie seien letzte Zeugnisse des aus dem Stadtbild völlig verschwundenen DDR-Grenzübergangs und als solche für den Bildungs- und Erinnerungsort von großer Bedeutung. In Abstimmung mit den Eigentümern der Gebäude solle eine Einbeziehung der beiden Brandwände in die Gestaltung des Bildungs- und Erinnerungsortes (z.B. für großformatige historische Fotoaufnahmen, Projektionen, Informationstafeln) vorgesehen werden.
Darüber hinaus begrüßt die SBM die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, da sie die Abhängigkeit von einem potenziellen Investor reduziere, und die formulierte Absicht, den

Senatsverwaltung

Betrieb des Erinnerungs- und Bildungsortes durch die SBM sicherzustellen. Sie unterstützt ausdrücklich alle Ambitionen des Landes Berlin, den Betrieb des Museums auf der Basis eines Mietverhältnisses mit einem Investor zu umgehen.

Kenntnisnahme

Stellungnahme
Der Bebauungsplan offenbare ein erhebliches Potenzial für den Erinnerungsort, lasse aber auch Grenzen erkennen: Zweifelsohne erhöhe ein solitärer Museumsbau die Sichtbarkeit des Bildungs- und Erinnerungsortes. Die für ihn vorgesehene Fläche von 1.150 m² (davon rund 950 m² bebaubar) und die maximale Bauhöhe von 12 m schüfen allerdings nicht genug Möglichkeiten, den Anspruch eines Baus mit aufsehenerregender Architektur, ausreichender Ausstellungsfläche und ansprechendem Vorplatz realisieren zu können. Zu bedenken sei hierbei, dass Ausstellungs- und auch Veranstaltungsräume eine große Raumhöhe benötigen. Die vorgesehene Bauhöhe von 12 m würde daher nicht drei, sondern nur zwei oberirdische Vollgeschosse ermöglichen – die zur Verfügung stehende Geschossfläche würde sich dadurch noch weiter verringern. Eine Umsetzung des bestehenden Raumprogramms sei unter diesen Festsetzungen nicht möglich.

Abwägung
Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Bauweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurden im weiteren Verfahren nochmals angepasst, um hier eine größtmögliche Flexibilität für den Museumsbau zu gewährleisten und um den im Rahmen des Raumprogramms für das Museum formulierten Anforderungen gerecht zu werden. Die flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht eine Bebauung auf dem gesamten Grundstück der Gemeinbedarfsfläche. Allerdings wurde die oberirdische Grundfläche auf 800 m² (etwa 1/3 der Gemeinbedarfsfläche) begrenzt, um einen ausreichend großen Vorplatz und die Berücksichtigung der Brandwand zu sichern. Dabei ist zu beachten, dass die Festsetzungen zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung sowie der Vorgabe eines groben Rahmens dienen, um sowohl den Anforderungen aus dem Raumprogramm als auch den Belangen des Denkmalschutzes an diesem bedeutenden Ort Rechnung zu tragen. Die detaillierte Anordnung des Museums sowie eines Vorplatzes auf der Ostseite der Friedrichstraße und deren Gestaltung sollen hingegen ebenso wie die Gestaltung des westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatzes in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden.

Stellungnahme
Der Bebauungsplan lege für den Museumsbau auf der Gemeinbedarfsfläche eine Geschossfläche von 2.400 m² (bei einer maximalen Bauhöhe von 12 m) fest und konstatiere, dass damit das bereits bestehende Raumprogramm des Museums mit einer Größe von etwa 3.000 m² planungsrechtlich gesichert sei. Dies sei nicht der Fall, im Gegenteil bestehe eine erhebliche Diskrepanz, da das Raumprogramm die erforderliche Nettofläche benennt. Diese entspreche nach Auskunft von SenKultEuropa einer BGF von rund 4.800 m². Aus Sicht der SBM solle durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt sein, dass der solitäre Museumsbau die Umsetzung des bestehenden Raumprogramms gewährleisten kann. Dabei gehe die SBM davon aus, dass die Dachfläche nicht in die Geschossfläche eingerechnet werde, da es sich nicht um einen umbauten Raum handelt.

Abwägung
Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf von bisher 2.400 m² auf 3.000 m² und die zur Festsetzung vorgesehene Oberkante von 47,0 m auf 62,0 m über NHN – dies entspricht nunmehr einer Oberkante von ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante – angehoben und eine vollständige Unterbauung der Fläche zugelassen wird. Dabei steht

Senatsvorlage

die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche mit der in der Stellungnahme genannten, gemäß Raumprogramm erforderlichen Geschossfläche von 4.800 m² nicht im Widerspruch, da auf die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche weder unterirdische Geschosse noch sonstige Nichtvollgeschosse anzurechnen sind.

Stellungnahme
Das Gutachten zum Baugrund benenne Einschränkungen hinsichtlich des Baus von Unterschossen auf dem Grundstück mit der Gemeinbedarfsfläche. Die im bestehenden Raumprogramm geplante Nutzung eines Untergeschosses scheine daher nur eingeschränkt oder unter erheblichen Mehrkosten möglich. Insbesondere fraglich erscheine der SBM eine mögliche Nutzung als Ausstellungsfläche. Dies stelle die Festsetzungen des Baufensters und der Bauhöhe von 12 m zusätzlich in Frage.

Abwägung
Eine Unterbauung der Gemeinbedarfsfläche ist im Ergebnis des Gutachtens im Grundsatz möglich. Die Einschränkungen, die im Ergebnis des Gutachtens für die Nutzung der Untergeschosse bestehen und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Anordnung der Räumlichkeiten im Museum sowie der damit verbundenen möglicherweise entstehende höhere Finanzaufwand sind hingegen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Stellungnahme
In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs werden die Ergebnisse des städtebaulichen Workshopverfahrens des Jahres 2018 zusammengefasst und auf deren Berücksichtigung verwiesen. Zwei für den Erinnerungsort wichtige Empfehlungen aus dem Workshopverfahren werden im Bebauungsplan nicht umgesetzt: eine ausreichend große Platzfläche als Vorplatz des Museums und die Eignung der öffentlichen Freiräume für eine museale Nutzung.
Auf der Ostseite solle eine 1.150 m² große Fläche für einen solitären Museumsbau zur Verfügung stehen, von der theoretisch 950 m² bebaut werden kann. De facto könne diese Fläche aber nicht ausgenutzt werden, da eine vollständige Ausschöpfung des Baufensters einer Blockrandbebauung gleichkäme und notwendiger Freiraum vor dem Museum fehlen würde. Auch bei einer reduzierten Grundfläche des Museums auf 700 oder 600 m² könne auf der Fläche des Ost-Grundstücks nur verhältnismäßig wenig Freiraum gewonnen werden. Für einen repräsentativen Vorplatz ggf. sogar mit Ausstellungselementen zur Geschichte des Ortes seien 200 bis 300 m² angesichts der Besucherzahlen am Ort nicht ausreichend.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass die im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf zur Festsetzung vorgesehene Grundfläche von bisher 950 m² auf 800 m² reduziert wurde, so dass eine Freifläche mit einer Größe von ca. 350 m² (etwa 1/3 der Gemeinbedarfsfläche) verbleiben wird. Eine weitere Reduzierung der Grundfläche ist unter Berücksichtigung der im Raumprogramm formulierten Anforderungen an das Museum nicht sinnvoll. Dabei ist zu beachten, dass die Festsetzungen zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung sowie der Vorgabe eines groben Rahmens dienen, um sowohl den Anforderungen aus dem Raumprogramm als auch den Belangen des Denkmalschutzes an diesem bedeutenden Ort Rechnung zu tragen. Die detaillierte Anordnung des Museums sowie eines Vorplatzes auf der Ostseite der Friedrichstraße und deren Gestaltung sollen hingegen ebenso wie die Gestaltung des westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatzes in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden.

Stellungnahme
Für die Gestaltung eines Bildungs- und Erinnerungsortes mit verschiedenen Informationsangeboten und hoher Aufenthaltsqualität sei eine (weiterhin) kostenfreie Ausstellung im Außenraum, wie sie derzeit die Galeriewand bietet, unerlässlich. Besucherumfragen und das

Senatsvorlage

Partizipationsverfahren bestätigen die Notwendigkeit eines solchen kostenfreien Angebots. Ausreichenden Platz biete hierfür nur der vorgesehene, ca. 1.130 m² große Stadtplatz auf dem westlichen Grundstück. Weder im Bebauungsplan noch in seiner Begründung finde sich aber ein Hinweis auf eine (teilweise) museale Nutzung des Stadtplatzes mit Ausstellungselementen. Aus Sicht der SBM sei es zwingend erforderlich, dies zu ergänzen und den Stadtplatz als Bestandteil des Bildungs- und Erinnerungsortes festzusetzen. Nur so könne das definierte Ziel der Planung, beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum und angemessenen Erinnerungsort zu sichern, erreicht werden.

Abwägung
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Einbindung des Stadtplatzes in den „Bildungs- und Erinnerungsort“ sowie einer musealen Nutzung nicht entgegen. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll zu diesem Zweck ein Wettbewerb durchgeführt werden.

Stellungnahme
Die SBM ist sich bewusst, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine abschließende Regelung zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolge. Mit großen Bedenken hat sie aber auch die Ausführung in der Begründung des Bebauungsplans zur Kenntnis genommen, dass eine temporäre Verkehrsberuhigung der Friedrichstraße nicht möglich sei, da keine ausreichende Leistungsfähigkeit der Straßen im Umfeld bestehe. Eine Änderung der Verkehrslage sei aus Sicht der SBM dringend erforderlich, wenn am ehemaligen Checkpoint Charlie ein Erinnerungsort mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden solle. Der Straßenraum genüge in der bisherigen Gestalt den verschiedenen Anforderungen und Ansprüchen des Fußverkehrs nicht. Es sei davon auszugehen, dass der bereits heute dominierende Fußverkehr noch zunehmen wird. Nicht zuletzt aufgrund der touristischen Bedeutung des Ortes sei er unbedingt vordergründig zu behandeln und müsse im Straßenraum ausreichend Berücksichtigung finden.
Zu berücksichtigen seien zudem auch die räumlichen Erfordernisse, um den verschwundenen Grenzübergang der DDR in seinen Dimensionen wieder sichtbar zu machen und zu veranschaulichen. Auch dies wurde im Partizipationsverfahren mehrfach gefordert. Für Nachzeichnungen und ggf. Ausstellungselemente müsse Platz im Straßenland vorhanden sein, dessen Gestaltung ferner ein Verweilen ermöglichen müsse. Vor diesem Hintergrund erscheinen der SBM eine gravierende Umgestaltung der Verkehrsflächen und eine zumindest temporäre Verkehrsberuhigung (z.B. 10 bis 18 Uhr) unumgänglich, wenn Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität geschaffen werden solle. Mit Blick auf das anderslautende Gutachten der Verkehrsuntersuchung erscheine die eindeutige und rigorose Ablehnung einer Verkehrsberuhigung für die SBM nicht nachvollziehbar und noch nicht hinreichend abgewogen.

Abwägung
Das Verkehrsgutachten wurde im weiteren Verfahren nochmals aktualisiert und angepasst. Die Ergebnisse haben Eingang in die weitere Planung gefunden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist. Vielmehr ermöglicht die Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen (so auch für eine mögliche Verkehrsberuhigung der Friedrichstraße) und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen geschaffen.
Darauf, dass die planungsrechtliche Sicherung des öffentlichen Stadtplatzes im Kreuzungsbereich der Friedrichstraße mit der Zimmerstraße erfolgt, um der historischen Bedeutung des Plangebiets und dem damit verbundenen hohen Besucherandrang Rechnung zu tragen und um die Bedingungen für die zu Fuß Gehenden zu verbessern, wird hingewiesen.

Senatsfassung

Stellungnahme
In der Begründung des Bebauungsplans werde es als sicher dargestellt, dass sich im Erdreich auf den beiden Grundstücken zahlreiche Reste und Spuren der Grenzanlagen finden. Diese Sicherheit gebe das Gutachten von Herrn Prof. Schmidt nicht.
Die Bewahrung aller noch vorhandenen Spuren habe auch für die SBM hohe Priorität. In Anbetracht des aus dem Stadtbild nahezu komplett getilgten Grenzübergangs und der wenigen zu erwartenden Überreste weise die SBM aber ausdrücklich auch auf die Notwendigkeit hin, die Grenzanlagen und den ehemaligen DDR-Grenzübergang in seinen Ausmaßen durch Nachzeichnungen, farbliche Markierungen o.ä. wieder sichtbar zu machen. Nur so können Besucherinnen und Besucher den historischen Ort in seiner Komplexität erfassen. Für diese Nachzeichnungen sei nicht nur Platz auf dem Stadtplatz und auf der Gemeinbedarfsfläche erforderlich, sondern auch im Straßenland und auf den privaten Grundstücken.

Abwägung
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Bewahrung historischer Strukturen nicht entgegen. Die Art und Weise der Sicherung der historischen Strukturen ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Stellungnahme
Die SBM begrüßt, dass mit Rücksicht auf den historischen Ort Freiflächen auf den Grundstücken nicht durch Stellplätze oder Garagen belegt werden sollen, sodass oberirdische Stellplätze ausgeschlossen sind.
Laut Ausführungsvorschrift zu § 50 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) müssen bei einem Museum 1 Kfz-Stellplatz je 200 Besucher (also 12 Stellplätze) und 30 Rad-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Dies sei bislang bei den Raumplanungen nicht berücksichtigt worden. Die SBM gehe davon aus, dass diese Bestimmung nicht innerhalb des festgesetzten Baufeldes umgesetzt werden muss.

Abwägung
Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung des geplanten Raumprogramms zugunsten einer größeren Flexibilität auf den bislang vorgesehenen Ausschluss von Stellplätzen und Garagen für die Gemeinbedarfsfläche verzichtet, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze im Grundsatz auf der Fläche errichtet werden können. Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen sowie Fahrradabstellanlagen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. In Bezug auf die Möglichkeit, die Stellplätze an anderer Stelle als auf dem Baugrundstück unterzubringen wird auf Punkt 1.4 der Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin verwiesen. Demnach dürfen Stellplätze gemäß § 50 Absatz 2 Satz 1 BauO Bln in zumutbarer Entfernung von dem Baugrundstück auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden. Zumutbar ist eine Entfernung von nicht mehr als 100 m zwischen den Stellplätzen und dem Baugrundstück. Aufgrund der hochverdichteten Lage erscheint diese Möglichkeit als nicht realisierbar. Hier sind Abstimmungen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

Stellungnahme
Der Bebauungsplan setze fest, dass auf den Fassaden der Gebäude, die der Gemeinbedarfsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) zugewandt sind, Werbung unter Einschränkungen zugelassen sind (nur im ersten Vollgeschoss und ohne wechselndes oder bewegtes Licht). Hinsichtlich des Ziels, einen würdigen Erinnerungsort zu schaffen sei es zwingend erforderlich – wie etwa an der Bernauer Straße –, jegliche kommerzielle Nutzung der Fassaden und Brandwände, die den beiden Flächen zugewandt sind, zu untersagen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird bereits teilweise entsprochen. Im Bebauungsplan ist für die der Gemeinbedarfsfläche, dem Stadtplatz und den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden

Senatsvorlage

bereits die Beschränkung von Werbeanlagen auf Werbung mit lokalem Bezug – so genannte „Eigenwerbung“ an der Stätte der Leistung – und damit der Ausschluss so genannter „Fremdwerbung“ als formal eigenständige Gewerbenutzung zur Festsetzung vorgesehen. Zudem sollen Werbeanlagen nur im ersten Vollgeschoss zulässig sein. Auf einen völligen Ausschluss von Werbeanlagen im Bereich der der Gemeinbedarfsfläche sowie dem Stadtplatz zugewandten Fassaden soll hingegen verzichtet werden, da dieser dazu führen würde, dass den sich hier ansiedelnden Betrieben die Möglichkeit genommen werden würde, öffentlichkeitswirksam für sich zu werben. Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren, werden im Bebauungsplan jedoch vergleichsweise restriktive Festsetzungen zur Breite und Höhe der zulässigen Werbeanlagen getroffen. Zudem wird festgesetzt, dass wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen unzulässig ist.

Stellungnahme
Von der SBM werden verschiedene redaktionelle Korrekturvorschläge vorgebracht.

Abwägung
Die Korrekturvorschläge wurden zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Fazit
Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen in folgenden Punkten geändert:

- Verzicht auf die Hochpunkte
- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sowie im urbanen Gebiet MU 2
- Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sowie im urbanen Gebiet MU 2
- Anpassung der Bauweise im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sowie im urbanen Gebiet MU 2
- Ergänzung einer maximal zulässigen Traufhöhe im urbanen Gebiet MU 1.1
- Anpassung der Lärmschutzfestsetzungen

Neben den o.g. Überarbeitungen wurde die Begründung zum Bebauungsplan zu verschiedenen Sachverhalten (z.B. Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur, Auswirkungen auf den Haushalt, Ausführungen zum Museum), die jedoch keine Auswirkungen auf die Planinhalte haben, ergänzt bzw. angepasst.

Darüber hinaus wurden die verkehrstechnische Untersuchung, die schalltechnische Untersuchung sowie das Gutachten zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergänzt bzw. überarbeitet.

7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 28.06.2019 wurden insgesamt 48 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter über die Durchführung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 02.08.2019 gebeten.

SenStadtWohn

Nach Eingang der Stellungnahme der Bundesnetzagentur wurden zudem zwei erstmalig benannte Richtfunkbetreiber mit Schreiben vom 10.07.2019 nachbeteiligt.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 28 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

BVG Berliner Verkehrsbetriebe VBF-BS 1, Zentrale Leitungsverwaltung
Stellungnahme
Keine Bedenken

Kenntnisnahme

BWB Berliner Wasserbetriebe
Stellungnahme
*Neben allgemeinen Hinweisen zu Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB und der Bestätigung, dass die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung gesichert ist, wird ausgeführt, dass zum Bebauungsplan vom Ingenieurbüro Obermeyer ein Fachgutachten Regenwasser (Stand 14.03.2019) erstellt wurde. Darin seien die Belange der BWB berücksichtigt worden. Im Fachgutachten sind die Möglichkeiten der Versickerung, Verdunstung und Schaffung von Regenrückhalteräumen mit auf 10 l/(s*ha) gedrosselter Ableitung in die Mischwasserkanalisation betrachtet worden. Die Variantenkombinationen sind in der weiteren städtebaulichen Planung zu konkretisieren.*

Abwägung
Die Hinweise sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt worden.

BNetzA Bundesnetzagentur
Stellungnahme
Von der Behörde wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt und eine Liste der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber zur Einbeziehung in die weitere Planung übermittelt. Darüber hinaus werden Hinweise zu vorhandenen Richtfunkstrecken und Schutzabständen gegeben.

Abwägung
Die in diesem Schreiben genannten Betreiber sind im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, haben jedoch mit Ausnahme eines Betreibers keine Stellungnahme abgegeben. Die übrigen Betreiber, die in der Stellungnahme erstmals benannt werden, werden erneut angeschrieben und beteiligt.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
Stellungnahme
Neben dem Hinweis, dass die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 am 01.07.2019 in Kraft getreten sei und die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst hätte wird erläutert, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Kenntnisnahme

IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin
Stellungnahme

Senstadtwohn

Keine Einwände.

Kenntnisnahme

LAGetSi Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin
Stellungnahme
Keine Einwände.

Kenntnisnahme

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
Stellungnahme
Es werden allgemeine Hinweise u.a. zu den der Stellungnahme beigefügten Anlagen zum Leitungsbestand, zum Einsatz von Maschinen und zur Beachtung des Leitungsschutzes gegeben. Im Weiteren wird ausgeführt, dass eine Versorgung des Planungsgebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen herzustellen ist.

Abwägung
Mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitten der Friedrich-, Zimmer-, Mauer- und Schützenstraße stehen öffentliche Verkehrsflächen, innerhalb derer Versorgungsleitungen gelegt werden können, zur Verfügung. Zusätzliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind nicht erforderlich.

50Hertz Transmission GmbH
Stellungnahme
Keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen vorhanden.

Kenntnisnahme

Telefonica o2
Stellungnahme
Neben Hinweisen zur Lage und zum Umgang mit Baukränen während der Realisierung wird ausgeführt, dass durch das Plangebiet fünf Richtfunkverbindungen führen. Eine der relevanten vertikalen Korridore (Fresnelzonen) liegt zwischen 25 und 55 m über Gelände.

Abwägung
Die Begründung wurde entsprechend der Hinweise zur Lage angepasst. Die in den Anlagen dargestellte Richtfunkstrecke kreuzt das Plangebiet am nordwestlichen Rand. Hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke durch die geplante Bebauung ist jedoch zu beachten, dass sich unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet ein Gebäude mit einer Höhe von über 28 m befindet, das ebenfalls in der Fresnelzone der Richtfunkverbindung liegt, während die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen Oberkanten lediglich die Realisierung von ca. 27 m hohen Gebäuden ermöglichen. Zudem liegt das nördlich der Schützenstraße gelegene Gebäude Schützenstraße 78, das eine Oberkante von über 30 m aufweist, ebenfalls in dieser Fresnelzone. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Betrieb der Richtfunkstrecke durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist hier jedoch nochmals eine Prüfung auf Grundlage der konkreten Planung erforderlich, die ggf. auch dazu führen kann, dass eine Umplanung der Richtfunkstrecke erforderlich wird.

SenStadtWohn

Vattenfall Europe Business Services GmbH
Stellungnahme
In der Stellungnahme wird auf eine frühere Stellungnahme und übergebene Planunterlagen verwiesen.

Abwägung
Die Hinweise sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt worden.

Vattenfall Wärme Berlin AG
Stellungnahme
In der Stellungnahme wird auf eine frühere Stellungnahme und übergebene Planunterlagen verwiesen.

Abwägung
Die Hinweise sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt worden.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - IV B
Stellungnahme
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Kenntnisnahme

Stellungnahme
U.a. wird jedoch festgestellt, dass die den Unterlagen beigefügte Verkehrsuntersuchung vom 28.06.2019 nicht den vorangegangenen Abstimmungen entspräche. Es sei vereinbart worden, dass durchgehender Verkehr in der Friedrichstraße weiterhin berücksichtigt werden solle, um den Nachweis der verkehrlichen Abwickelbarkeit führen zu können. Dies sei im Rahmen einer Abstimmung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend bekräftigt worden: Die verkehrliche Untersuchung, Teil Kfz-Verkehr vom 15.04.2019, in dem die Friedrichstraße frei befahrbar ist, und die Gesamt-VU vom 24.10.2018 sollten zusammengefügt und durch eine Betrachtung des Fuß- und Radverkehrs ergänzt werden.
Die vorliegende Verkehrsuntersuchung vom 28.06.2019 berücksichtige die vereinbarten Anpassungen nicht, d.h., es werde erneut eine Sperrung der Friedrichstraße unterstelle. Zur Bewertung der festgestellten Defizite in der Leistungsfähigkeit werde u. a. die Durchführung einer mikroskopischen Verkehrssimulation empfohlen. Dies sei jedoch für die Größe des Untersuchungsraums nicht praktikabel. Die vorgeschlagenen Möglichkeiten der Optimierung der Signalzeitenpläne seien nach Aussage der VLB weitgehend ausgereizt.
Die regulären Anforderungen an Verkehrsuntersuchungen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren, wonach die Auswirkungen des Vorhabens zu betrachten, zu bewerten und hinsichtlich der verkehrlichen Abwickelbarkeit im Verfahren darzustellen sind, wären unter diesen Voraussetzungen nicht erfüllt. Der vorliegenden Verkehrsuntersuchung vom 28.06.2019 könne daher formal nicht zugestimmt werden.
SenUVK könne jedoch den Nachweis der verkehrlichen Erschließung gem. Verkehrsuntersuchung, Teil Kfz-Verkehr vom 15.04.2019 bestätigen und die Behörde stimmt dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf unter der Voraussetzung zu, dass eine Sperrung bzw. Verkehrsberuhigung der Friedrichstraße nicht Gegenstand des Verfahrens sei. Festlegungen zur Straßenraumgestaltung Friedrichstraße bzw. Zimmerstraße seien im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens zu treffen. Dies entspräche auch der Textlichen Festsetzung 29 „Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung“.

Abwägung

SenStadtWohn

Im Verkehrsgutachten wird die Verkehrsfolgenabschätzung für verschiedene Szenarien durchgeführt: den maßgeblichen Nullfall (ohne Neubebauung bei bestehender Verkehrsführung), der Prognose-Planfall „Bestand“ (Verkehrsmengen mit dem Neuverkehr aus der Planung bei vorhandener Verkehrsführung) sowie der Prognose-Planfall „Verkehrslösung“ (Sperrung der Friedrichstraße). Die Sperrung der Friedrichstraße wird vom Gutachter zwar als bevorzugte Verkehrslösung erarbeitet. Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt jedoch auch eine Planvariante ohne Verkehrsberuhigung. Bei der Betrachtung der Leistungsfähigkeit betroffener Knotenpunkte wird dabei deutlich, dass bereits im maßgeblichen Nullfall bei einigen Knotenpunkten lediglich die Qualitätsstufe E erreicht werden kann. Im Prognose-Planfall „Bestand“ erreicht gegenüber dem maßgeblichen Nullfall kein weiterer Knotenpunkt die Qualitätsstufe D, es kommt also zu keiner Veränderung der Qualitätsstufen. Im Prognose-Planfall „Verkehrslösung 2“ (Sperrung der Friedrichstraße) wird teils die Qualitätsstufe F erreicht. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Zu- und Ausfahrten wird sowohl für den Prognose-Planfall „Bestand“, als auch für den Prognose-Planfall „Verkehrslösung 2“ die Qualitätsstufe A erreicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Verkehrsaufkommensermittlung für den Entwurf des Bebauungsplans eine Bebauung nach § 34 BauGB etwa 25 % mehr Kfz-Fahrten induzieren würde. Aus verkehrlicher Sicht ist die Realisierung des Bebauungsplanentwurfs daher günstiger als eine Bebauung nach § 34 BauGB.

Die weitergehenden Maßnahmen sind als Empfehlung des Gutachters zu verstehen. Der Hinweis zur Verkehrssimulation wird zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche keine Festsetzungen getroffen. Vielmehr ermöglicht die geplante Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen geschaffen.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz
Stellungnahme
Es wird eine textliche Festsetzung gefordert, die das Risiko des Tötens und Verletzens (sog. Vogelschlag) minimiert bzw. ausschließt.

Abwägung
Eine Festsetzung von vogelfreundlichem Glas bzw. anderweitigen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht möglich, da hier keine Bestimmtheit der Festsetzungen erreicht werden kann und zudem der bodenrechtliche Bezug fehlt. Der Verzicht auf eine Festsetzung im Bebauungsplan bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Vogelschutzes zurückgestellt werden. Das Tötungs- und Verletzungsverbot für besonders geschützte Tierarten, zu denen u.a. auch die europäischen Vogelarten gehören, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG besteht auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan. Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen geboten.
Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in die Begründung zum Bebauungsplan ein Hinweis auf die Möglichkeiten zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen wird.

Stellungnahme
Es sei nicht erkennbar, weshalb die Festsetzungen von Fassadenbegrünung, einer Mindest-Bodenüberdeckung auf z.B. zulässigen Tiefgaragen (z.B. MU 2), Regelungen zum Erreichen einer möglichst hohen Albedo von Fassaden mit den Belangen des sparsamen

SenStadtWohn

Umgangs mit Grund und Boden, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und des Denkmalschutzes (Welche?) unvereinbar sein sollen. Gerade hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse sei völlig unbestritten, dass mögliche Maßnahmen auch ergriffen werden müssen. Es wird deshalb erneut auf die mit vorheriger Stellungnahme (s.o.) übermittelten Anregungen und weiterhin auf die „Planungsempfehlungen zur Hitzeminimierung" wie auch den „Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte Stadtklima (Umweltatlas, Ausgabe 2015) - bzw. daraus herzuleitende Maßnahmen – als Grundlage für notwendige textliche Festsetzungen verwiesen. Es müsse ein Weg gefunden werden, diese vor Jahren erarbeiteten Hinweise verbindlich umzusetzen.

Abwägung

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden im Bebauungsplan bereits durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Bebauung auf einem gut integrierten und angebundenen Standort, durch die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten sowie die Festsetzung von ausgedehnten Dachbegrünungen Berücksichtigung. Im Bebauungsplan sollen 75 % der Dachflächen im urbanen Gebiet (abgesehen vom bestandsgeprägten MU 1.3) und die Hälfte der Dachflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche extensiv begrünt und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgebildet werden. Damit werden grundlegende Elemente der positiven Beeinflussung des Biotopflächenfaktors im Plangebiet festgesetzt. Aufgrund der historisch besonderen Lage und Prägung des Plangebiets sowie unter Berücksichtigung der zulässigen Dichtewerte und möglichen Unterbauungen stellt die Dachbegrünung eine besonders geeignete Maßnahme zur Begünstigung der kleinklimatischen Verhältnisse dar.
Die Festsetzung darüber hinausgehender Grünmaßnahmen soll nicht erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB planungsrechtlich kein ausgleichspflichtiger Eingriff ergibt.

Stellungnahme

*Begründung, S. 40 – Baumschutzverordnung**:** Die Baumschutzverordnung sei durch die 5. Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 08.05.2019 zuletzt geändert worden. Geblieben sei aber nach wie vor die Wahlmöglichkeit zwischen Ersatzpflanzung und Ausgleichsabgabe. Weiterhin geblieben sei die Regelung der Baumschutzverordnung, nach der von den Ge- und Verboten „Maßnahmen der zuständigen Dienststellen der Bezirksämter auf öffentlichen Straßen und sonstigen öffentlichen Flächen unberührt bleiben, ebenso Maßnahmen der zuständigen Senatsverwaltung auf öffentlichen Straßen und sonstigen öffentlichen Flächen innerhalb des zentralen Bereichs im Sinne des Berliner Straßengesetzes (s. Baumschutzverordnung § 4 Abs. 6)". Der Bau des Stadtplatzes - wie auch der öffentlichen Straßen - dürfte eine solche Maßnahme sein. Das hieße, dass es kein Verfahren zum Beseitigen geschützter Bäume geben wird, folglich auch keine Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich in Form einer Ersatzpflanzung. (Bei - die Verbote der Baumschutzverordnung berührenden - Vorhaben des Landes Berlin sei der ökologische Ausgleich ausschließlich durch Ersatzpflanzungen herbeizuführen.)*
Insofern seien die Ausführungen nicht korrekt und auch nicht die prognostizierte Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, auch da - vgl. S. 64 der Begründung, 4.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes - seien Ersatzpflanzungen aufgeführt, die in keiner Weise gesichert sind.
Die Aussage, dass auf Grundlage der Baumschutzverordnung Bäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen seien, sei falsch. Nach Baumschutzverordnung sei nicht eine Ersatzpflanzung gesichert. Da nach der Begründung der Plangeber offenbar einem Ausgleich des Verlustes geschützter Bäume durch Ersatzpflanzungen anstrebe, wie auch überhaupt das Pflanzen von Bäumen, müsse durch entsprechende textliche Festsetzungen (Baugrundstücke, öffentliches Straßenland/ Stadtplatz) das Pflanzen von Bäumen verbindlich geregelt werden.

Abwägung

Stadtwerk

Auf der Fläche des künftigen Stadtplatzes sowie der Gemeinbedarfsfläche befinden sich keine geschützten Bäume. Inwiefern Straßenbäume künftig aufgrund der Planung zu fällen sein werden, ist nicht bekannt, da es sich um eine Angebotsplanung handelt. Insofern gibt es keine Verpflichtung zu einem ökologischen Ausgleich im öffentlichen Raum. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der weiteren Planung (z.B. eines Wettbewerbs) Bäume auf dem Stadtplatz vorgesehen werden. Auf den Baugrundstücken stehen insgesamt sieben Bäume, die nach Baumschutzverordnung des Landes Berlin geschützt sind. Da aufgrund der zulässigen Über- bzw. Unterbauung davon auszugehen ist, dass kein Ersatz auf den Grundstücken geleistet werden kann, besteht unter der Voraussetzung. dass die weiterführende Planung auf dem Stadtplatz Baumpflanzungen vorsieht die Möglichkeit die Ausgleichsabgabe für Baumpflanzungen auf dem Stadtplatz einzusetzen. Die unter 4.3 stehende Prognose wird dahingehend redaktionell angepasst, dass Ersatzpflanzungen im Plangebiet jedoch nicht gesichert sind.

Stellungnahme
Begründung, S. 43/44 - Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Die Aussage im letzten Absatz (S. 64), wonach das Quartier gleichfalls unterversorgt sei mit öffentlichen Spielplätzen, die für das Spielen von älteren Kindern geeignet sind, lege den Schluss nahe, dass das bei öffentlichen Spielplätzen, die für das Spielen von kleineren Kindern geeignet sind, anders sei. Auch solche Spielplätze gäbe es jedoch nicht.

Abwägung
Das Kapitel Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit wurde redaktionell angepasst. Ein Hinweis, dass auch für Kleinkinder keine ausreichenden öffentlichen Spielflächen im Quartier vorliegen, wurde zur Klarstellung ergänzt.

Stellungnahme
Auch deshalb müsse gesichert sein, dass die notwendigen privaten Kinderspielplätze komplett im erforderlichen Umfang jeweils auf dem Baugrundstück angelegt werden. Diesbezüglich wird auf die neu erlassenen Ausführungsvorschriften vom 22.07.2019 zu § 8 Absätze 2 und 3 der Bauordnung für Berlin verwiesen und um Überprüfung gebeten, ob mit den bisherigen Regelungen des Bebauungsplans das Anlegen der privaten Kinderspielflächen wie o.g. gesichert sei. Wenn nicht, seien entsprechende Änderungen, ggf. entsprechende Baukörperausweisungen, notwendig.

Abwägung
Die Regelungen der Berliner Bauordnung sowie die dazugehörigen Ausführungsvorschriften gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Sicherung von privaten Spielplatzflächen im Rahmen des Bebauungsplans entbehrlich.

Stellungnahme
Es wird um Überprüfung gebeten, ob „Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen“ die der Dachbegrünung zukommenden Funktion – Retentionsdach – genüge.

Abwägung
Die Textliche Festsetzung entspricht der Musterfestsetzung 6.12a der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und wurde mit Rundschreiben 4/2018 eingeführt. Bei dieser Maßnahme steht die Rückhaltung im Vordergrund, um auf diesem Wege Schäden durch Starkregen zu verringern bzw. mindestens den Abfluss zu verzögern. Ein Retentionsdach wird als Flachdach mit einer 0°- 5°-Neigung errichtet und kann mit einer wettergesteuerten Drossel ausgestattet werden, die erst dann eine Entleerung des Speichers vorsieht, wenn meteorologisch neuer Niederschlag erwartet wird, dessen Niederschlagsmenge nicht mehr vom Dach aufgenommen werden kann. Rückhaltendes Element ist hier die Substratschicht

SenStadtWohn

mit Bepflanzung. Bei den sonstigen gesicherten Wiederbepflanzungen ist die ggf. dafür erforderliche Erneuerung der Erde ebenfalls nicht explizit aufgeführt.

Stellungnahme
*Begründung, S. 112 ff - Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur: Neben dem Hinweis auf den Flächenbedarf für öffentliche Kinderspielplätze von 1 m² **nutzbarer** Fläche pro Einwohner gem. Kinderspielplatzgesetz wird ausgeführt, dass aus dem Bebauungsplanverfahren herzuleitende Anforderungen an den Stadtplatz zu definieren seien. Ein von der komplexen Betrachtung nach Bebauungsplanverfahren losgelöster 'freier' Gestaltungswettbewerb könne nicht das Ergebnis sein. Im Weiteren seien Vorgaben für die Gestaltung des Stadtplatzes zu formulieren, Vorschlag: „Die „Planungsempfehlungen zur Hitzeminimierung" sind ebenso wie der „Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte Stadtklima (Umweltatlas, Ausgabe 2015) - bzw. daraus hergeleitete Maßnahmen - im Rahmen der Wettbewerbsanforderungen zwingend zu beachten."*

Abwägung
Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des Stadtplatzes dienen im Wesentlichen der Flächensicherung. An die Gestaltung der Platzflächen werden unterschiedliche, z.T. konkurrierende Anforderungen gestellt (z.B. Denkmalschutz, Einbindung in den Museumsstandort, Begrünung), die im Zuge des noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert und in Einklang miteinander gebracht werden sollen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden. Zielsetzung ist vielmehr, eine Selbstbindung für eine Gestaltung und Begrünung des Stadtplatzes zu vermeiden.

Stellungnahme
Der Stadtplatz werde hier als Alternative zu den an sich erforderlichen wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielflächen dargestellt. Insofern soll mit dem Stadtplatz eine Freifläche entstehen, die auch für die Anwohnerinnen und Anwohner Aufenthaltsqualitäten haben müsse. Das werde durch die Bezeichnung „einheimische Bevölkerung" nicht konkret genug zum Ausdruck gebracht, sie sollte deshalb durch - z.B. - „Anwohnerinnen und Anwohner" ersetzt werden.

Abwägung
Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

Stellungnahme
Die der Norm gemäße komplette Anlage privater Spielflächen sei auch als eine Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse zu werten. Mit der im letzten Absatz unter 3.2 - S. 115 - erwähnte Möglichkeit, die Verpflichtung zur Anlage eines privaten Kinderspielplatzes durch Zahlen eines Geldbetrages zu erfüllen, könne zwar u.U. den Anforderungen der Bauordnung entsprochen werden, auch dafür setzt die o.g. neue Fassung der Ausführungsvorschriften zu § 8 Absätze 2 und 3 neue Maßstäbe, nutzbare Spielflächen für die Kinder in Nähe der Wohnungen entstünden so keine. Außerdem dürften solche Zustände, nach denen die erforderlichen privaten Spielflächen nicht entsprechend der geltenden Regelungen angelegt werden können, nicht das Ergebnis eines Bebauungsplanverfahrens sein. Auch deshalb die erneute Bitte um Prüfung, ob wenigstens die notwendigen privaten Kinderspielflächen gesichert angelegt werden könnten.

Abwägung
Die Regelungen der Berliner Bauordnung gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Sicherung von privaten Spielplatzflächen im Rahmen des Bebauungsplans entbehrlich. Darauf, dass auf das gemäß § 8 Abs. 3 BauO Bln im Grundsatz mögliche Ablösen der Verpflichtung zur Anlage der privaten Spielplatzflächen kein Rechtsanspruch besteht, wird hingewiesen. Vielmehr wird dieses auf

Senstadtwohn

Antrag im Rahmen einer bauaufsichtlichen Entscheidung geprüft und entsprechend entschieden. Sollte die Versorgung des Plangebiets sowie der Umgebung mit öffentlichen Spielplätzen zum Zeitpunkt der Antragstellung stark defizitär sein, kann die Ablösung im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens abgelehnt werden.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Kataster und Vermessung
Stellungnahme
Keine Anmerkungen.

Kenntnisnahme

Bezirksamt von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, Bezirksstadtrat
Stellungnahme
Die Behörde begrüßt grundsätzlich die vorgenommenen Änderungen. Insbesondere wird der Verzicht auf die Hochpunkte nun im Einklang mit der Erhaltungsverordnung gesehen. Die Integration des Bildungs- und Erinnerungsortes in eine Blockrandbebauung wird in diesem Sinn ebenfalls für eine begrüßenswerte Alternative gegenüber dem vorangegangenen Entwurf eines dreigeschossigen Solitärs erachtet.

Kenntnisnahme

Stellungnahme
Es wird angeregt, zu überprüfen, ob an diesem Ort tatsächlich das Wohnen im MU 1.1 und MU 2 ab erstem Obergeschoss sowohl aus städtebaulichen Gründen erzwungen werden solle als auch hinsichtlich der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (insbesondere Belichtung, Lärm, Sozialabstände) tatsächlich den Anforderungen genügen könne.

Abwägung
Unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung ein wesentliches Ziel der Planung. Gleichzeitig ist es Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der nicht nur eine touristische Anziehungskraft besitzt, sondern der auch der einheimischen Bevölkerung Berlins zur Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Um die Verträglichkeit der Wohnnutzung im Geltungsbereich des Plangebiets zu untersuchen, wurden verschiedene Gutachten erstellt (z.B. Gutachten zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Lärmgutachten – vgl. Kap I.4.1), deren Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben.
Ziel der schwerpunktmäßigen Verortung der Wohnnutzung in den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 ist es, insbesondere unter Berücksichtigung der übergeordneten Bedeutung des Plangebiets und der Lage an lärmbelasteten Verkehrswegen eine verträgliche Einbindung der geplanten Wohnnutzung zu ermöglichen. So sollen die Wohnnutzungen überwiegend abseits des Stadtplatzes und der Zimmerstraße, die eine wichtige Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung übernimmt, angeordnet werden.

Stellungnahme
Darüber hinaus sei sicher zu stellen, dass die Anforderungen aus der Wohnnutzung hinsichtlich privater Kinderspielplätze und Freiflächen auf den Grundstücken erfüllt werden können.

Abwägung
Die Anforderungen hinsichtlich privater Kinderspielplätze sowie an die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke werden in der Berliner Bauordnung formuliert. Da die

Senatsentwurf

Regelungen der Berliner Bauordnung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, ist eine weitergehende Sicherung im Bebauungsplan entbehrlich.

Stellungnahme
Hinsichtlich der Versorgung der Bewohner mit öffentlichen Grün- und Freiflächen, Kita- und Schulplätzen geht die Behörde davon aus, dass im weiteren Verfahren die notwendigen Nachweise geführt werden.

Abwägung
Die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen wird im weiteren Verfahren mittels eines Wettbewerbsverfahrens geregelt. Für die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen sowie mit Grundschulplätzen sind die Bezirksämter zuständig. Der durch den Bebauungsplan ausgelöste Bedarf ist bei dieser Planung zu berücksichtigen. Die Errichtung von Kindertagesstätten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.
Im Rahmen der Umsetzung nach Festsetzung des Bebauungsplans ist kein weiterer Nachweis zu führen.

Stellungnahme
Des Weiteren wiederholt die Behörde die Anregung aus der Stellungnahme zum vorhergehenden Entwurf: Die Schaffung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtplatz“ auf dem westlichen Grundstück im Zusammenspiel mit dem geplanten „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies …“ auf dem östlichen Grundstück würde grundsätzlich begrüßt. Es werden jedoch erhebliche Konflikte zwischen den Fuß- und motorisierten Verkehren befürchtet und angeregt, diese beiden Räume über die Friedrichstraße hinweg mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und einer Privilegierung des Fußgängerverkehrs zu verbinden.

Abwägung
Der Friedrichstraße kommt im Bestand die Funktion einer Hauptverkehrsstraße zu. Vor diesem Hintergrund sollte die Einrichtung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur im Zusammenhang mit einem übergeordneten Verkehrskonzept erfolgen. Eine isolierte Betrachtung des Plangebiets ist hingegen aus verkehrlicher Sicht nicht zweckmäßig. Ferner ist zu beachten, dass mit der geplanten Festsetzung der Friedrichstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan keine Festlegung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt. Vielmehr ermöglicht die geplante Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Fläche, die dann im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzepts konkretisiert werden kann.

Stellungnahme
Die Signatur für die Abgrenzung von Denkmalbereichen habe für den Planleser keine klare Aussage. Der Planleser sehe, dass sich im MI 1.1/1.2/1.3 nördlich der Linie ein Denkmalbereich befindet und südlich auch. Vielleicht grenze die Linie die beiden in den textlichen Hinweisen aufgeführten Denkmalbereich untereinander ab, vielleicht auch nur einen davon. Es sei auch nicht klar, welche Kante der umgerechnet etwa 2 m starken Liniensignatur gilt. Gleichzeitig verunklare die optisch dominante Linie die Lage der Punkte I und H. Wo lägen die Punkte genau? Hilfreich wäre in diesem Zusammenhang, in der TF 20, letzte Zeile, nicht von einer „Linie“, sondern der „Baugrenze“ zwischen den Punkten G, H, I zu sprechen, dann erschließe sich die Lage zumindest mittelbar. Zur Sicherstellung der Planklarheit empfiehlt die Behörde, die Denkmalbereiche gar nicht zeichnerisch abzugrenzen oder zur Abgrenzung eine zurückhaltende dünne schwarze Linie mit einer Buchstabenkette zu verwenden.

Abwägung
Die Darstellung der Denkmalbereiche in der Planzeichnung entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung und wird vor diesem Hintergrund beibehalten. Darüber hinaus wurde in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, welche Teilbereiche des Plangebiets Bestandteile des jeweiligen Denkmalbereichs sind. Dem Hinweis bezüglich der

Senatsvorlage

Lage der Punkte G, H und I wurde dahingehend gefolgt, dass in der Begründung darauf hingewiesen wird, dass diese die Baugrenze bezeichnen. Das Vermessungsamt des Bezirksamtes Mitte hat die Planzeichnung erstellt und damit vermessungstechnisch geprüft.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen, Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme

Neben Hinweisen zur frühzeitigen Einbindung von SenUVK und SGA bereits bei der Aufgabenstellung zum Wettbewerb durch SenSW sowie zur Widmung des Stadtplatzes und Übernahme in das Fachvermögen (keine Regelungsinhalte des B-Plans, Pte. 9. U. 10.) äußert sich die Behörde wie folgt:

Freihaltung des Stadtplatzes vom Kfz-Verkehr sichern: Der geplante Stadtplatz solle vom Kfz-Verkehr freigehalten werden (S.89 der Begründung). Dazu wird angeregt, eine Änderung der Zweckbestimmung „Stadtplatz" in „Fußgängerbereich" zu prüfen.

Abwägung

Ziel der Planung ist, an diesem historischen Ort eine öffentliche Platzfläche planungsrechtlich zu sichern, die qualitativ hochwertig gestaltet wird und die sowohl als Treffpunkt für Anwohner*innen, als auch als Ort des Austausches zwischen Berliner*innen und Tourist*innen zur Verfügung stehen soll. Die angeregte Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" würde dieser besonderen Bedeutung, die der Platzfläche zukommt, nicht gerecht werden. Die Zweckbestimmung Stadtplatz gewährleistet, dass die Fläche von Kfz-Verkehr freigehalten wird.

Stellungnahme

Die Mauerstraße solle als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden: Das SGA hatte in seiner Stellungnahme vom 24.05.2019 angeregt, durch Festsetzung der Mauerstraße als verkehrsberuhigter Bereich die bereits vorhandene straßenverkehrsbehördliche Anordnung der Mauerstraße zu berücksichtigen. Dazu wird um Ergänzung der Begründung gebeten.

Abwägung

Mit der geplanten Festsetzung der Mauerstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgt keine Festlegung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche. Sie steht der derzeit vorhandenen Verkehrsberuhigung nicht entgegen, ermöglicht zukünftig jedoch eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Fläche. Ein Hinweis darauf, dass die Mauerstraße in dem im Geltungsbereich gelegenen Abschnitt im Bestand verkehrsberuhigt ist, ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.

Stellungnahme

Auf städtebauliche Verträge solle nicht verzichtet werden: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) beabsichtige, trotz der geplanten 296 Wohnungen auf vertragliche Regelungen gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung bzw. andere städtebauliche Verträge zu verzichten. SenSW begründe den Verzicht auf vertragliche Regelungen wie folgt: „Aufgrund der nicht abschließend geklärten Eigentumssituation – die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen privaten Grundstücke sind mit Ausnahme des Grundstücks Mauerstraße 93 Gegenstand eines Insolvenzverfahrens – können parallel zur Aufstellung des Angebotsbebauungsplans 1-98 keine städtebaulichen Verträge zur Übernahme von Infrastrukturkosten abgeschlossen werden." (S. 23 der Begründung).

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist mangels Vertrags-

SenStadtWohn

partner bzw. Investor nicht möglich. Dem entsprechend kann das Berliner Modell im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch nicht zur Anwendung kommen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.

Stellungnahme
Mit dem Verzicht auf städtebauliche Verträge würden für die urbanen Gebiete Planungsrechte mit sehr hoher baulicher Dichte entstehen, ohne dass der/die Vorhabenträger für die Auswirkungen, insbesondere die Wohnfolgemaßnahmen, verantwortlich wäre/n. Mit Verweis auf die entstehenden Nachteile für Berlin und die Anwohner wie u.a., die Nutzungsentschädigung für den Stadtplatz, Kosten für den Grunderwerb und Liegenschaftsvermessung, anteilige Herstellungskosten, Wohnfolgemaßnahmen, ungeregelter Ausgleich an wohnungsnaher Grünfläche bzw. Spielfläche wird angeregt, zu prüfen, für die urbanen Baugebiete erst nach Klärung der Eigentumsverhältnisse Bebauungspläne mit städtebaulichen Verträgen aufzustellen, in denen der/die Vorhabenträger für die Bewältigung der Auswirkungen, insbesondere der Wohnfolgemaßnahmen, vertraglich verpflichtet werden.

Abwägung
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies steht u.a. angesichts der konkurrierenden Nutzungsansprüche, des in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarkts und des Ziels, im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort / Museum sowie eines öffentlich nutzbaren Stadtplatzes zu sichern, außer Frage. Ohne einen Bebauungsplan wäre hier eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig. Diese rechtliche Basis wäre jedoch nicht geeignet, eine für diesen Standort verträgliche Neuordnung zu gewährleisten und die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zu erreichen. Aufgrund einer Veränderungssperre muss das Bebauungsplanverfahren zügig zum Abschluss gebracht werden.

Stellungnahme
Die Ablöse für bauordnungsrechtlich erforderliche private Spielplätze solle vermieden werden: Durch die geplante Wohnnutzung würde ein Bedarf von ca. 1.184 m² bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Spielplatzflächen erzeugt. Falls eine Realisierung auf den Baugrundstücken nicht möglich sei, wird in der Begründung auf die Zahlung von Ablösesummen für die Kinderspielplätze verwiesen. Der Geldbetrag soll für die Herstellung, Erweiterung oder Instandhaltung eines der Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes in der Nähe des Baugrundstücks verwendet werden. Das sei jedoch nicht möglich, denn der Bezirk verfüge über keine geeigneten Grundstücke in Wohnnähe. Der ohnehin sehr niedrige Versorgungsgrad mit Kinderspielplätzen dürfe nicht durch die geplante bauliche Verdichtung mit Wohnnutzung noch weiter absinken.

Abwägung
Darauf, dass auf das gemäß § 8 Abs. 3 BauO Bln im Grundsatz mögliche Ablösen der Verpflichtung zur Anlage der privaten Spielplatzflächen kein Rechtsanspruch besteht, wird hingewiesen. Vielmehr wird dieses auf Antrag im Rahmen einer bauaufsichtlichen Entscheidung geprüft und entsprechend entschieden. Sollte die Versorgung des Plangebiets sowie der Umgebung mit öffentlichen Spielplätzen zum Zeitpunkt der Antragstellung stark defizitär sein, kann die Ablösung im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens abgelehnt werden.
Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in die Begründung ein Hinweis aufgenommen wird, dass der Bezirk derzeit über keine geeigneten Grundstücke in Wohnnähe verfügt.

Stellungnahme
Die Zuständigkeit für die Planung und Herstellung des öffentlichen Stadtplatzes gemäß Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) müsse frühzeitig geklärt und die daraus entstehenden Aufgaben den Verwaltungen (SenUVK/ SGA) mitgeteilt werden. Erfahrungen mit

Senatsvorlage

gleichartigen Projekten zeigen, dass ansonsten die Realisierung des Vorhabens gefährdet sei. Nach Einschätzung des SGA liege die Federführung für Planung, Entwurf und Bau des öffentlichen Stadtplatzes und die umzugestaltende Friedrichstraße bei der Hauptverwaltung. Das SGA als künftiger Eigentümer und Baulastträger für die geplanten Straßenverkehrsflächen wirke für seine Belange über die gesamte Planungs- und Bauphase mit.

Abwägung
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt keine Festlegung von Zuständigkeiten, das AZG gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stellungnahme
In Pkt. IV.2. der Begründung „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung“ (S. 112) würden für die Herstellung des Stadtplatzes Kosten in Höhe von 124.300 € unter Zugrundelegung von Herstellungskosten von 110 €/m² veranschlagt. Unter Verweis auf noch fehlende Kosten wie die Liegenschaftsvermessung und die Grunderwerbsnebenkosten, Planungskosten, ggf. zu berücksichtigende Kosten für Tiefenenttrümmerungen und Altlastenbeseitigungen als auch die derzeit stark ansteigenden Baukosten sei dieser Kostenansatz nach Auffassung des SGA zu gering.

Abwägung
Im Rahmen des Bebauungsplans werden die aus der Planung resultierenden Kosten überschlägig ermittelt. Dabei wurden die in der Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung enthaltenden Kostenansätze für die Herstellung von Stadtplätzen verwendet. Die in der Leitlinie enthaltene Kostenermittlung ist auf Grundlage veröffentlichter Kennzahlen und Indexreihen sowie erprobter Kostenschätzungen oder Kostenermittlungen erfolgt. Dabei beinhaltet der Kostenansatz ausschließlich die Herstellungskosten und nicht die anfallenden Planungskosten sowie sonstige Kosten. Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass dieser Sachverhalt in der Begründung klarer dargestellt wird.

Stellungnahme
Unter Anführung der Analyseergebnisse des Verkehrsgutachtens, denen das SGA zustimmt, werden Planungsvorschläge formuliert: Im zweiten Teil des Verkehrsgutachtens würden mehrere Varianten eines Verkehrskonzeptes für das Umfeld des Checkpoint Charlie einschließlich Friedrichstraße beschrieben, miteinander verglichen und eine Vorzugslösung ausgewählt (S. 49 bis 57 des Verkehrsgutachtens). Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens könne jedoch durch ein Fachgutachten, das räumlich und inhaltlich eingeengt ist, diese vielschichtige Verkehrsproblematik nicht bewältigt werden. Für die Verbesserung der Verkehrssituation im Umfeld des Checkpoint Charlie wäre ein umfassendes Verkehrskonzept unter Beteiligung der betroffenen Behörden und der Öffentlichkeit erforderlich, was vom SGA seit mehreren Jahren gefordert würde. SenSW wird gebeten, sich mit SenUVK dazu abzustimmen. Das SGA Mitte würde intensiv an diesem Konzept mitwirken.

Abwägung
Das Erfordernis zur Erstellung weitergehender übergeordneter Verkehrsuntersuchungen wird vor dem Hintergrund der bereits im Bestand vorhandenen Konflikte auch seitens des Plangebers gesehen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich die bestehenden Konflikte nicht durch eine isolierte Betrachtung des Plangebiets lösen lassen. Vielmehr sind hier übergeordnete Maßnahmen zu prüfen und in ein übergeordnetes Konzept einzubetten. Dabei ermöglicht die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung dieser Flächen, so dass die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen geschaffen werden. Es gibt bisher keine Festlegung für eine Sperrung der Friedrichstraße seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Im Falle einer solchen, sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan würde dem jedoch nicht entgegenstehen.

Senatsvorlage

Stellungnahme
Im Verkehrsgutachten würde von ca. 200 Kfz-Stellplätzen ausgegangen. Um den Zuwachs an Kfz-Verkehr zu begrenzen, solle die zulässige Anzahl von Kfz-Stellplätzen beschränkt werden.
Um Ladezonen im Straßenraum zu vermeiden, solle eine unterirdische Belieferung vorgesehen werden.
Um das vorhandene Defizit an Radabstellanlagen nicht zu erhöhen, sollten Teile der Tiefgaragen für Radabstellanlagen mit flachen Zufahrtsrampen bzw. Aufzügen vorgesehen werden.

Abwägung
Der Bebauungsplan schließt im urbanen Gebiet oberirdisch bauordnungsrechtlich nicht erforderliche Stellplätze aus. Darüber hinaus werden keine weiteren Einschränkungen hinsichtlich der Stellplätze vorgenommen. Der Bebauungsplan regelt außerdem, dass entlang der Friedrichstraße auf dem Ostgrundstück Zufahrten ausgeschlossen sind. Es bleibt dem Bauherrn überlassen, Tiefgaragen zu errichten.
Der Ausschluss von Ladezonen im Straßenraum sowie die Anordnung von Fahrradabstellanlagen sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. Bauen, Planen und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung
Stellungnahme
In der vorliegenden Bebauungsplanung würde nun auf die Hochpunkte verzichtet. In ihrer vorangegangenen Stellungnahme hatte die Behörde Bedenken geäußert, dass sich die Hochpunkte lediglich aus der Notwendigkeit heraus begründen würden, dass die Fläche für den Stadtplatz kompensiert werden muss. Bislang würden aber für die Friedrichstadt Beschlusslagen gelten, den Erhalt des historischen Blockrasters in den Friedrichstädter Kubaturen zu ergänzen bzw. wieder herzustellen und nur an einzelnen, ausgewählten Orten akzentuierende Hochpunkte zu setzen. Mit den nun erfolgten Änderungen, auch in Bezug auf Festsetzungen zu Höhen bzw. zum Maß der Nutzung würde dem Ziel, das historische Raster und somit das Stadtbild wieder klar ablesbar und eindeutig zu machen und somit auch das Umfeld der historischen Türme und Kuppeln adäquat zu gestalten, entsprochen. Die von der Behörde geäußerten Bedenken würden somit zurückgenommen und dem Entwurf des Bebauungsplans I-98 in dieser Form zugestimmt.

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Finanzen
Stellungnahme
Gegen den B-Plan bestünden im Grundsatz keine Bedenken. Die Behörde bittet weiterhin darum, den bestehenden Absatz bei den Haushaltsauswirkungen auf Seite 111 zu Mitteln für den Bildungs- und Erinnerungsort durch den nachfolgenden Absatz zu ersetzen: „Über die Einstellung von Mitteln in den Haushalt der Senatsverwaltung für Kultur und Europa für die Planung, Einrichtung und Betrieb des Bildungs- und Erinnerungsortes ist zu gegebener Zeit zu entscheiden.“

Abwägung
In der Begründung ist ein Hinweis enthalten, dass für die Planung, einschließlich eines architektonischen Qualitätssicherungsverfahrens wie einem Realisierungswettbewerb, den Bau, die Einrichtung und den Betrieb des Bildungs- und Erinnerungsortes Mittel in den Landeshaushalt eingestellt werden müssen. Die haushaltsmäßige Zuordnung innerhalb des Landeshaushalts ist hingegen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Senatsvorlage

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie
Stellungnahme
Seitens des für die allgemeinbildenden öffentlichen Schulen zuständigen Referates bestünden weiterhin grundsätzlich Einwände gegen die Planungen, solange eine bedarfsgerechte - zeitlich und quantitativ - Versorgungsmöglichkeit mit Schulplätzen in der entsprechenden Grundschulplanungsregion nicht gesichert werden kann.
Die im Bebauungsplan 1-98 „Checkpoint Charlie" zu Grunde gelegte Planung von 296 Wohneinheiten führe zu einem rechnerischen Grundschulplatzbedarf von 32 Plätzen. Die defizitäre Versorgungssituation in der Grundschulplanungsregion wurde in der Stellungnahme vom 24.05.2019 bereits erörtert.
Der Verweis auf das Erfordernis der Weiterentwicklung des Grundschulnetzes durch übergeordnete Maßnahmen im Rahmen der Schulentwicklungsplanung (Begründung S. 113 f.) enthalte keine Aussagen wie eine wohnortnahe Versorgung sichergestellt werden könne. Die in der Begründung enthaltenen Darlegungen stellen nach Auffassung der Behörde keinen Nachweis dar, ob und wie das aufgezeigte Defizit kurz-, mittel- und langfristig abgebaut und eine bedarfsgerechte Grundschulplatzversorgung zum Fertigstellungszeitpunkt des geplanten Wohnungsbaus gewährleistet werden könne. In der Begründung sei - einschließlich ggf. erforderlicher organisatorischer und baulicher Überbrückungsmaßnahmen bei temporären Bedarfsspitzen und Versorgungsdeltas - ein konkreter Bedarfsdeckungsnachweis belastbar darzulegen. Dieser sei durch den bezirklichen Schulträger, welcher eine Kopie dieses Schreibens erhalte, bzw. in Abstimmung zwischen Schulamt und dem FB Stadtplanung zu führen.

Abwägung
Nach Anpassung der Planung und Auswertung der Behördenbeteiligung wird bei Vollausschöpfung des Wohnpotentials auf den Grundstücken im Plangebiet (300 WE) ein Bedarf an 32 Grundschulplätzen ausgelöst. Dies entspricht bei sechs Klassenstufen einer Anzahl von 5 Plätzen pro Jahrgang. Würde die Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen, wäre bei Zugrundelegung einer GFZ von 6,15 für das Ostgrundstück und 5,0 für das Westgrundstück ausgehend von einem möglichen Wohnanteil von 10 bis 20 % im Kerngebiet über den gesamten Geltungsbereich bereits heute ein Wohnanteil bis zu 10.000 m² möglich. Dies entspräche bis zu 100 WE, also einem Bedarf von bis zu 10 Schulplätzen. Durch den Bebauungsplan werden also mindestens 22 Grundschulplätze mehr notwendig als im Fall einer Nichtaufstellung des Bebauungsplans.

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich nach dem Schulentwicklungsplan des Bezirks Mitte von Berlin im Einschulungsbereich (§ 55a Abs. 1 S. 2 SchulG Bln) der Grundschule am Brandenburger Tor. Im Einschulungsbereich der Grundschule am Brandenburger Tor sind derzeit entsprechende freie Kapazitäten nicht vorhanden. Vielmehr besteht dort bereits heute ein Defizit an Grundschulplätzen. Insbesondere aufgrund der historischen Bedeutung des Ortes sowie unter Berücksichtigung der privaten Belange ist die Planung einer Grundschule im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch städtebaulich weder sinnvoll noch erforderlich. Insoweit ist zunächst zu berücksichtigen, dass gemäß Entwurf des Schulentwicklungsplans des Bezirks Mitte von Berlin für die Schuljahre 2018/19 bis 2030/31 das an der Grundschule am Brandenburger Tor bestehende Defizit an Grundschulplätzen u. a. durch Beendigung der Fremdnutzung von Räumen künftig deutlich verringert werden kann und soll. Darüber hinaus befinden sich im Umkreis von etwa 1 km des Plangebiets im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vier weitere Grundschulen (Galilei-Grundschule, Clara-Grunwald-Grundschule, Fanny-Hensel-Grundschule und Kurt-Schumacher-Grundschule).

Der Grundsatz der Einschulung im Einschulungsbereich der Wohnung (§ 55a Abs. 1 S.1 und 2 SchulG Bln) beansprucht keine absolute Geltung (vgl. § 55a Abs. 2 SchulG Bln). Insbesondere im Fall der Erschöpfung der Aufnahmekapazität besteht die Möglichkeit einer Beschulung von Grundschulkindern auch an einer anderen Grundschule, sofern der Grundsatz altersangemessener Schulwege berücksichtigt wird (§ 54 Abs. 2 S. 1, Abs. 3 S. 2

Senatsverwaltung

SchulG Bln i. V. m. § 4 Grundschulverordnung). Die Abwägung der Belange der Familien mit Kindern im künftigen Plangebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB mit dem Interesse an einer Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB auch unter Berücksichtigung einer kompakten Stadtgestaltung wird daher dahingehend getroffen, den Wohnbedürfnissen den Vorrang vor dem Interesse der künftigen Bewohner an einem möglichst kurzen Schulweg der Grundschulkinder einzuräumen. Aufgrund des Rechtsanspruchs auf einen Grundschulplatz ist allen Kindern künftiger Bewohner ein solcher Platz garantiert. Die mit der anspannten Situation im Grundschulbereich verbundenen Unsicherheiten über die im Einzelfall aufnehmende Schule einschließlich der mit einem geringfügig längeren Schulweg verbundenen Erschwernisse werden insoweit gegenüber einer optimalen Ausnutzung der Innenstadtlage durch Schaffung von Wohnungen in der Abwägung zurückgestellt.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
Stellungnahme
Keine Bedenken

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Kultur und Europa
Stellungnahme
Auf Grundlage der Ergebnisse des gemeinsamen Abstimmungsgespräches vom 10.07.2019 mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), dem LDA, der Stiftung Berliner Mauer (SBM) und SenKultEuropa kann die Behörde dem vorliegenden Bebauungsplan trotz der geäußerten Bedenken zustimmen.
Dort wurde vereinbart, dass SenSW zur weiteren Qualifizierung des Verfahrens einen Ideenwettbewerb zur Gestaltung des Bildungs- und Gedenkortes durchführen würde, aus dem auf Grundlage von Hochbauentwürfen typologische und gestalterische Empfehlungen resultieren. Laut der Erläuterungen von SenSW könne der beschlossene B-Plan und die darin enthaltenen Festsetzungen geändert werden, wenn aus diesem Prozess Erkenntnisse gewonnen werden, die dies erforderlich machten. Grundlage des Wettbewerbs würde das vorliegende Raumprogramm und Anforderungsprofil der Stiftung Berliner Mauer (SBM) mit rund 2.900 m² Nutzungsfläche (NUF) sein.
Es wird angeregt, diesen Verfahrensvorschlag in die Senatsvorlage zum B-Plan aufzunehmen.

Abwägung
Der Vorschlag, das geplante Verfahren in der Senatsvorlage zur Festsetzung des Bebauungsplans aufzunehmen, wird angenommen.

Stellungnahme
Neben dem Hinweis, dass das Raumprogramm der SBM, bzw. die darin definierte erforderliche Nutzungsfläche i.H. v. rund 2.900 m² (NUF) zur Information im Textteil benannt werden solle (bereits Bestandteil der Begründung), bittet die Behörde um folgende Ergänzungen im Begründungstext zum B-Plan:
Der Stadtplatz solle als Bestandteil des Bildungs- und Erinnerungsortes festgesetzt werden. So könne das definierte Ziel der Planung, beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum und angemessenen Erinnerungsort zu sichern, erreicht werden.

Abwägung
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Einbindung des Stadtplatzes in den „Bildungs- und Erinnerungsort“ nicht entgegen. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll zu diesem

SenStadtWohn

Zweck ein Wettbewerb durchgeführt werden. Zur Klarstellung wird jedoch im weiteren Verfahren in die Begründung ein Hinweis aufgenommen, dass auf dem Stadtplatz im Grundsatz auch eine museale Nutzung möglich ist.

Stellungnahme
Hinsichtlich des Ziels, einen würdigen Erinnerungsort zu schaffen, sei es zwingend erforderlich - wie etwa an der Bernauer Straße -, jegliche kommerzielle Nutzung der Fassaden und Brandwände, die den beiden Flächen zugewandt sind, zu untersagen.

Abwägung
Eine Beschränkung von Werbeanlagen auf Werbung mit lokalem Bezug – so genannte „Eigenwerbung“ an der Stätte der Leistung – und damit der Ausschluss so genannter „Fremdwerbung“ als formal eigenständige Gewerbenutzung an den Neubauten im Geltungsbereich ist bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Zudem sollen Werbeanlagen nur im ersten Vollgeschoss zulässig sein. Auf einen völligen Ausschluss von Werbeanlagen im Bereich der der Gemeinbedarfsfläche sowie dem Stadtplatz zugewandten Fassaden soll hingegen verzichtet werden, da dieser dazu führen würde, dass den sich hier ansiedelnden Betrieben die Möglichkeit genommen werden würde, öffentlichkeitswirksam für sich zu werben. Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren, werden im Bebauungsplan jedoch vergleichsweise restriktive Festsetzungen zur Breite und Höhe der zulässigen Werbeanlagen getroffen. Zudem wird festgesetzt, dass wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen unzulässig ist.

Stellungnahme
Unter Verweis auf das bisherige Verfahren mit einem Vergleich der geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Bauweise innerhalb der Gemeinbedarfsfläche in den verschiedenen Verfahrensständen des Bebauungsplans wird neben Hinweisen zum weiteren Verfahren und dem angestrebten Wettbewerb ausgeführt, dass grundsätzlich positiv zu bewerten sei, dass der aktuell vorliegende B-Planentwurf der Forderung der SenKultEuropa nachkäme und die maximale Gebäudehöhe deutlich ausweite, auf eine Begrenzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichte und damit die für ein Museum geforderten Raumhöhen (lichte Raumhöhen zwischen 4,00 bis 6,00 Meter) deutlich besser ermögliche.
Größere Flexibilität für mögliche Bebauungen sei nun auch dadurch gegeben, dass sich das „Baufenster“ auf das ganze zur Verfügung stehende Grundstück (ca. 1.150 m²) beziehe, da auf Abstandsflächen zum nördlichen Nachbargrundstück verzichtet würde. Die maximal bebaubare Grundfläche/ GR werde dabei auf 800 m² reduziert, um adäquat große Freiflächen zu gewährleisten.
Auch werde begrüßt, dass nun eindeutig formuliert wurde, dass die Grundstücksfläche unterirdisch komplett mit einem oder mehreren Untergeschossen unterbaubar sei, d.h. bis 1.149 m² je Ebene, ohne dass etwaige Untergeschosse auf die Geschossfläche/ GF angerechnet werden.

Kenntnisnahme

Stellungnahme
Bedenken bestünden aus kulturfachlicher Sicht weiterhin – wie schon mit Stellungnahme vom 20.05.2019 geäußert – dahingehend, ob durch die festgeschriebene Vorgabe der oberirdisch zur Verfügung stehenden Geschossfläche/ GF eine der Bedeutung des Ortes und der Aufgabe funktional, gestalterisch und wirtschaftlich angemessene bauliche Lösung erreicht werden könne.
Die Prognosen der SBM gingen von 450.000-500.000 Besucherinnen und Besuchern pro Jahr aus, bis zu 2.000 pro Tag in touristischen Hochzeiten und zeitgleich bis zu 600. Aus Sicht des Fachreferats sei das von der SBM vorgelegte Raumprogramm plausibel und zu

SenStadtWohn

unterstützen. Die errechneten Bedarfe sind nachvollziehbar und präzise auf die zu erwartenden Besucherentwicklungen abgestimmt. In größenvergleichbaren Einrichtungen hätte sich gezeigt, dass die Entwicklung der Besucherzahlen steigend sei. Sowohl die Stiftung Berliner Mauer als auch die Topographie des Terrors hätten allein im letzten Jahr mehr als eine Millionen Besucherinnen und Besucher gezählt. Dadurch hätten beide Einrichtungen in den letzten Jahren massiv mit räumlichen, logistischen und hygienischen Problemen zu kämpfen, da sowohl ihre Innenräume als auch die Außenflächen für weitaus geringere Besucherzahlen ausgerichtet wären. Von den erhobenen Bedarfen solle daher aus kulturfachlicher Sicht nicht abgewichen werden. Nur so könne gewährleistet werden, dass ein späterer Museumsbau und Betrieb reibungslos funktioniere.
Fraglich bliebe auch durch den vorliegenden B-Planentwurf, ob die Festsetzung dieses „Korsetts" zum Maß der Nutzung geeignet sei, das Raumprogramm der SBM mit insgesamt rund 2.900 m² Nutzungsfläche/ NUF netto - davon alleine rund 2.000 m² NUF für Ausstellungsflächen, Veranstaltungs- und Seminarbereiche - baulich-räumlich adäquat zu spiegeln.
Unter der Hypothese eines museumsüblichen Flächenkennwertes NUF zu BGF mit Faktor 1,5-1,6 verblieben von einer max. GF/ Geschossflächen von 3.000 m² (brutto) lediglich ca. 1.875-2.000 m² Nutzungsfläche NUF (netto) die insgesamt oberirdisch zu erreichen seien. Rund ein Drittel des Raumprogramms müsse demnach unterirdisch angeordnet werden, wobei dazu mindestens zwei Untergeschossebenen erforderlich wären.
Kulturfachlich solle zwar weder eine Anordnung von Teilen der Ausstellungsflächen in einem Untergeschoss grundsätzlich ausgeschlossen werden noch die Notwendigkeit flächenmäßig adäquat ausgelegter Freiraumflächen. Auch die Belange des Denkmalschutzes hinsichtlich des Umgangs mit den Spuren der Geschichte (z.B. Bestandsbrandwände) sollen nicht in Frage gestellt werden.
Bezogen auf das vorliegende Raumprogramm der SBM führen die o.g. Festsetzungen jedoch zu einer großen Einschränkung der Gestaltungsspielräume, ohne dass eine hochbauliche Überprüfung des Maßes dieses „Korsetts" tiefergehend stattgefunden hätte.
Die Festlegungen der konkreten maximalen Geschossflächen/ GF im BPlan begrenzen somit im Entwurfs- und Findungsprozess für adäquate bauliche Lösungen an diesem wichtigen Ort qualitativ das Spektrum an Untersuchungs- und Prüfungsmöglichkeiten, die z.B. in den weiteren Planungsschritten oder auch bei Durchführung eines späteren Wettbewerbsverfahrens.
Insbesondere die Fragestellungen eines ggf. angemessenen Anbaumaßes an die denkmalrelevante Brandwand oder auch das Maß und die gestalterische Ausformulierung von Freiflächen sowie die sinnvolle Zonierung und Schichtung von Funktionen und insbesondere der Bezug der Inhalte zum Ort würden durch zu enge Festlegungen im B-Plan limitiert.

Abwägung
Bei den geplanten Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist zu beachten, dass hier vielfältige Belange zu berücksichtigen sind, die zu einem Ausgleich gebracht werden müssen. Einerseits steht die Forderung nach der Erlebbarkeit der Brandwände im Raum, andererseits der Wunsch, eine möglichst große Fläche von Bebauung freizuhalten. Beide Belange widersprechen einer Vergrößerung der zu bebauenden Grundfläche und einer Erhöhung der oberirdischen Geschossfläche. Wenn alle Belange berücksichtig werden sollen, wäre dies nur mit baulichen Höhen möglich, die oberhalb der festgesetzten Höhe liegen würden. Dies liegt auch daran, dass für einen Museumsbau entsprechende Raumhöhen erforderlich sind. Die getroffenen Festsetzungen stellen einen Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und dem Belang der kulturellen Bedürfnisse, in diesem Fall die des Bildungs- und Erinnerungsortes, dar. Zudem sind die privaten Belange des Eigentümers zu beachten, wonach private Flächen nur in gebotenem Umfang für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden dürfen.

Die Geschossflächenfestsetzung setzt einen maximalen Rahmen für die spätere Bebauung und muss nicht vollständig ausgeschöpft werden. Der Bauherr kann zugunsten eines nied-

Senatsvorlage

rigeren Baukörpers mit einer geringeren Anzahl der Geschosse auf innergebäudliche Verkehrsflächen und damit auf oberirdische Geschossfläche verzichten. Unterirdisch ist die Gemeinbedarfsfläche sogar vollflächig bebaubar, so dass die hier entstehenden Ebenen im Verhältnis weniger Verkehrsfläche benötigen. Dass der Bau eines Untergeschosses zu Mehrkosten führen wird, ist bekannt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – I B
Stellungnahme
Sowohl zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional- planerischen Festlegungen als auch zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen sei nichts vorzutragen.

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Wohnungsbauleitstelle
Stellungnahme
Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle sei die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsorts zur Geschichte des Checkpoint Charlie, eines öffentlich nutzbaren Stadtplatzes sowie einer gemischten Nutzung mit ca. 309 Wohneinheiten zu begrüßen.
Da es sich im vorliegenden Fall entsprechend der Begründung um eine reine Angebotsplanung handele und die Eigentumssituation nicht abschließend geklärt sei, bestünde keine kooperative Ausgangssituation. Sollte sich die Ausgangssituation ändern, sieht die Wohnungsbauleitstelle die Voraussetzung für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gegeben.
Hinweis:
In der Begründung unter 3.5.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sowie in der Formulierung der Textlichen Festsetzung TF 16 bittet die Behörde zu korrigieren, dass sich die Quote für Mietpreis- und Belegungsbindungen von 30 % auf die Geschossfläche Wohnen bezieht.

Abwägung
Die Geschossfläche für Wohnen im MU 1.1 und MU 2 wird durch die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen nicht exakt bestimmt. Vielmehr kann sie je nach Ausprägung des ersten zulässigen Vollgeschosses variieren. Aus diesem Grund bezieht sich die Festsetzung auf die in dem jeweiligen Baugebiet zulässige Gesamtgeschossfläche. Darauf, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung findet, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - IV
Stellungnahme
Die Abteilung IV sei hier nicht betroffen.

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - I C
Stellungnahme
Aus lufthygienischer Sicht gäbe es keine Bedenken zum Bebauungsplan 1-98.

Kenntnisnahme

SenStadtWohn

Stellungnahme
Neben redaktionellen Hinweisen zur erfolgten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin (durch Senatsbeschluss vom 23. Juli 2019) sowie allgemeinen Hinweisen zu akustischen Kriterien im vorgesehenen Wettbewerb wird angeregt, in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 „Checkpoint Charlie" Abschnitt 3.5.4 die letzten Sätze (Seite 21) zu aktualisieren: Der „Lärmaktionsplan Berlin 2018-2023" liege aktuell öffentlich aus. Der überarbeitete Lärmaktionsplan würde dann voraussichtlich im Herbst 2019 dem Senat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Abwägung
Die Begründung wurde zur Senatsbefassung entsprechend aktualisiert. Der Hinweis auf den Lärmaktionsplan Berlin 2018-2023 musste allerdings wieder entfallen, da dieser im Jahr 2019 nicht mehr beschlossen wurde.

Stellungnahme
Von der Behörde wird darauf hingewiesen, dass eine in der Regel trotz fehlender Zuständigkeit erfolgte Betrachtung des anlagenbezogenen Lärmschutzes derzeit aufgrund fehlender personeller Ressourcen nicht möglich sei. Es wird darum gebeten, verstärkt das zuständige Umweltamt einzubeziehen.

Abwägung
Das Umweltamt des Bezirks Mitte wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden nochmals beteiligt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - VF 01
Stellungnahme
Die Behörde führt aus, dass folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten wurden:

V F 1	*V PS A*
V OI	*V PS E*
V OS	*V PW*
V OW	*V PI E*

Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Z MI 11
Stellungnahme
Dem geänderten Bebauungsplanentwurf liegt eine überarbeitete verkehrstechnische Untersuchung mit Stand vom 28.06.2019 zugrunde.
Neben der Bestandsanalyse wurden darin die Verkehrsmengen nunmehr aller Verkehrsteilnehmer ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung plausibel dargestellt. Danach würden die Verkehrsmengen durch die Neubebauung am Checkpoint Charlie deutlich zunehmen. Nicht berücksichtigt seien allerdings noch immer nicht die Verkehre, die zukünftig aus der möglichen Bebauung des westlich angrenzenden B-Plan-Gebietes I-216 entstehen werden.
Die in der aktuellen Verkehrsuntersuchung durchgeführte -Vergleichsrechnung zur Ermittlung der Kfz-Fahrten- zeige, dass bei der geplanten Bebauung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf rund 25% weniger Kfz-Fahrten entstünden, als bei einer zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB.
Den bestehenden und den sich zukünftig noch verschärfenden unzureichenden Verhältnissen für den nichtmotorisierten Verkehr solle im Zuge der Neubebauung am Checkpoint Charlie durch eine Neuordnung des Verkehrs begegnet werden. Die aktuelle Verkehrsun-

SenStadtWohn

tersuchung liefere hierzu neue Lösungsmöglichkeiten; u. a. mit der vorgeschlagenen Vorzugslösung zur Sperrung der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Kochstraße für den Kfz-Durchgangsverkehr.
Unter der Voraussetzung, dass die in der Verkehrsuntersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kompensierung der negativen Auswirkungen durchgeführt würden, bestünden aus Sicht der Behörde keine Bedenken gegen den vorliegenden B-Planentwurf.

Abwägung
Hinsichtlich der Berücksichtigung der Verkehrszunahme durch den Bebauungsplan I-216 wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Der maßgebliche Fall wurde mit SenUVK unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2030 abgestimmt. Es besteht daher kein Überarbeitungsbedarf.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung dieser Flächen, so dass die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen geschaffen werden. Es gibt bisher keine Festlegung für eine Sperrung der Friedrichstraße seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Im Falle einer solchen, sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan würde dem jedoch nicht entgegenstehen.

Stellungnahme
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erlaube zwar die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung von Stellplätzen, schreibe sie aber nicht zwingend vor. Da im öffentlichen Straßenraum keine weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stünden, solle geprüft werden, ob die Deckung des ermittelten Stellplatzbedarfs über den Bebauungsplan geregelt werden könne.

Abwägung
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In dem urbanen Gebiet soll die oberirdische Unterbringung von Stellplätzen und Garagen (mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer) über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen werden, so dass die Unterbringung des ruhenden Kfz-Verkehrs auf den Baugrundstücken ausschließlich in Tiefgaragen erfolgen kann. Vor dem Hintergrund, dass es im Land Berlin keine Stellplatzverpflichtung für private Stellplätze gibt, obliegt die Entscheidung, wie viele Stellplätze angelegt werden, den Grundstückseigentümern. Darüber hinaus besteht planungsrechtlich keine Möglichkeit, in einem Angebotsbebauungsplan verpflichtend die Errichtung einer Tiefgarage festzusetzen.

Stellungnahme
Gemäß BauO Bln seien Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe vorzusehen. Bei der Planung der zukünftigen Bebauung sei zu berücksichtigen, dass die Erfüllung des errechneten Stellplatzbedarfs von 587 Fahrrädern aufgrund mangelnder Platzverhältnisse im öffentlichen Straßenraum nicht durch Zahlung eines Ablösebetrags möglich sein wird.

Abwägung
Der Hinweis ist im Rahmen der Planumsetzung zu beachten. Die Anordnung von Fahrradabstellanlagen sowie die Bereitstellung von ausreichend Plätzen ist jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind dennoch einzuhalten.

Stellungnahme
Unter Pkt. 2.6 „Technische Infrastruktur / Leitungen“ werde angeführt, dass die Vattenfall Europe Wärme AG beabsichtige, die geplante Bebauung an das vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen. In diesem Zusammenhang solle geprüft werden, ob eine Verpflichtung

Senatsvorlage

zum Anschluss an das Fernwärmenetz gemäß § 18 EWG Bln bestünde bzw. vorgeschrieben werden sollte.

Abwägung
Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Landesdenkmalamt Berlin
Stellungnahme
Neben Bestätigung der richtigen Benennung der im Kapitel A I 2.8 der Begründung aufgelisteten Denkmale wird zur Höhenentwicklung im Ensemblebereich der Mauerstraße ausgeführt, dass die Behörde die Anpassungen der Höhenentwicklung der straßenseitigen Traufhöhe im Urbanen Gebiet MU 1.1, mit welchem das Ensemble „Schützenstraße 5-6A, Charlottenstraße 77, Zimmerstraße 79-80“ vor beeinträchtigender baulicher Entwicklung bewahrt und in seiner historischen Entwicklung ablesbar bliebe, würdige. Die Fassadengestaltung und Dachform sei im anschließenden Genehmigungsverfahren mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Kenntnisnahme

Stellungnahme
Darüber hinaus seien bei einer eventuellen tiefen Unterkellerung des Baugebietes Vorkehrungen zu treffen, um die Standsicherheit der angrenzenden Baudenkmale bzw. Ensemblebestandteile nicht zu gefährden.

Abwägung
Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Stellungnahme
Hinsichtlich der Sichtbeziehungen zu der denkmalgeschützten östlichen Brandwand werden insgesamt die geänderten Festsetzungen zur Flexibilisierung der konkreten Ausgestaltung des Museumsbaus auf der Gemeinbedarfsfläche mitgetragen. Nach wie vor wird hiermit jedoch eine großflächige Überbauung der Fläche ermöglicht, durch die eine weitestgehende Verdeckung der Brandwand zu befürchten sei. Dies würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals bedeuten.
In diesem Zusammenhang sei insbesondere der letzte Satz der textlichen Festsetzung 17: … „An die östliche Grundstückgrenze dürfen Gebäude ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden.“ denkmalfachlich kritisch zu bewerten. Die teils missverständliche Formulierung würde voraussichtlich nicht zur eindeutigen Klärung der baulichen Spielräume beitragen. Um Missverständnisse auszuschließen, sei eine redaktionelle Überarbeitung der textlichen Festsetzung notwendig.
Das sich hier von hervorzuhebender Denkmalwürdigkeit auszeichnende Denkmal, stelle sich in diesem konkreten Fall als Raum dar, welcher durch die angrenzenden Brandwände als solcher konstituiert und wahrnehmbar würde. Der Erinnerungsort selbst würde durch die Leere an diesem Ort gekennzeichnet. Wenngleich ein Vermittlungsangebot an diesem Ort auch aus denkmalfachlicher Sicht als notwendig erachtet und ausdrücklich unterstützt würde, hätte jegliche Form der Bebauung des Denkmals eine bauliche „Auffüllung“ des Raumes zur Folge, mit welcher der Erinnerungsort in seiner Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit maßgeblich gemindert würde. Beide Interessen müssten hier in ein ausgewogenes und in sich gut abgestimmtes Verhältnis gebracht werden. Die aktuellen Festlegungen könnten als notwendiger Versuch gewertet werden, beide Interessen in Einklang zu bringen. Möglicherweise böte jedoch der planungsrechtliche Rahmen eines Bebauungsplanes in diesem Zusammenhang ein nicht hinreichend geeignetes Instrument.
Um im Rahmen des Bebauungsplanes eine größtmögliche Freihaltung der östlichen Brandwand nachhaltig zu sichern, sei eine ergänzende textliche Festsetzung erforderlich, die eine städtebaulich wirksame Freihaltung (insbesondere hinsichtlich der Sichtbeziehungen aus

Senatsentwurf

dem Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Zimmerstraße heraus) von mindestens 50 % der Brandwand garantiere.

Abwägung
Der Anbau an die östliche Grundstücksgrenze ist gemäß der textlichen Festsetzung lediglich ausnahmsweise zulässig. In der Begründung wird dazu ausgeführt, dass gewährleistet sein muss, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben und dass die Wahrung der denkmalschutzrechtlichen Belange Voraussetzung für einen Anbau ist. Darüber hinaus wird jedoch im weiteren Verfahren in die Begründung ein Hinweis aufgenommen, dass dies im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nachzuweisen ist. Eine textliche Festsetzung wie vorgeschlagen wäre nicht hinreichend bestimmt.

Stellungnahme
Um eine nachhaltig qualitativ hochwertige freiraumplanerische Aufwertung und adäquate Vermittlung des Ortes sicherzustellen, werde daher ein bereits in Aussicht gestelltes und an das Planverfahren anschließendes Wettbewerbsverfahren zur Qualifizierung der Gemeinbedarfsfläche als zwingend notwendig erachtet.

Abwägung
Die Durchführung eines Wettbewerbs, in dem die detaillierte Anordnung und Gestaltung des Museums unter Beachtung der denkmalrechtlichen Belange konkretisiert wird, ist beabsichtigt.

Stellungnahme
Neben Hinweisen zum konkreten Umgang mit den Brandwänden, den typologischen Anforderungen des architektonischen Rahmens und der Gestaltung des Stadtplatzes im Rahmen des angestrebten Wettbewerbs wird darauf hingewiesen, dass ein mit der TF 17 nun ermöglichter und vom Landesdenkmalamt befürworteter Anbau an die nördliche Grenze der Gemeinbedarfsfläche bzw. an die südliche Fassade der Neubebauung im MU 2 voraussichtlich notwendig sein werde, um beide Interessen in Einklang zu bringen. Dies setze jedoch voraus, dass durch die Festsetzungen zur Bauweise im MU 2 die Ausbildung einer Fassade unterbunden werden müsse. Dieser Umstand solle frühzeitig in einem Wettbewerbsverfahren bedacht werden. Eine abschließende Klärung hierzu könne nur auf der Grundlage eines Wettbewerbs zu den konzeptionellen und gestalterischen Entwicklungsmöglichkeiten erfolgen.

Abwägung
Bei grenzständiger Bebauung entsteht grundsätzlich das Erfordernis, eine Brandwand zu errichten. Fenster in der Brandwand können nur dann gebaut werden, wenn öffentlichrechtlich gesichert wird, dass in einem Abstand von 5 m keine Gebäude vorhanden sind bzw. errichtet werden. Eine entsprechende Sicherung erfolgt auf der Ebene dieses Bebauungsplanverfahrens nicht. Die Anordnung und die Gestaltung des Museums werden in einem Wettbewerbsverfahren konkretisiert.

Stellungnahme
Um gleichzeitig sicher zu stellen, dass bei einem direkten Anbau der Wohnungsneubau im MU 2 den Auflagen zu „gesunden Wohnverhältnissen“ mit ausreichender Belüftung und Besonnung entspräche, solle die Ausbildung des Baukörpers im MU 2 ebenfalls Bestandteil des Wettbewerbs sein.

Abwägung
Die Einbeziehung des MU 2 in den geplanten Wettbewerb ist zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse nicht zwingend erforderlich. Vielmehr entspricht es den allgemeinen Anforderungen der BauO Bln, dass Anlagen so anzuordnen bzw. zu errichten sind, dass u.a.

SenStadtWohn

die Gesundheit nicht gefährdet wird. Die Errichtung einer Brandwand an der entstehenden Grundstücksgrenze zur Fläche für Gemeinbedarf führt nicht zwangsläufig zu ungesunden Wohnverhältnissen. Vielmehr stellt die grenzständige Bebauung eine typische Situation in der Innenstadt dar.

Stellungnahme
Hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben zur Außenwerbung verweist die Behörde auf die vorangegangene Stellungnahme vom 20.05.2019 und weist erneut auf den Bedarf hin, über die textlichen Festsetzungen hinausgehende detaillierte Vorgaben vorzunehmen, mit der ähnlich einer Gestaltungssatzung in Bezug auf die Farbigkeit, Materialität und Größe von Werbeanlagen notwendige Auflagen vorgegeben werden können. Entsprechende Vorgaben seien im weiteren Verfahren mit den Denkmalbehörden sowie mit den künftigen Betreibern des „Bildungs- und Erinnerungsortes" abzustimmen.

Abwägung
Im Entwurf zum Bebauungsplan sind bereits vergleichsweise weitgehende Einschränkungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen vorgesehen. Für darüberhinausgehende Einschränkungen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass mit Ausnahme der Schützenstraße der gesamte Geltungsbereich Bestandteil eines Ensembles ist, dass dem Denkmalschutz unterliegt – keine Veranlassung gesehen.

Stellungnahme
In Bezug auf die hier im weiteren Verfahren frühzeitig vorzunehmenden archäologischen Grabungen, wird von der Behörde ebenfalls auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 20.05.2019 verwiesen. Ferner sei als möglicher Vermittlungsansatz der historischen Zeugnisse die Nachzeichnung archäologischer Spuren (Footprints) unter Verwendung verschiedener Materialien, Bepflanzung oder dergleichen vorgesehen. Die konkrete Art der Einbindung der Funde in das Konzept des geplanten „Bildungs- und Erinnerungsortes" sei im weiteren Planungsverlauf mit den Denkmalbehörden sowie den künftigen Betreibern des „Bildungs- und Erinnerungsortes" abzustimmen."

Abwägung
Die Hinweise sowie die Stellungnahme vom 20.05.2019 betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die Umsetzung der Planung. Der Umgang mit vorhandenen Spuren soll im geplanten Wettbewerbsverfahren, an dem auch das Landesdenkmalamt beteiligt wird, thematisiert werden.

Stiftung Berliner Mauer
Stellungnahme
Die Stiftung Berliner Mauer (SBM) begrüßt, dass der überarbeitete Bebauungsplan für den Museumsbau eine maximale Bruttogeschossfläche von 3.000 m² (statt 2.400 m²) und eine maximale Bauhöhe von 27 m (statt 12 m) sowie eine komplette Unterbauung der Fläche für Gemeinbedarf ohne Festlegung der Geschossanzahl vorsieht.
Das größere Baufenster und die Festsetzung, dass an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze (östlich nur unter Einhaltung der denkmalrechtlichen Anforderungen) herangebaut werden dürfe, gäben für den Museumsbau mehr Flexibilität, die einer erforderlichen Freifläche auf dem Grundstück zu Gute komme.
Aus den Festsetzungen würden allerdings weiterhin Einschränkungen resultieren, die aus Sicht der SBM eine bauliche Lösung fraglich erscheinen ließen, die der Bedeutung und Aufgabe des Bildungs- und Erinnerungsortes gestalterisch sowie funktional gerecht würde und wirtschaftlich tragbar sei. So sei eine Umsetzung des bestehenden Raumprogramms, das den erforderlichen Bedarf mit rund 2.900 m² Nutzungsfläche/ NUF netto im Mindestmaß

SenStadtWohn

definiere, durch eine rein oberirdische Bauweise ausgeschlossen. Auch der Bau eines Untergeschosses wäre voraussichtlich nicht ausreichend, um die erforderlichen Flächen zu realisieren.
Vor diesem Hintergrund begrüßt die SBM die Absicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, einen begleitenden Ideen-Wettbewerb zur hochbaulichen Qualifizierung durchzuführen. In diesem sollen sich Architekturbüros mit den baulichen Möglichkeiten für den Bildungs- und Erinnerungsort unter Einhaltung der Festsetzungen und des vorliegenden Raumprogramms beschäftigen. Es wird gebeten, diesen Verfahrensvorschlag auch in die Senatsvorlage zum B-Plan aufzunehmen. Die SBM vertraut zudem auf die Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche auch nach Verabschiedung des Bebauungsplans noch angepasst werden könnten, sobald Konkretisierungen für den Museumsbau vorlägen. Unter diesen Bedingungen und angesichts des Zeitdrucks im Bebauungsplanverfahren stimmt die SBM dem Bebauungsplan 1-98 grundlegend zu, bittet aber nachfolgende Hinweise noch zu berücksichtigen und in den Begründungstext einfließen zu lassen.
Die SBM hat zur Kenntnis genommen, dass über den Bebauungsplan nur in begrenztem Rahmen Qualitäten für den Bildungs- und Erinnerungsort gesichert werden können. Zur besseren Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Bildungs- und Erinnerungsortes begrüßt und unterstützt sie daher die Ambitionen des Landes Berlin, den Stadtplatz und die Gemeinbedarfsfläche in öffentliche Hand zu bringen und für die Planung, den Bau, die Einrichtung und den Betrieb des Bildungs- und Erinnerungsortes entsprechende Mittel in den Landeshaushalt einzustellen (vgl. Begründung B-Plan S. 111, 115).

Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Annahme, dass Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche nach Festsetzung des Bebauungsplans geändert werden können, wird darauf hingewiesen, dass dies eines förmlichen Änderungsverfahrens bedürfte. Der Bebauungsplan gibt einen flexiblen Rahmen für die Gestaltung des Museums vor. Über die Einstellung der erforderlichen Mittel in den Landeshaushalt ist zu gegebener Zeit zu entscheiden. Die Begründung zum Bebauungsplan formuliert lediglich den finanziellen Bedarf.

Stellungnahme
Hinweise mit Blick auf den Bildungs- und Erinnerungsort, Geschossfläche und Bauhöhe:
Bei einer rein oberirdischen Bauweise wären zur Unterbringung der im bestehenden Raumprogramm vorgesehenen Flächen bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Grundfläche von 800 m² insgesamt sechs Geschosse erforderlich. Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Geschossfläche von 3.000 m² oberirdisch würde hierbei weit überschritten. Zudem wäre die maximale Bauhöhe von 27 m angesichts dieser Geschosszahl und der erforderlichen Raumhöhen für die Ausstellungsräume nicht einzuhalten. Die Umsetzung des bestehenden Raumprogramms von ca. 4.700 m² BGF unter Einhaltung der Festsetzungen erscheine nur durch den Bau von mindestens einem Untergeschoss, mutmaßlich eher zwei Untergeschossen möglich.
Dies bedeute finanziell einen Mehraufwand, zumal durch den hohen Grundwasserstand voraussichtlich besondere Baumaßnahmen getroffen werden müssen. Dieser Mehrkosten muss sich das Land Berlin als eventueller Bauherr oder Käufer des von einem Investor errichteten Museumsbaus bewusst sein.
Als potenziell problematisch erachtet die SBM angesichts der verkleinerten Grundfläche die Verteilung der Ausstellungsfläche auf mehreren Geschossen, die zu einem Mehrbedarf an Verkehrsflächen führt. Hier sei eine architektonische Lösung erforderlich, die eine Unterbringung der Ausstellungsfläche auf möglichst wenige Geschosse ermögliche.

Abwägung
Bei den geplanten Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist zu beachten, dass hier vielfältige Belange zu berücksichtigen sind, die zu einem Ausgleich gebracht werden müssen. Einerseits steht die Forderung nach der Erlebbarkeit der Brandwände im

SenStadtWohn

Raum, andererseits der Wunsch, eine möglichst große Fläche von Bebauung freizuhalten. Beide Belange widersprechen einer Vergrößerung der zu bebauenden Grundfläche und einer Erhöhung der oberirdischen Geschossfläche. Wenn alle Belange berücksichtigt werden sollen, wäre dies nur mit baulichen Höhen möglich, die oberhalb der festgesetzten Höhe liegen würden. Dies liegt auch daran, dass für einen Museumsbau entsprechende Raumhöhen erforderlich sind. Die getroffenen Festsetzungen stellen einen Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und dem Belang der kulturellen Bedürfnisse, in diesem Fall die des Bildungs- und Erinnerungsortes, dar. Zudem sind die privaten Belange des Eigentümers zu beachten, wonach private Flächen nur in gebotenem Umfang für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden dürfen.

Die Geschossflächenfestsetzung setzt einen maximalen Rahmen für die spätere Bebauung und muss nicht vollständig ausgeschöpft werden. Der Bauherr kann zugunsten eines niedrigeren Baukörpers mit einer geringeren Anzahl der Geschosse auf innergebäudliche Verkehrsflächen und damit auf oberirdische Geschossfläche verzichten.. Unterirdisch ist die Gemeinbedarfsfläche sogar vollflächig bebaubar, so dass die hier entstehenden Ebenen im Verhältnis weniger Verkehrsfläche benötigen. Dass der Bau eines Untergeschosses zu Mehrkosten führen wird, ist bekannt.

Stellungnahme
Angesichts der überarbeiteten Festlegungen zum Baufenster, zur Grundfläche und Bauhöhe regt die SBM an, in der Begründung zum Bebauungsplan zusätzlich zu fixieren, dass der Museumsbau eine Nutzungsfläche von 2.900 m² netto gewährleisten müsse. Zwar fänden sich die Angaben in den Erläuterungen zu TF 14 (vgl. S. 80), doch wäre eine Festlegung an zentralerer Stelle im Textteil sinnvoll.

Abwägung
Im Bebauungsplan erfolgt lediglich die Festsetzung einer Grund- sowie einer Geschossfläche. Die Festsetzung einer Nutzfläche ist hingegen aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich. Die Begründung enthält bereits einen Hinweis auf die im Raumprogramm formulierte Nutzfläche. Eine weitergehende Festlegung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme
Möglichkeit des Baus eines Untergeschosses: In der Begründung des Bebauungsplans hieße es, dass Untergeschosse „grundsätzlich durch eine wasserundurchlässige Betonbauweise“ gebaut werden könnten (vgl. 29). Die SBM geht daher davon aus, dass ein solcher Bau trotz einschränkender Aussagen im Gutachten zum Baugrund (vgl. Gutachten Baugrund, S. 30, 32, 43) möglich ist und vor allem geprüft ist bzw. vor Verabschiedung des Bebauungsplans geprüft würde, dass die Untergeschosse auch den Erfordernissen als Ausstellungsflächen genügen würden. Zumal im Falle einer Beibehaltung der maximalen Grundfläche und Bauhöhe ein bzw. zwei Untergeschosse unumgänglich seien. Aus Sicht der SBM sei zudem zu klären, welchen finanziellen Mehraufwand der Bau von zwei Untergeschossen bedeute und ob er vor diesem Hintergrund realisierbar sei.

Abwägung
Eine Unterbauung der Gemeinbedarfsfläche ist im Ergebnis des Gutachtens im Grundsatz möglich. Die Einschränkungen, die im Ergebnis des Gutachtens für die Nutzung der Untergeschosse bestehen, und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Anordnung der Räumlichkeiten im Museum sowie die Bezifferung des damit verbundenen möglicherweise entstehenden höheren Finanzaufwands ist hingegen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Stellungnahme

Stadtvorlage

Nutzung des Stadtplatzes: Die überarbeitete Version des Bebauungsplans enthielte immer noch keinen Hinweis auf die dringend erforderliche (teilweise) museale Nutzung des Stadtplatzes (u.a. S. 66 f., 78 f., 89 f. !, 109).
Auf der Ostseite sei durch die Überarbeitung des Bebauungsplans zwar nunmehr eine Freifläche von 350 m² sichergestellt. Diese sei aber für einen repräsentativen Vorplatz des Museums und für die Unterbringung von Ausstellungselementen zur Geschichte des Ortes angesichts der Besucherzahlen am Ort nicht ausreichend. Von einer Änderung der Situation sei auch nicht auszugehen, falls es durch die Reduzierung der oberirdischen Grundfläche des Museumsbaus gelänge, eine größere Freifläche zu haben. Für die dringend erforderlichen, kostenfreien Informationsangebote im Außenraum (z.B. in Form einer Außenausstellung), wie sie derzeit die Galeriewand böte, sei wesentlich mehr Platz notwendig. Hier müsse der vorgesehene, ca. 1.130 m² große Stadtplatz auf dem westlichen Grundstück mitgenutzt werden.
Die SBM wiederholt daher ihre Forderung, dass der Stadtplatz als Bestandteil des Bildungs- und Erinnerungsortes festgesetzt werden solle. Nur so könne das definierte Ziel der Planung, „beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum" und angemessenen Erinnerungsort zu sichern, erreicht werden (vgl. S. 89, 104 f.). Insbesondere im vorderen Bereich des Stadtplatzes an der Ecke Zimmer-/ Friedrichstraße solle Platz für Ausstellungselemente (z.B. Informations-Stelen mit Bild/ Text, Audios und Filmen; großformatige historische Fotografien) eingeplant werden. Darüber hinaus seien Sitzmöglichkeiten zu schaffen, die zum Verweilen einladen und vielleicht auch Vermittlungsangebote anbieten (z.B. Hörbänke). Des Weiteren solle auf dem Stadtplatz die Möglichkeit bestehen, Grenzanlagen und Bereiche des Grenzübergangs durch Nachzeichnungen, Markierungen etc. sichtbar zu machen und noch vorhandene Spuren der Grenzanlagen zu erhalten.
Eine (teilweise) museale Nutzung widerspräche in den Augen der SBM nicht dem formulierten Ziel des Bebauungsplans, einen städtischen Ort zu schaffen, der nicht nur TouristInnen, sondern auch BerlinerInnen zur Verfügung steht (vgl. S. 68 f., 109).

Abwägung
Bei den geplanten Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist zu beachten, dass hier vielfältige Belange zu berücksichtigen sind, die zu einem Ausgleich gebracht werden müssen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Einbindung des Stadtplatzes in den „Bildungs- und Erinnerungsort" nicht entgegen. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll zu diesem Zweck ein Wettbewerb durchgeführt werden. Zur Klarstellung wird jedoch im weiteren Verfahren in die Begründung ein Hinweis aufgenommen, dass auf dem Stadtplatz im Grundsatz auch die Sichtbarmachung von historischen Spuren (wie z.B. Grenzanlagen) sowie eine museale Nutzung in Form von Ausstellungselementen möglich sind.

Stellungnahme
Der Bebauungsplan eröffne die Möglichkeit, dass der Museumsbau in nördlicher Richtung an das Gebäude im Bereich MU 2 angebaut werden könne und somit hier keine Abstandsflächen eingehalten werden müssten (vgl. S. 32, 84–87). In diesem Fall dürfe ein dortiges, eventuell früher realisiertes Gebäude keine Fassade mit Fenstern ausbilden. Dies solle, wenn möglich, in den Festsetzungen bestimmt werden.

Abwägung
Bei grenzständiger Bebauung entsteht grundsätzlich das Erfordernis, eine Brandwand zu errichten. Fenster in der Brandwand können nur dann gebaut werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass in einem Abstand von 5 m keine Gebäude vorhanden sind bzw. errichtet werden. Eine entsprechende Sicherung erfolgt auf der Ebene dieses Bebauungsplanverfahrens nicht.

Stellungnahme

Senatsverwaltung

Hinsichtlich eines solitären Museumsbaus stelle sich für die SBM die Frage, ob dieser durch die dann anfallenden Abstandsflächen überhaupt möglich sei, ohne der Absicht zuwiderzulaufen, einen möglichst großen Vorplatz zu bewahren und die Brandwand Zimmerstr. 79–80 weitgehend sichtbar zu halten. Spätestens der angestrebte begleitende Ideen-Wettbewerb zur hochbaulichen Qualifizierung solle dies klären.

Abwägung
Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wirken vielfältige unterschiedliche Belange (u.a. Denkmalschutz, kulturelle Belange, Schaffung einer Platzfläche) ein, die bei einer Neubebauung zu berücksichtigen sind und die z.T. in Konflikt miteinander stehen. Planungsziel ist es, für das Museum ein eigenständiges Gebäude zu errichten. Eine grenzständige Bebauung wird im Bebauungsplan nicht erzwungen, so dass auch Solitärgebäude zulässig sind. Zur Erhöhung der Flexibilität ist jedoch auch der Anbau an das MU 2 bzw. (ausnahmsweise) an die Brandwand Zimmerstraße möglich. Die Anordnung des Museums und die Verteilung der Geschossfläche soll im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens geklärt werden.

Stellungnahme
Im Bewusstsein, dass eine mögliche Verkehrsberuhigung nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden solle bzw. könne (vgl. S. 105 f., 112), möchte die SBM in diesem Punkt trotzdem noch einmal ihren Appell für eine dringend erforderliche, gravierende Umgestaltung der Verkehrsflächen und eine zumindest temporäre Verkehrsberuhigung (z. B. 10 bis 18 Uhr) wiederholen.

Abwägung
Im Bebauungsplan werden zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche keine Festsetzungen getroffen. Vielmehr ermöglicht die geplante Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen (so auch für eine mögliche Verkehrsberuhigung der Friedrichstraße) und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen nicht eingeschränkt.

Stellungnahme
Mauerspuren und Nachzeichnungen:
Der überarbeitete Bebauungsplan verweise zwar auf die Möglichkeit, innerhalb von Gebäuden und auf der Gemeinbedarfsfläche historische Spuren sichtbar zu machen. Für den Stadtplatz sei dies jedoch nicht festgehalten und solle entsprechend ergänzt werden. In diesem Zusammenhang solle zusätzlich festgehalten werden, dass bei der Realisierung der Bauprojekte noch archäologische Grabungen erfolgen müssten. Die Einbindung der vorgefundenen Spuren in die Gestaltung des Stadtplatzes und der Gemeinbedarfsfläche sei mit dem künftigen Betreiber des Bildungs- und Erinnerungsortes und den Denkmalbehörden abzustimmen.
Zudem sei die Anregung der SBM nicht berücksichtigt worden, auch etwaige Kennzeichnungen verschwundener Grenzanlagen und des ehemaligen DDR-Grenzübergangs in seinen Ausmaßen durch Nachzeichnungen, farbliche Markierungen o.ä. in den Festsetzungen zu erwähnen. Für diese Nachzeichnungen sei nicht nur Platz auf dem Stadtplatz und auf der Gemeinbedarfsfläche erforderlich, sondern auch im Straßenland und auf den angrenzenden privaten Grundstücken.

Abwägung
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Einbindung des Stadtplatzes in den Bildungs- und Erinnerungsort nicht entgegen. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll zu diesem Zweck ein Wettbewerb durchgeführt werden. Zur Klarstellung wird jedoch im weiteren Verfahren in die Begründung ein Hinweis aufgenommen, dass auf dem Stadtplatz im Grundsatz auch

Senatsvorlage

die Sichtbarmachung von historischen Spuren (wie z.B. Grenzanlagen) sowie eine museale Nutzung in Form von Ausstellungselementen möglich sind.

Stellungnahme
Die SBM begrüßt, dass mit Rücksicht auf den historischen Ort Freiflächen auf den Grundstücken nicht durch Stellplätze oder Garagen belegt werden sollen, sodass oberirdische Stellplätze ausgeschlossen seien.
Laut Verkehrsgutachten müssen bei dem Museum gemäß § 50 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) 39 Kfz-Stellplätze und 29 Rad-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden (vgl. Verkehrsgutachten, S. 45–48). Die SBM weist darauf hin, dass dies bislang bei den Raumplanungen nicht berücksichtigt worden sei. Die SBM geht davon aus, dass diese Bestimmung nicht innerhalb des festgesetzten Baufeldes umgesetzt werden müsse.

Abwägung
Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen sowie Fahrradabstellanlagen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. In Bezug auf die Möglichkeit, die Stellplätze an anderer Stelle als auf dem Baugrundstück unterzubringen wird auf Punkt 1.4 der Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin verwiesen. Demnach dürfen Stellplätze gemäß § 50 Absatz 2 Satz 1 BauO Bln in zumutbarer Entfernung von dem Baugrundstück auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden. Zumutbar ist eine Entfernung von nicht mehr als 100 m zwischen den Stellplätzen und dem Baugrundstück. Aufgrund der hochverdichteten Lage erscheint diese Möglichkeit als nicht realisierbar. Hier sind Abstimmungen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erforderlich. Im geplanten Wettbewerbsverfahren sind auch die Anforderungen an den ruhenden Verkehr zu berücksichtigen.

Stellungnahme
Auch der überarbeitete Bebauungsplan setze fest, dass auf den Fassaden der Gebäude, die der Gemeinbedarfsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) zugewandt seien, Werbung unter Einschränkungen zugelassen sei. Die Einschränkungen (nur im ersten Vollgeschoss und ohne wechselndes oder bewegtes Licht) seien dahingehend erweitert worden, dass die Breite der Werbeanlagen 50% der Fassadenbreite betragen darf. (vgl. S. 97 f.)
Hinsichtlich des Ziels, einen würdigen Erinnerungsort zu schaffen sei es zwingend erforderlich – wie an der Bernauer Straße –, jegliche kommerzielle Nutzung der Fassaden und Brandwände, die den beiden Flächen zugewandt sind, zu untersagen. Mindestens solle die festgelegte Breite der Werbeanlagen deutlich reduziert werden.

Abwägung
Die Bespielung der Brandwände durch das Museum betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Eine Beschränkung von Werbeanlagen auf Werbung mit lokalem Bezug – so genannte „Eigenwerbung“ an der Stätte der Leistung – und damit der Ausschluss so genannter „Fremdwerbung“ als formal eigenständige Gewerbenutzung an den Neubauten im Geltungsbereich ist bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Zudem sollen Werbeanlagen nur im ersten Vollgeschoss zulässig sein. Auf einen völligen Ausschluss von Werbeanlagen im Bereich der der Gemeinbedarfsfläche sowie dem Stadtplatz zugewandten Fassaden soll hingegen verzichtet werden, da dieser dazu führen würde, dass den sich hier ansiedelnden Betrieben die Möglichkeit genommen werden würde, öffentlichkeitswirksam für sich zu werben. Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren, werden im Bebauungsplan jedoch vergleichsweise restriktive Festsetzungen zur Breite und Höhe der zulässigen Werbeanlagen getroffen. Zudem wird festgesetzt, dass wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen unzulässig ist. Die an die Fläche für Gemeinbedarf angrenzende Brandwand befindet sich nicht im Geltungsbereich, so dass keine Regelungen dazu getroffen werden können. Dies steht einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem jeweiligen Eigentümer nicht entgegen.

Senatsverwaltung

Stellungnahme
Die Formulierung „vorhandene Reste und Spuren der Vergangenheit ausfindig zu machen“ suggeriere, dass sie tatsächlich vorhanden seien. Die Expertise hätte tatsächlich „nur“ die oberirdischen Reste und Spuren festgestellt. Bzgl. etwaiger Reste im Boden könne die Expertise nur Verortungen anhand von historischem Bildmaterial vornehmen. Archäologische Grabungen seien daher noch erforderlich und müssten bei den Bauprojekten eingeplant werden.

Abwägung
Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass neben den Resten, die sich oberirdisch abzeichnen, mit zahlreichen Befunden im Boden zu rechnen ist, die bei einer archäologischen Untersuchung zu Tage treten würden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass den noch freizulegenden archäologischen Befunden eine wichtige Rolle für die Vermittlung des Ortes an die Besucher zukommt.

Stellungnahme
Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Nutzungsstrukturell sei auf dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Grundstück nicht die Unterbringung von Ausstellungsflächen für das Zentrum Kalter Krieg vorgesehen gewesen, sondern ebenfalls der Bildungs- und Erinnerungsort mit einer NGF von 3.000 m².

Abwägung
Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Stellungnahme
Das als weitere Planungsalternative genannte Freihalten der Grundstücke von Bebauung und Beschränken der Erinnerung auf den Außenraum widerspräche dem Ziel eines qualitativ hochwertigen Bildungs- und Erinnerungsortes. Ein solcher benötige schon allein für die Bildungsarbeit Seminar- und Veranstaltungsräume. Zudem böte der zur Verfügung stehende Außenraum viel zu wenig Platz, um die Besucherströme aufzunehmen und das facettenreiche Thema der internationalen Dimension der Berliner Mauer adäquat zu veranschaulichen.

Abwägung
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt. Auf die Umsetzung der Planungsalternative wurde verzichtet.

Stellungnahme
Ausführung zu TF 4: „der historischen Bedeutung des Bildungs- und Erinnerungsortes“ - besser: „der historischen Bedeutung des Ortes und seinem Charakter als Bildungs- und Erinnerungsort“

Abwägung
Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Stellungnahme
3.1.2 Fläche für Gemeinbedarf: „…und eine schwerwiegende, möglicherweise kriegerische Auseinandersetzung drohte“. In der Forschung sei dies mittlerweile stark umstritten. Beide Großmächte wären nicht bereit gewesen, um Berlin Krieg zu führen. Am besten den Nebensatz einfach streichen.

Abwägung
Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Stellungnahme

SenStadtWohn

3.2.2 Fläche für Gemeinbedarf: „Sollte die benötigte Bruttofläche im späteren Wettbewerbsverfahren für das Museum bestätigt werden, können neben 3.000 m² oberirdischer Museumsfläche 1.800 m² unterirdische Fläche in mehreren Untergeschossen errichtet werden.“ Die Formulierung erscheine in zweifacher Hinsicht etwas missverständlich:
Zum einen lese es sich so, als würde im Wettbewerbsverfahren über den Umfang der benötigten Bruttofläche entschieden. Dieser entscheide nur über die Verteilung der im Raumprogramm festgelegten Flächen. Zum anderen könne man die Formulierung missverstehen, dass die unterirdischen Flächen auf eine Geschossfläche von 1.800 m² begrenzt sind.

Abwägung
Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Fazit
Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan 1-98 wird in einigen Teilen (z.B. Umweltbericht) angepasst bzw. ergänzt.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein umfassender Beteiligungsprozess, der über die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung in einem Bebauungsplanverfahren hinausgeht, durchgeführt. In diesem Rahmen fand am 22.06.2019 eine Veranstaltung mit dem Titel „Offener Dialog Zukunft Checkpoint Charlie“ statt. Im Rahmen der Veranstaltung hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung über den Bebauungsplanentwurf ins Gespräch zu kommen und Meinungsbögen einzureichen. Im Rahmen der Veranstaltung wurden 21 Meinungsbögen abgegeben, die ebenfalls Gegenstand der Abwägung sind.

Für den Entwurf des Bebauungsplans 1-98 hat in der Zeit vom 01.07. bis einschließlich 21.08.2019 die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Der Beteiligungsschritt wurde am 21.06.2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 auf S. 3806 sowie am 29.06.2019 in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Tagesspiegel) sowie über die Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich bekannt gemacht.

Aufgrund der regen Beteiligung bei der Veranstaltung am 22.06.2019 und unter Berücksichtigung der Sommerferien wurde die ursprünglich bis zum 02.08.2019 angesetzte öffentliche Auslegung bis einschließlich zum 21.08.2019 verlängert. Damit konnte auch eine missverständliche Formulierung im Bekanntmachungstext zur Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen richtig gestellt sowie ein Hinweis auf den Datenschutz in der öffentlichen Bekanntmachung ergänzt werden. Die Verlängerung wurde am 12.07.2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 auf S. 4287 und am 19.07.2019 in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Tagesspiegel) sowie über die Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen öffentlich bekannt gemacht. Die Unterlagen waren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Dienstgebäude Württembergische Straße 6, 10707 Berlin) einsehbar. Darüber hinaus waren die Unterlagen im Internet unter der Adresse “mein.berlin.de“ abrufbar.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurden 45 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Die vollständige Auswertung der Stellungnahmen ist dem Anhang beigefügt und als solcher Bestandteil der Begründung.

Senatsvorlage

Fazit
Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan 1-98 wird in einigen Teilen angepasst bzw. ergänzt.

9. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans 1-98 am 30. Januar 2020 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

SenStadtWohn

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG Bau GB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl.S.664) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Berlin, den 31. Januar 2020

K. L o m p s c h e r

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

SenStadtWohn

C. ANHANG

Anhang 1
Textliche Festsetzungen

1. In den urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

2. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) unzulässig.

3. Im urbanen Gebiet MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.

4. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 können die in § 6a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

6. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss an der Straßenseite sowie an den der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Seiten die in § 6a Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Geschäfts- und Büronutzung) unzulässig.

7. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.

8. In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

9. Im urbanen Gebiete MU 1.2 sind mindestens 50 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

10. Im urbanen Gebiet MU 1.1 wird straßenseitig eine Traufhöhe von 55,0 m ü. NHN festgesetzt.

11. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU1.3 und MU 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° von der Baugrenze zurücktreten.

12. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

13. Im urbanen Gebiet MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 1,0 entspricht, überschritten werden.

SenStadtWohn

14. Die Fläche für Gemeinbedarf ist unterirdisch vollständig bis zu einer Grundfläche von 1.149 m² unterbaubar.

15. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

16. Für das urbane Gebiet MU 2 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt:
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Gebäude ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand errichtet. An die vorderen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.

17. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt:
An die nördliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude herangebaut werden.
An die östliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden.

18. In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.

19. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind zum Schutz vor Lärm die Wände und die Decken der Tiefgaragenzufahrten innenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.

20. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
    - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
    - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
    - 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

    nicht überschritten wird. Dies gilt nicht für die mit A-B-C-D-E-F-A gekennzeichnete Fläche sowie entlang der Linie zwischen den Punkten G, H, I.

    Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

21. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 in Gebäuden in einer Tiefe von 15,0 m entlang der Zimmerstraße, dem Stadtplatz, der Linie zwischen den Punkten J, F, G, der Mauerstraße, der Schützenstraße und der Friedrichstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen,

Senatsvorlage

bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

22. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, und MU 2 in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

23. Im urbanen Gebiet MU 2 sind zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

24. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 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.

25. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind mindestens 75% der Dachflächen sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

26. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

27. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind die den Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fassaden baulicher Anlagen so zu gestalten, dass der Fensteranteil des ersten Vollgeschosses mindestens 50% der Fassadenfläche umfasst. Für die den Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fenster im ersten Vollgeschoss ist die Verwendung von spiegelnden oder undurchsichtigen Materialien unzulässig.

28. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind an den der Fläche für Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig. Die Breite der Werbeanlagen darf inklusive Zwischenräume 50% der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Höhe einzelner Werbeanlagen darf maximal 0,60 m betragen.

29. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

SenStadtWohn

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Denkmalbereichs (Ensemble) Wohn- und Geschäftshaus Mauerstraße 12 & 75 & 76 & 77 & 80 & 81 & 82 & 83 & 84 & 85 & 86 & 78 & 88 & 93 Leipziger Straße 16 & 112 Zimmerstraße 88 & 90.

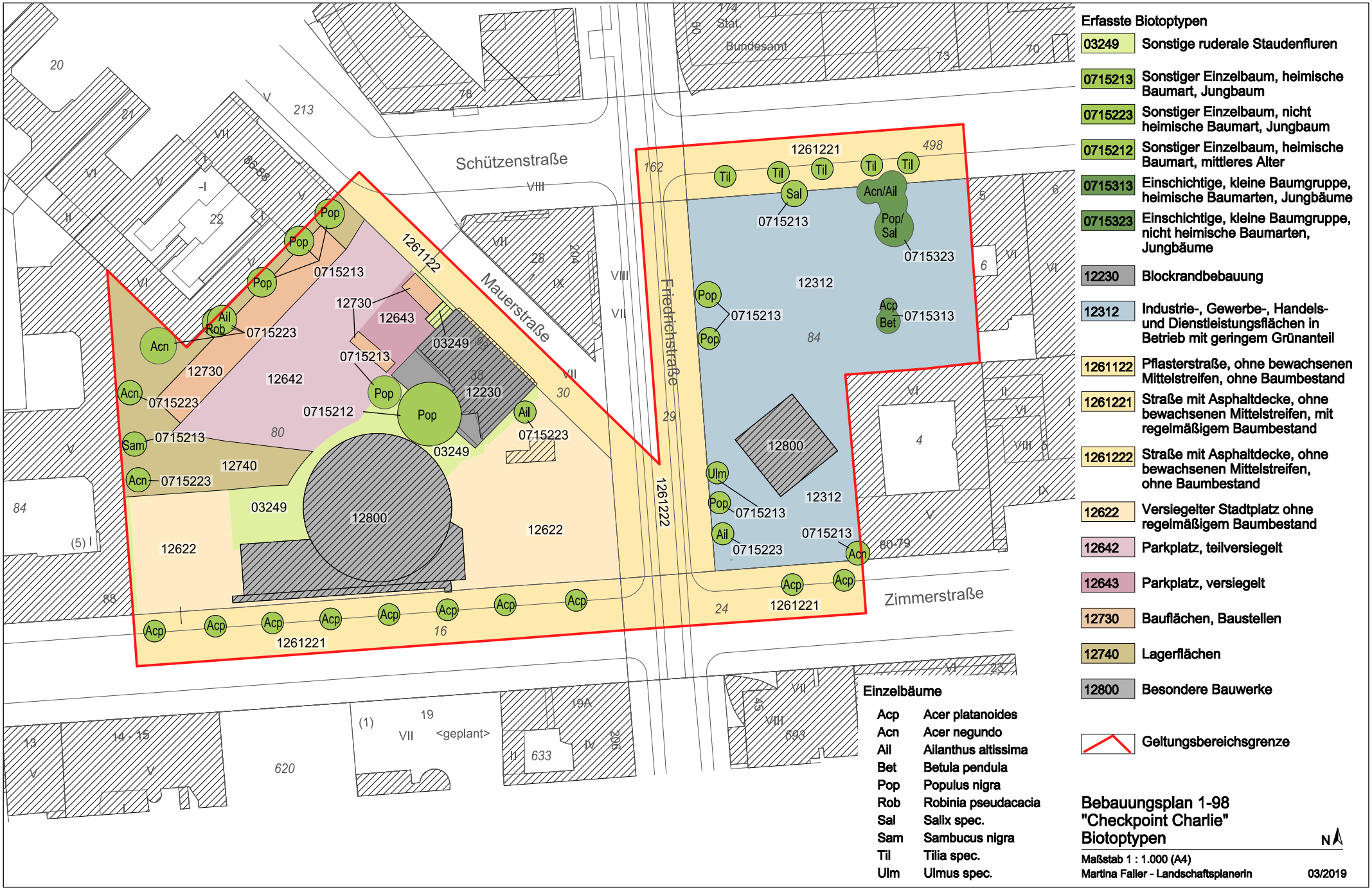
2. Der Geltungsbereich liegt mit Ausnahme der Schützenstraße innerhalb des Denkmalbereichs (Ensemble) Grenzübergangsstelle Friedrichstraße / Zimmerstraße, Checkpoint Charlie.

Hinweise

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom U-Bahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Friedrichstraße auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher schwingungsmindernder Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich hingewiesen.

2. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb eines Gebiets, für das eine Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch gilt.

SenStadtWohn



Erfasste Biotoptypen

03249	Sonstige ruderale Staudenfluren
0715213	Sonstiger Einzelbaum, heimische Baumart, Jungbaum
0715223	Sonstiger Einzelbaum, nicht heimische Baumart, Jungbaum
0715212	Sonstiger Einzelbaum, heimische Baumart, mittleres Alter
0715313	Einschichtige, kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, Jungbäume
0715323	Einschichtige, kleine Baumgruppe, nicht heimische Baumarten, Jungbäume
12230	Blockrandbebauung
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen in Betrieb mit geringem Grünanteil
1261122	Pflasterstraße, ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand
1261221	Straße mit Asphaltdecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand
1261222	Straße mit Asphaltdecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand
12622	Versiegelter Stadtplatz ohne regelmäßigem Baumbestand
12642	Parkplatz, teilversiegelt
12643	Parkplatz, versiegelt
12730	Bauflächen, Baustellen
12740	Lagerflächen
12800	Besondere Bauwerke
	Geltungsbereichsgrenze

Einzelbäume

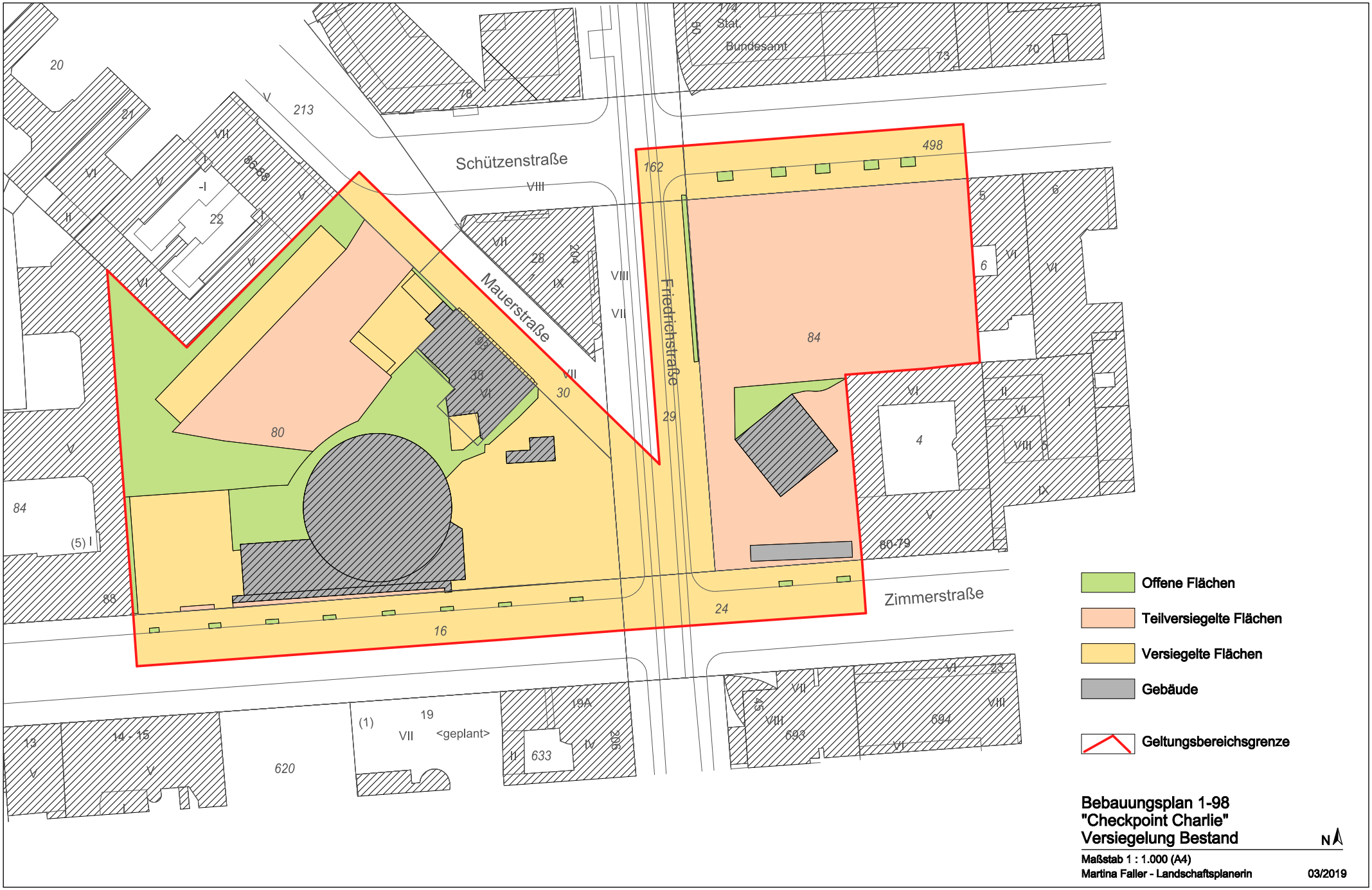
Acp	Acer platanoides
Acn	Acer negundo
Ail	Ailanthus altissima
Bet	Betula pendula
Pop	Populus nigra
Rob	Robinia pseudacacia
Sal	Salix spec.
Sam	Sambucus nigra
Til	Tilia spec.
Ulm	Ulmus spec.

Bebauungsplan 1-98 "Checkpoint Charlie" Biotoptypen

N

Maßstab 1 : 1.000 (A4)

Martina Faller - Landschaftsplanerin 03/2019


Schützenstraße
Mauerstraße
Friedrichstraße
Zimmerstraße
Stat. Bundesamt
Offene Flächen
Teilversiegelte Flächen
Versiegelte Flächen
Gebäude
Geltungsbereichsgrenze
Bebauungsplan 1-98
"Checkpoint Charlie"
Versiegelung Bestand
N
Maßstab 1 : 1.000 (A4)
Martina Faller - Landschaftsplanerin
03/2019

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Anhang 4 zur Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

SenStadtWohn

Bebauungsplan 1-98 „Checkpoint Charlie“

für die Flurstücke 80 und 84 beiderseits der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße einschließlich des Grundstücks Mauerstraße 93 sowie einen Abschnitt der Friedrichstraße im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

A. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans 1-98 hat in der Zeit vom 1. Juli bis einschließlich 2. August 2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Der Beteiligungsschritt wurde am 21. Juni 2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 auf S. 3806 sowie am 29.06.2019 in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Tagesspiegel) sowie über die Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich bekannt gemacht. Während des Beteiligungszeitraums wurde die Beteiligungsfrist nochmals bis zum 21. August 2019 verlängert. Die Verlängerung wurde am 12. Juli 2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 auf S. 4287 und am 19.07.2019 in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Tagesspiegel) sowie über die Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen öffentlich bekannt gemacht. Die Unterlagen waren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Dienstgebäude Württembergische Straße 6, 10707 Berlin) einsehbar. Darüber hinaus waren die Unterlagen im Internet unter der Adresse “mein.berlin.de“ abrufbar.

Einige Stellungnahmen sind inhaltsgleich, diese werden als „weitestgehend identisch“ gekennzeichnet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurden 45 schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Sofern die Stellungnahmen personenbezogene Daten enthielten, wurden sie aus Gründen des Datenschutzes vor Aufnahme in der folgenden Tabelle redaktionell überarbeitet.

Der nachstehenden Tabelle können die eingegangenen Stellungnahmen sowie der Umgang mit ihnen entnommen werden.

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
Bürger 01 01.07.2019	Obwohl im Bebauungsplan die Begrünung von Dachfläche (dennoch begrenzt, wie unter Kapitel 3.7 der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans steht) vorgesehen ist, finde ich diese als einzige Begrünungsmaßnahmen völlig ungenügend. Die fast 400 Quadrat Meter groß unversiegelte Flächen, von deren ein gutes Drittel davon mit Wiese bedeckt und eigene Bäumen bepflanzt sind, werden ganz versiegelt und bebaut ohne irgendwelche Art von Ausgleich. Auch wenn der § 34 BauGB keine Ausgleichmaßnahmen für die Versiegelung der Fläche und die Entfernung der Bäume erfordert, es entspricht den guten städtebauliche Standards, dass in einem sehr dicht bebauten Gebiet wie diese, grüne offene Fläche zur Verfügung der Öf-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan sollen 75 % der Dachflächen in den urbanen Gebieten (abgesehen vom bestandsgeprägten MU 1.3) und die Hälfte der Dachflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche extensiv begrünt und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgebildet werden. Damit werden grundlegende Elemente der positiven Beeinflussung des Biotopflächenfaktors im Plangebiet festgesetzt. Aufgrund der historisch besonderen Lage und Prägung des Plangebiets sowie unter Berücksichtigung der zulässigen Dich-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	fentlichkeit stehen. Aufgrund der Klimawandel und der Wärmeinseleffekt, dass in Berlin deutlich zu spüren sind (https://www.dwd.de/DE/klimaumwelt/ aktuelle_meldungen/180604/waerme_mai_2018.html?nn=344870), brauchen insbesondere ältere Menschen und Kinder grüne Fläche zum Ausruhen, geschützt von Sonnenhitze und Sonneneinstrahlungen. Dies ist nicht durch eine klimatisierte Gewerbefläche ersetzbar. In Bezug auf Verbesserung des Mikroklimas trägt die (Flächen)Begrünung durch Schattenwurf und Evo-transpiration zu einer Senkung der Temperaturen. Dagegen hat die Dachbegrünung keine (unmittelbare) Wirkung. Deswegen, so wie es ist, entspricht das Bauvorhaben 1-98 nicht die Prinzipien des nachhaltigen Bauens und verschlechtert die Aufenthaltsqualität der Einwohner. Es würde mich freuen, wenn diese Bedenken zu einer Änderung der Baumaßnahmen führen können	tewerte und möglichen Unterbauungen stellt die Dachbegrünung eine besonders geeignete Maßnahme zur Begünstigung der kleinklimatischen Verhältnisse dar. In Bezug auf den Stadtplatz sowie die Gemeinbedarfsfläche ist im Weiteren zu beachten, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung dienen. Die Gestaltung und Begrünung der Fläche soll hingegen in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden, in dessen Vorfeld eine Selbstbindung Berlins vermieden werden soll. Die Festsetzung ermöglicht eine Platzgestaltung im Rahmen der Zweckbestimmung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen der Gestaltung und Umsetzung der Freiräume auch unversiegelte Flächenanteile mit Baumstandorten und weiterer Bepflanzung entstehen werden.
Bürger 02 04.07.2019	Ein solch touristischer Ort ist kein qualitativ hochwertiger Ort zum Wohnen. Welche Familie will denn mit Kindern an einen Ort ziehen, wo Millionen von Menschen sich jährlich vor der Haustür tummeln. Es ist ABSURD! Sie mögen zwar eine Sozialquote dort untergebracht haben, werden aber nicht verhindern können, dass lediglich reiche Käufer aus Deutschland und aller Herren Ländern sich an diesem geschichtsträchtigen Ort eine Wohnung als Anlageobjekt sichern - und entsprechend teuer an Touristen, Geschäftsreisende oder Neuankömmlinge vermieten. Der Bebauungsplan ist inhaltlich ein Armutszeugnis, aber politisch opportunistisch...	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Mit den geplanten Festsetzungen werden einerseits Belange der besonderen historische Bedeutung des Plangebiets berücksichtigt (Gemeinbedarfsfläche), zum anderen sollen die Flächen auf Grundlage der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation und unter Ausnutzung der Lagegunst des Plangebiets im Zentrum als auch der bestehenden guten Erschließung durch den ÖPNV zu großen Anteilen für die Realisierung von dringend erforderlichen Wohnungen zur Verfügung stehen. Der geplante Stadtplatz soll sowohl durch die Einwohner als auch die Besucher Berlins genutzt werden. Regelungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Wohnungen stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar.
Bürger 03 01.08.2019	Als Teilnehmer des Expertenverfahrens zum Checkpoint Charlie möchte ich folgende Stellungnahme zum B-Planentwurf abgeben: • prinzipiell haben speziell unsere Entwürfe, wenn auch nicht beim	Den Ausführungen, dass der Bebauungsplanentwurf keinerlei Aspekte des städtebaulichen Workshopverfahrens enthält, kann nicht gefolgt werden. Da sich das Obergutachtergremium nicht

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Investor, dann doch bei der Bevölkerung und auch in den Medien großen Anklang gefunden • wichtig dabei war uns vor allem, mehr Freiflächen als gefordert zur Verfügung zu stellen • dies haben wir in einer -von den meisten favorisierten Variante - durch einen Hochpunkt kompensiert, welcher auch den Ort markieren sollte • als wahrscheinlich einziges Team haben wir aber auch an einer Variante gänzlich ohne Höhenpunkte erarbeitet, welche aber Überbauungen evtl. bis über die Friedrichstrasse beinhaltet hat. Nun finden wir es schade, dass der neue B-Planentwurf keine dieser Möglichkeiten zulässt und auch sonst nicht im geringsten irgendwelche des angesprochenen Expertenverfahrens erkennen lässt. Wenn auch teilweise positive Aspekte zu verzeichnen sind (Wegfall des Hotels, Freiflächen zu beiden Seiten der Friedrichstraße), verbleibt doch das Gefühl, dass an diesem besonderen Ort eine große Chance vertan wurde und man sich doch etwas mehr „trauen" hätte können.	auf einen Preisträger einigen konnte, wurde das städtebauliche Workshopverfahren mit der Formulierung von Leitlinien abgeschlossen. Die im Ergebnis des Workshopverfahrens entwickelten Leitlinien und weiteren Empfehlungen wurden zwar als Grundlage für die weitere Planung formuliert, eine Bindungswirkung für den Bebauungsplan haben sie jedoch nicht entfaltet. Vielmehr wurden sie im Zuge des weiteren Verfahrens nochmals überprüft und konkretisiert bzw. modifiziert. Im Ergebnis der Prüfung können einige der Leitlinien nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden (z.B. architektonische Anforderungen, Gestaltung der Platzflächen, Einbindung von Landschaftsarchitekten) oder wurden im Rahmen von Gutachten als nicht umsetzbar eingestuft. Zum anderen wurde die Planung in Folge der Behördenbeteiligung angepasst, so dass einige Leitlinien als Folge nicht mehr umgesetzt werden sollen (z.B. Hochpunkte). Der Bebauungsplan sichert die Straßenflächen im Bestand. Eine mögliche Überbauung der Friedrichstraße ist städtebaulich nicht erwünscht und zudem in den Leitlinien als Ergebnis des städtebaulichen Workshopverfahrens ausgeschlossen worden.
Bürger 04 04.07.2019	Am 14. Juni 2019 bekamen wir einen E-Mail Hinweis mit folgendem Text: Sehr geehrte Damen und Herren, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen möchte Sie herzlich zum Offenen Dialog zum Bebauungsplanentwurf 1-98 am 22.06.2019 einladen. Lassen Sie sich vor Ort über die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sowie den aktuellen Bebauungsplanentwurf für den ehemaligen Grenzübergang am Checkpoint Charlie informieren. Bei der Veranstaltung haben Sie die Möglichkeit, mit Vertreter*innen der Verwaltung über den Bebauungsplanentwurf 1-98 ins Gespräch kommen. Für Anregungen zum Bebauungsplanentwurf liegen Meinungsbügen aus. Offener Dialog Zukunft Checkpoint Charlie	Kenntnisnahme.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	am Samstag, den 22.06.2019 von 12.00-18.00 Uhr Vorplatz der BlackBox Kalter Krieg, Friedrichstraße 47 Der Offene Dialog ist die letzte Veranstaltung des öffentlichen Beteiligungsverfahrens Zukunft Checkpoint Charlie, das seit Januar 2018 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1-98 durchgeführt wird. Die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren führten zu einer Änderung der Planungsziele und somit zur Modifizierung des vorherigen Bebauungsplanentwurfs. Vordringliches Ziel des Bebauungsplans 1-98 ist die planungsrechtliche Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsortes einschließlich einer Freifläche und einem Stadtplatz sowie einer der zentralen Lage des Ortes entsprechenden gemischten Nutzung mit hohem Wohnanteil. Diskutieren Sie mit! Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme... Wir waren bei dem „städtebaulichen Workshopverfahren“ im Juni 2018 Oberpreisrichter und hatten so die Gelegenheit an 2 Terminen alle Diskussionen und Präsentationen im Verfahren verfolgen und beurteilen zu können. Zudem gab es dann ein Nachgespräch der Obergutachter am 21.09. in Ihrem Hause und wir wurden gebeten bis 15.11.18 unser Feedback zu den im gemeinsamen Gespräch festgelegten Leitlinien zur städtebaulichen Entwicklung am Checkpoint Charlie zu schicken. Der jetzt vorgestellte B-Plan Entwurf hat allerdings recht wenig mit den besprochenen Festlegungen zu tun und weicht so komplett vom zuletzt Festgelegten ab, dass wir uns hiermit im Namen aller Jurymitglieder erkundigen möchten, wie es dazu kommen konnte, dass das im gemeinsamen Workshopverfahren erarbeitete Ergebnis nicht mehr zum Tragen kommt. Wir waren uns einig, dass an diesem besonderen Ort eine Nutzungsmischung vorzuschlagen ist, mit Hochpunkt, Aussichtsplattform (Mauerverlauf und Stadt), Hotel, CC Museum und Wohnen/ Einkaufen/ Büro an	Den Ausführungen, dass hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nichts mehr von den im städtebaulichen Workshopverfahren erörterten Leitlinien zu erkennen ist, kann nicht gefolgt werden. Da sich das Obergutachtergremium nicht auf einen Preisträger einigen konnte, wurde das städtebauliche Workshopverfahren mit der Formulierung von Leitlinien abgeschlossen. Die im Ergebnis des Workshopverfahrens entwickelten Leitlinien und weiteren Empfehlungen wurden zwar als Grundlage für die weitere Planung formuliert, eine Bindungswirkung für den Bebauungsplan haben sie jedoch nicht entfaltet.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	einem neu zu schaffenden Checkpoint Charlie Platz. Es handelt sich um einen Ort von besonderer historischer Bedeutung und wir erachten diesen B-Plan Vorschlag mit all den Restriktionen und der Gewichtung auf sozialen Wohnungsbau als eine verpasste Chance in der Geschichte Berlins. Wir hatten ein gutes Ergebnis erzielt, mit dem alle Beteiligten städtebaulich zufrieden waren und das Gefühl hatten, dass mit der zukünftigen Planung und Nutzungsart auf den besonderen Ort und seine Geschichte eingegangen wird. Wir können jetzt nichts mehr von dem Erarbeiteten wiedererkennen und bitten im Namen der Jury und der am Workshop teilnehmenden hochkarätigen Architekten um eine Stellungnahme ihrerseits. Gerne können Sie dieses Anschreiben an die betreffenden Stellen weiterleiten.	Vielmehr wurden sie im Zuge des weiteren Verfahrens nochmals überprüft und konkretisiert bzw. modifiziert. So ist die Forderung nach Freiräumen/ Platzflächen als auch zunächst die Übernahme von Hochpunkten in das Verfahren eingeflossen. Im Ergebnis der Prüfung können einige der Leitlinien jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden (z.B. architektonische Anforderungen, Gestaltung der Platzflächen, Einbindung von Landschaftsarchitekten) oder wurden im Rahmen von Gutachten als nicht umsetzbar eingestuft. Zum anderen wurde die Planung in Folge der Behördenbeteiligung angepasst, so dass einige Leitlinien als Folge nicht mehr umgesetzt werden sollen (z.B. Hochpunkte). Prägende Aspekte der aktuellen Planung sind die zu höheren Anteilen geplante Wohnnutzung (Urbane Gebiete), die Freistellung des Museums auf der östlichen Seite der Friedrichstraße mit einer Freifläche sowie der Stadtplatz zur Nutzung durch Nachbarn und Besucher.
Bürger 05 15.08.2019	Ich nehme Stellung für [...] in deren Stellung als Eigentümerin des mit dem überwiegend gewerblich genutzten Objektes [...] bebauten Grundstücks [...] direkt am Checkpoint Charlie. Das Grundstück befindet sich unmittelbar neben dem Café Einstein, gegenüber der jetzigen Freifläche mit der temporären Nutzung des „Asisi“-Ausstellungsrundbaus und Imbissen. Wir sind von der geplanten Aufstellung des Senats-Bebauungsplans 1-98 unmittelbar betroffen und nehmen hiermit im Bebauungsplanverfahren während der öffentlichen Auslegung Stellung. Nach unseren Informationen weist der Checkpoint Charlie bereits in seiner gegenwärtigen Struktur jährlich – nach einer Zählung der Initiative Museum Kalter Krieg – 4,5 Mio. Passanten auf. Durch eine zusätzliche Wohnbebauung und ein wichtiges zeithistorisches Museum wird diese Zahl noch deutlich wachsen. Bereits heute blockieren Fußgänger die	Kenntnisnahme. Den Ausführungen kann nur zum Teil gefolgt werden. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Verkehrsgutachten stellt u.a. fest, dass das Plangebiet werktäglich insgesamt rd. 16.350 neue Wege im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand erzeugen wird. Rund 40% entfallen dabei auf den

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Fahrbahn, um die verschiedenen Ausstellungen zu besuchen, Fotomotive auszuwählen, den Stadtführern zuzuhören. Derzeit bestehen jedoch rund um die Kreuzung Friedrichstraße/Zimmerstraße noch ausreichend Freiflächen, die die zahlreichen Besucher aufnehmen können. Diese jedoch sollen im Wesentlichen nach dem Bebauungsplanentwurf mit Wohnen und dem Museum gefüllt werden. Als Fazit lässt sich festhalten: durch die Bebauung werden mehr Nutzer weniger Freiraum zur Verfügung haben und die damit verbundenen Nutzungs- und Erschließungskonflikte werden noch verstärkt werden. Ob sich nach Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes an dieser Stelle noch gesunde und verträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen lassen, kann bezweifelt werden. Die neuen Bewohner werden ebenso mehr motorisierten Verkehr wie Fußgängerfrequenz mit sich bringen. Kinderwagen, Rollstühle, Fahrräder müssen zusätzlich im weniger werdenden Raum bewältigt werden. Jetzt schon erzeugt der PKW-Verkehr, vor allem aber der Verkehr durch Sightseeing- und Reisebusse erhebliche Emissionen, die durch eine Bebauung mehr werden und zudem noch zwischen der Bebauung gefangen würden. Auch unser Anliegergebrauch des Straßenlandes wird durch den Bebauungsplan und dessen Realisierung stark beeinträchtigt werden. Schon heute stellt der ruhende Busverkehr ein erhebliches Problem in der Zimmerstraße dar. Wir vermissen hierzu Lösungen in dem Verkehrskonzept. Vor allem aber haben wir die Sorge, dass die Vermietbarkeit unseres Objektes [...] eingeschränkt werden wird. Denn trotz der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV werden sich unsere Mietinteressenten überlegen, ob sie ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zumuten sollen, hier ihren Arbeitsplatz zu haben. Denn auch sie müssten sich künftig bei Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs morgens, mittags, abends durch Touristen- und Passantenströme kämpfen. Solange es Freiflächen gibt, besteht immer die Möglichkeit, dass sich die Touristen dort konzentrieren, dass die Stadtführer dort ihre Erklärungen geben, dass die Fotomotive von dort gesucht werden. Bei einer zusätzlichen Verdichtung entfällt die Möglichkeit, Touristen und sonstige Passanten zu trennen, da sich sämtliche Passanten auf dem kleinen Stadtplatz und den Gehsteigen begegnen würden.	Fußverkehr ca. 30% auf den ÖPNV. Insgesamt werden somit rd. zwei Drittel aller neuen Wege im direkten Umfeld des Plangebiets zu Fuß zurückgelegt werden. Im Weiteren entfallen 17% des Neuverkehrs auf den Radverkehr und 15% auf den Kfz-Verkehr. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans reagieren diesbezüglich mit der ausgedehnten Stadtplatzfläche im Westen der Friedrichstraße und einem Freiraum im Bereich des Museums, wodurch insbesondere den Anforderungen des Fußgängerverkehrs nachgekommen wird. Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden im Verkehrsgutachten verschiedene Verkehrslösungen entwickelt. Es galt, eine sichere Verkehrslösung rund um den Knotenpunkt Friedrichstraße / Zimmerstraße zu entwickeln, die die Besonderheit des Orts aufgreift und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Dabei wurden die Belange des Fußverkehrs aufgrund seiner zahlenmäßigen Dominanz besonders beachtet. Das Verkehrsgutachten dokumentiert im Weiteren, dass unter Zugrundelegung der im Plangebiet derzeit bestehenden Baurechte mehr Verkehr erzeugt würde als im Vergleich zum Bebauungsplan 1-98. Die durchgeführte Vergleichsrechnung zeigt, dass für eine Bebauung nach § 34 BauGB rund ein Viertel mehr Kfz-Fahrten entstehen würden. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass die städtebauliche Neuordnung negative Auswirkungen auf die Vermietbarkeit der umliegenden Bürogebäude hat. Grundsätzlich ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Die derzeitigen Freiflächen sind unmittelbares Ergebnis der Blockkonfrontation, also jener geschichtlichen Epoche, an die an dieser Stelle erinnert werden soll. Die Einrichtung der Grenzkontrollstelle Checkpoint Charlie ist Ergebnis des 4-Mächte-Status Berlins. Dieser Übergang dokumentiert den Anspruch der USA jederzeit freien Zugang zum Ostteil Berlins zu haben. Deshalb musste die Grenzübergangsstelle seitens der UdSSR und der DDR eingerichtet werden. Und deshalb entstanden durch Abbruch die heutigen Freiflächen, während auf der Westseite die kriegszerstörte Stadt wieder aufgebaut wurde. Dieser Teil der Geschichte lässt sich für die nachfolgenden Generationen besonders erlebbar machen, wenn diese offene Wunde in der Stadt sichtbar bleibt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sollte unserer Ansicht nach prüfen, ob diese Freiflächen nicht durch den Bebauungsplan 1-98 als solche gesichert werden können. Denn grundsätzlich entfallen Planentschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB mit Blick auf die zulässige Nutzung innerhalb von 7 Jahren, wenn diese nicht innerhalb dieses Zeitraums realisiert worden ist. Vorliegend ist eine Wiederbebauung der Freiflächen seit 1990 nicht erfolgt, so dass auch entsprechende Planentschädigungsansprüche entfallen sein dürften und die Freiflächen planerisch gesichert werden können, ohne dass Berlin (hohe) Ausgleichsansprüche leisten muss.	Ein Ergebnis des durchgeführten städtebaulichen Workshopverfahrens war der Erhalt der Sichtbarkeit der den ehemaligen Grenzübergang prägenden Brandwände, die im Bereich des Gebäudes Mauerstraße 93 (vollständig) und Zimmerstraße 89-80 (partiell) erfolgt. Ein vollständiger Erhalt der Brachflächen ist städtebaulich nicht gewollt. Neben der Errichtung eines Bildungs- und Erinnerungsortes soll insbesondere ein hoher Wohnanteil gesichert werden, ergänzt durch innerstädtische gemischte Nutzungen. Auf diese Weise können sowohl die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes und der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der private Belang der Ausnutzbarkeit der Grundstücke berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan werden die widerstreitenden Belange u.a. dadurch zum Ausgleich gebracht, dass nur Teilflächen für öffentliche Zwecke festgesetzt werden, für die übrigen Flächen hingegen eine hohe baulichen Dichte ermöglicht wird, die wiederum auf Teilflächen – auch im öffentlichen Interesse – einen hohen Wohnanteil vorsehen. Über die Frage der Höhe der Entschädigung hinaus stellt die bauliche Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke einen gewichtigen Belang dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Dies erfolgt im Bebauungsplan (siehe Begründung).
	Wir können Ihnen anbieten, das geplante Museum in unserem Objekt aufzunehmen und auch auf Dauer am Standort zu sichern. Damit hat Berlin die Chance, den geschichtlichen Ort der Blockkonfrontation von Bebauung freizuhalten und mit einer Aussichtsplattform Besucherinnen und Besuchern die Möglichkeit zu geben, Geschichte zu sehen, anstatt den Ort zuzubauen und damit Geschichte ungeschehen zu machen. Bitte verstehen Sie unsere förmliche Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren sowohl als Ausdruck unserer Sorge um die künftige Entwick-	Kenntnisnahme. Die Planung sieht vor, das Museum als solitären Baukörper innerhalb des Geltungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche zu entwickeln. Die Unterbringung des Bildungs- und Erinnerungsortes auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund des unmittelbaren Bezugs zum Standort des ehemaligen Grenzübergangs und der damit verbundenen Ortsgebundenheit nicht möglich. Auf das im Jahr 2006 durch den Senat beschlossene Ge-

Vorentwurf

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	lung des Areals um den Checkpoint Charlie, als auch als Unterstützung Ihres Anliegens, diesen so wichtigen Teil transatlantischer Geschichte für die nachfolgenden Generationen zu bewahren.	samtkonzept Berliner Mauer, das vorsieht, am Checkpoint Charlie einen Ort der Dokumentation und Bildung zu schaffen, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße / Zimmerstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Durch die Planung eines eigenständigen Baukörpers für die Museumsnutzung wird dem Planungsziel Rechnung getragen, an diesem historisch bedeutsamen Ort eine Nutzung zu etablieren, die auch baulich-räumlich den Stadtraum prägt. Damit wird außerdem die Auffindbarkeit des Museums erhöht
Bürger 06 18.08.2019	Ich bin Anwohner des Checkpoint Charlie in der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Schützenstr. [...] Am 02.08.19 habe ich die Unterlagen zum B-Plan am 02.08. in der Senatsbehörde direkt eingesehen und einige Fragen direkt mit Mitarbeitern klären können. Folgende Punkte möchte ich jedoch noch für den weitere Planung zu bedenken geben. In die Untersuchung einbezogen sind im Wesentlichen die Umweltauswirkungen (Licht, Schall, Luft etc.) auf das Planungsgebiet selbst, aber nicht auf die angrenzenden Gebiete. Hier wird im Allgemeinen angenommen, dass nur ausnahmsweise Dauer-Wohnungsbebauung existiert. Dies ist jedoch nicht richtig: Das Gebäude Schützenstr. 70 VH besteht ab dem 1. OG aus ca. 40 kleinen Wohnungen, die allesamt nach vorn ausgerichtet sind und nur von der Schützenstr. belichtet und belüftet werden. Sie werden nicht - wie im Schallgutachten ausgeführt, überwiegend als Ferienwohnungen genutzt. Dies war der Fall, da sie als Teil des American Business Centers gebaut wurden. Spätestens mit dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz hat sich dieser Zustand jedoch geändert. Es findet keine gewerbliche Ferienvermietung mehr statt. Das Gebiet hat in diesem Bereich nunmehr also eher Wohn- bzw. Mischgebietscharakter.	Kenntnisnahme. Bei der Untersuchung der Umweltauswirkungen sind sowohl die Auswirkungen auf das Plangebiet als auch auf die Umgebung berücksichtigt worden. In der Schalltechnischen Untersuchung ist das betreffende Gebäude in der Schützenstraße mit dauerhaftem Wohnen berücksichtigt worden.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Die Wohnungen sind wegen ihrer Ausrichtung zur Schützenstr. in besonderem Maße von dem Bauvorhaben im nördlichen Flurstück 84 betroffen. Schallemissionen sind - wohl aufgrund der besonderen Bauweise (überwiegend doppelstöckige Loggien mit Balkon im oberen Stockwerk) - ein besonderes Thema: Es sammelt sich der Schall von der Straße in den Loggien. Die Schützenstr. ist ein Schalltrichter: Gespräche, die auf der Straße geführt werden, hört man im 4. OG auf dem Balkon in annähernd selber Lautstärke. Kinoveranstaltungen (die selten am Checkpoint Charlie stattfinden) erlebe ich mit bis zu 85 dB auf dem Balkon (und 10 dB weniger in der Wohnung). Es ist möglicherweise geplant, neben dem Restaurant Entrecôte in der Schützenstr. 5 eine Tiefgaragenausfahrt für die Wohnbebauung der Schützenstr. 1-4 einzurichten. Eine solche würde uns als Anwohner in besonderem Maße betreffen. Bereits heute ist dort ein Tor vorhanden. Wird dieses bewegt, verursacht es erheblichen Lärm. Im Sommer muss man wegen der Südausrichtung und mangelnden Luftaustauschs mit offenem Fenster schlafen. Wird das Tor nachts bewegt, wird man aus dem Schlaf gerissen. Ich möchte daher darum bitten, planerisch eine Garagenausfahrt möglichst an einem anderen Ort vorzusehen. Sämtliche anderen Seiten des Flurstücks 84 weisen keine Wohnbebauung auf. Möglicherweise lässt sich eine Ausfahrt an der (beruhigten) Friedrichstr. selbst einrichten, an der Zimmerstr. (wenig Verkehr, keine Wohnbebauung) oder notfalls in der Schützenstr. - aber dichter an der Friedrichstr. Eine Ausfahrt schräg gegenüber könnte es insbesondere im Sommer fast unmöglich machen, in den Wohnungen zu schlafen. Das Anfahren aus einer Tiefgarage verursacht erheblichen und punktuellen Lärm. Der Durchgangsverkehr wird nach den Berechnungen nicht wesentlich zunehmen und dann hoffentlich kein großes Problem sein. Dennoch sollte auch hier berücksichtigt werden, dass die Schlafzimmer sämtlicher 40 Wohnungen an der Straße liegen	Während auf Grundlage der aktuellen Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB in hohem Maße kerngebietstypische Nutzungen entstehen könnten, setzt der Bebauungsplan im MU 2 oberhalb des ersten Vollgeschosses zwingend eine Wohnnutzung fest. Es ist davon auszugehen, dass von dieser Nutzung keine erheblich störenden Auswirkungen auf das Umfeld entstehen. Darüber hinaus bleibt an den Nutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch (Wohnen, Hotel) in der Umgebung (faktisches Kerngebiet) die Verkehrslärmbelastung jedoch auch nach der plangegebenen Zunahme unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (tags/nachts: 70/60 dB(A). Die Lage der Tiefgaragenzufahrten ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Tiefgaragen sind jedoch Untersuchungsbestandteil der schalltechnischen Untersuchung: Im Hinblick auf den Gewerbelärm müssen in urbanen Gebieten an den maßgeblichen Immissionsorten die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte von tags/nachts 63/45 dB(A) eingehalten werden. Als Quellen sind von Bedeutung: Anliefervorgänge auf der Straße, raumlufttechnische Anlagen, Tiefgaragenzufahrten für gewerbliche Nutzungen sowie Freisitze der Gastronomie zur Nachtzeit. Außerhalb des Plangebiets weisen die schutzbedürftigen Nutzungen den Schutzanspruch von Kern- sowie Mischgebieten auf. Auf diese Schutzansprüche müssen Betriebe im Plangebiet Rücksicht nehmen. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind mit der gewerblichen, als auch mit der Wohnnutzung verträglich. In Bezug auf Liefertätigkeiten umliegender Gewerbenutzungen wirkt die Planung somit weder am Tag noch in der Nacht einschränkend. Tiefgaragen, die ausschließlich oder zumindest vorwiegend der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Parkmöglichkeiten dienen, fallen nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung von Garagen und Stellplätzen, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störun-

Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		gen hervorruft. Tiefgaragen sind grundsätzlich sinnvoll, da sie Parksuchverkehr unterbinden und die besonders störenden Schlaggeräusche beim Schließen der Fahrzeugtür bzw. der Kofferraumklappe entfallen. Um die Lärmbelastung im Bereich der Zufahrten noch zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Tiefgaragenzufahrten sowohl gewerblicher als auch privater sowie gemischter Nutzung hoch schallabsorbierend auszukleiden sind (textliche Festsetzung Nr. 19).
	Ein weiteres Thema wird die Belichtung der Wohnungen sein, die derzeit zumeist ab nachmittags über die Freifläche des Flurstücks 84 erfolgt. Mit den vorgesehenen 8 Geschossen wird hier wohl eine zumutbare Verschattung stattfinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung kann grundsätzlich angenommen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (auch hinsichtlich der Belichtung) sichergestellt sind. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der zur Festsetzung vorgesehenen Oberkante im Bereich des MU 2, durch die keine Unterschreitung der Abstandsflächen hervorgerufen wird, sind unzumutbare Verschattungen im Bereich der nördlich der Schützenstraße gelegenen Gebäude nicht zu erwarten.
	Jedoch wäre es schön, wenn das Restlicht durch eine helle Fassadengestaltung aufgefangen werden könnte. Ich hoffe, dass meine Anregungen Eingang in die Planungen finden können (insbesondere zur Lage der Garagenzufahrt). Gleichfalls möchte ich nochmals für die ausführlichen Erläuterungen der Mitarbeiter der Senatsverwaltung bedanken. Diese waren sehr hilfreich.	Kenntnisnahme. Die Farbgebung der Fassaden ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.
Bürger 07 19.08.2019	Wir, die Unterzeichner*innen geben zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges.	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen.	
	Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach § 6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum einen dienen urbane Gebiete u.a. auch der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen. Zudem soll im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, um auf diese Weise im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie planungsrechtlich zu sichern. In einem Kerngebiet ließe sich eines der wesentlichen Planungsziele, der hohe Wohnanteil, nicht in dem gewünschten Umfang verwirklichen. Zudem wären in einem Kerngebiet Nutzungen allgemein zulässig, die die Museumsnutzung sowie den besonderen historischen Ort nicht unerheblich stören würden, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe oder kerngebietstypische Vergnügungsstätten.
	Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist.	Die Einschätzung, dass die Geschichte des Ortes nicht ausschließlich in einem Museum dargestellt werden kann, wird geteilt. So ist es u.a. auch Ziel der Planung, beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum – bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche – zu sichern. Dabei werden auch die vorhandenen Brandwände berücksichtigt, um diese „Wunde“ in der Stadt auch künftig erlebbar zu machen. Hinsichtlich der Besucher, wird erwartet, dass sich die Situation an der Friedrichstraße vor der zukünftigen Fläche für Gemeinbedarf nach Errichtung des Museums gegenüber der derzeitigen Situation verbessern wird. Gegenwärtig ist die Fläche von einem Zaun umgeben, an dem von außen Ausstellungstafeln angebracht sind, so dass Besucher diese von auf

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		dem Gehweg stehend aus betrachten. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich gesichert, dass die Fläche für Gemeinbedarf oberirdisch nicht vollständig bebaut wird, so dass die Möglichkeit bestehen wird, dass Besucher die Fläche betreten können, so dass der Gehweg nicht mehr in dem gleichen Maß in Anspruch genommen werden muss. Die Fläche wird gewissermaßen geöffnet. Darauf, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans einer Einbindung des Stadtplatzes in den „Bildungs- und Erinnerungsort“ nicht entgegenstehen, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
	Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche steht der Anlage einer Platzfläche östlich der Friedrichstraße nicht entgegen. Auf die gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll hier zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet werden, da hier die Anordnung einer Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll. Auch der Anregung, die angrenzenden Straßenverkehrsflächen als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzusetzen, wird nicht gefolgt. Vielmehr ermöglicht die geplante Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen (so auch für eine mögliche Verkehrsberuhigung) und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen, die im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzeptes zu prüfen sind, geschaffen. Darauf, dass eine isolierte Betrachtung des Plangebiets aus verkehrlicher Sicht nicht zweckmäßig ist, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens soll auch die Bespielung der Freiflächen durch Ausstellungselemente und –tafeln thematisiert werden.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden.	Die Ausführungen zur Begründung sind nicht korrekt. In allen urbanen Gebieten sind kulturelle Nutzungen allgemein zulässig. Zudem bezieht sich die Festsetzung, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, ausschließlich auf die urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 2, während in den an den geplanten Stadtplatz angrenzenden urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 eine kulturelle Nutzung in allen Geschossen zulässig ist. Insgesamt gesehen ist die planungsrechtliche Sicherung einer kulturellen Nutzung wesentliches Ziel des Bebauungsplans. Dies spiegelt sich neben der allgemeinen Zulässigkeit von kulturellen Nutzungen in den urbanen Gebieten auch in der geplanten Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsorts zur Geschichte des Checkpoint Charlie wider.
	Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden.	Der Hinweis, dass eine dauerhafte Wohnnutzung in einem solch starken Konflikt zu einer kulturellen Nutzung im Plangebiet steht, dass die Wohnnutzung ausgeschlossen werden müsste, kann nicht nachvollzogen werden. Zwar besteht durch die besondere historische und touristische Bedeutung des Orts und den damit verbundenen hohen Besucherzahlen ein gewisses Konfliktpotenzial, auf dieses wird jedoch im Bebauungsplan durch eine Feinsteuerung der Nutzungen reagiert. So wird beispielsweise die im Plangebiet zulässige Wohnnutzung schwerpunktmäßig in den abseits des Stadtplatzes gelegenen urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 angeordnet. Zudem wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in allen urbanen Gebieten ausgeschlossen. Darauf, dass es gerade nicht Ziel der Planung ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich eine kulturelle Nutzung zu sichern, sondern einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht, wird in diesem Kontext hingewiesen. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integrati-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Die Unterzeichner*innen haben in einem Workshop neben den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen auch erste Ideen zur Gestaltung der Freifläche entwickelt. Diese können und sollen aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. Die grundsätzliche Nutzung des gesamten Ortes muss in Folge durch einen öffentlichen Wettbewerb entschieden werden. Die Voraussetzungen des Wettbewerbs sollten vorab bestimmt werden. Hierfür können wir Mitarbeit, Visualisierung und Texte anbieten.	on der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes auch die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung ein wesentliches Ziel der Planung. In Bezug auf die befürchtete Ansiedlung von Kettengeschäften und Systemgastronomie ist zu beachten, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die Entwicklung des Gebiets vorgibt. Ein Ausschluss von Kettengeschäften und Systemgastronomie ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Durchführung eines Wettbewerbs zum Museum sowie zur Gestaltung des Stadtplatzes ist beabsichtigt. Dabei sollen wie im bisherigen Verfahren auch Fachexperten und Bürger*innen beteiligt werden.
Bürger 08 19.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Ich [...] gebe zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen wer-	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

Senatsentwurf

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	den. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studenti-	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	schem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden. [...] Unterzeichner [...] hat in einem Workshop mit 11 weiteren Mitstreitern neben den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen auch erste Ideen zur Gestaltung der Freifläche entwickelt. Diese können und sollen aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. Die grundsätzliche Nutzung des gesamten Ortes muss in Folge durch einen öffentlichen Wettbewerb entschieden werden. Die Voraussetzungen des Wettbewerbs sollten vorab bestimmt werden. Hierfür können wir Mitarbeit, Visualisierung und Texte anbieten.	
Bürger 09 19.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Ich [...] gebe zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden. Ich habe in einem Workshop mit 11 Mitstreitern neben den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen auch erste Ideen zur Gestaltung der Freifläche entwickelt. Diese können und sollen aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. Die grundsätzliche Nutzung des gesamten Ortes muss in	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Folge durch einen öffentlichen Wettbewerb entschieden werden. Die Voraussetzungen des Wettbewerbs sollten vorab bestimmt werden. Hierfür können wir Mitarbeit, Visualisierung und Texte anbieten.	
Bürger 10 19.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Ich [...] gebe zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden. [...] Unterzeichner hat in einem Workshop zusammen mit 11 Mitstreitern neben den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen auch erste Ideen zur Gestaltung der Freifläche entwickelt. Diese können und sollen aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. Die grundsätzliche Nutzung des gesamten Ortes muss in Folge durch einen öffentlichen Wettbewerb entschieden werden. Die Voraussetzungen des Wettbewerbs sollten vorab bestimmt werden. Hierfür können wir Mitarbeit, Visualisierung und Texte anbieten.	
Bürger 11 19.08.2019	Ich [...] gebe zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ge-	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
weitestgehend identisch mit Stn 07	geneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CPC deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebau-	

BerlStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	ungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden. [...] Unterzeichner hat in einem Workshop zusammen mit 11 Mitstreitern neben den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen auch erste Ideen zur Gestaltung der Freifläche entwickelt. Diese können und sollen aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. Die grundsätzliche Nutzung des gesamten Ortes muss in Folge durch einen öffentlichen Wettbewerb entschieden werden. Die Voraussetzungen des Wettbewerbs sollten vorab bestimmt werden. Hierfür können wir Mitarbeit, Visualisierung und Texte anbieten.	
Bürger 12 19.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Ich [...] gebe zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschich-	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	te vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach § 6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CPC deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden. [...] Unterzeichner hat in einem Workshop zusammen mit 11 weiteren interessierten Bürger*innen neben den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen auch erste Ideen zur Gestaltung der Freifläche entwickelt. Diese können und sollen aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. Die grundsätzliche Nutzung des gesamten Ortes muss in Folge durch einen öffentlichen Wettbewerb entschieden werden. Die Voraussetzungen des Wettbewerbs sollten vorab bestimmt werden. Hierfür können wir Mitarbeit, Visualisierung und Texte anbieten.	
Bürger 13 19.08.2019	Ich gebe zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche bitte in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist meiner Meinung nach eines der wichtigsten Symbole des Kalten Krieges, er steht für die Fragilität von militärischen Stillstandsabkommen und gleichzeitig für den Sieg von Politik über Gewalt. Er ist daher von herausragender, internationaler Bedeutung. Auch wenn die Analogie hinkt; international gilt der Checkpoint Charlie als der „Ground Zero“ Berlins. Wahrscheinlich gibt es keinen Ort, an dem sich zwei Supermächte so dicht, so sichtbar, so zentral im Herzen einer bewohnten Stadt gegenüberstanden. Das öffentliche Interesse, insbesondere aus dem Ausland, spiegelt das	Kenntnisnahme.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	wider. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer besuchen jedes Jahr 4,5 Millionen (das entspricht täglich ø 12.500) Menschen aus der ganzen Welt den Checkpoint Charlie. Es ist stark anzunehmen, dass es in Zukunft eher mehr, als weniger Besucher*innen werden. Eine neugefasste Gestaltung des Ortes und damit verbunden eine intensivere Erfassbarkeit seiner Geschichte wird das Interesse wahrscheinlich weiter steigern.	
	Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit alleine nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum einen dienen urbane Gebiete u.a. auch der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen. Zudem soll im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, um auf diese Weise im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie planungsrechtlich zu sichern. In einem Kerngebiet ließe sich eines der wesentlichen Planungsziele, der hohe Wohnanteil, nicht in dem gewünschten Umfang verwirklichen. Zudem wären in einem Kerngebiet Nutzungen allgemein zulässig, die die Museumsnutzung sowie den besonderen historischen Ort nicht unerheblich stören würden, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe oder kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Insofern lassen sich die Planungsziele am besten über die Festsetzung eines urbanen Gebietes umsetzen.
	Der vorgelegte Bebauungsplan wird leider weder dieser historischen, globalen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht alleine in einem Museum darstellen/einengen. Der ganze Ort, samt Außenflächen, muss bei der angedachten Planung als authentischer Ort mitgedacht werden. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man nicht mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen – welcher nicht einmal in der Lage sein wird, die bisherigen Besucherstärken aufzunehmen – und der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museumsstandort getrennt ist.	Die Einschätzung, dass die Geschichte des Ortes nicht ausschließlich in einem Museum dargestellt werden kann, wird geteilt. So ist es u.a. auch Ziel der Planung, beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum – bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche – zu sichern. Dabei werden auch die vorhandenen Brandwände berücksichtigt, um diese „Wunde“ in der Stadt auch künftig erlebbar zu machen. Hinsichtlich der Besucher, wird erwartet, dass sich die Situation an der Friedrichstraße vor der zukünftigen Fläche für Gemeinbedarf nach Errichtung des Museums gegenüber der derzeitigen Situation verbessern wird. Gegenwärtig ist die Fläche von einem Zaun umgeben, an dem von außen Aus-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		stellungstafeln angebracht sind, so dass Besucher diese von auf dem Gehweg stehend aus betrachten. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich gesichert, dass die Fläche für Gemeinbedarf oberirdisch nicht vollständig bebaut wird, so dass die Möglichkeit bestehen wird, dass Besucher die Fläche betreten können, so dass der Gehweg nicht mehr in dem gleichen Maß in Anspruch genommen werden muss. Die Fläche wird gewissermaßen geöffnet. Darauf, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans einer Einbindung des Stadtplatzes in den „Bildungs- und Erinnerungsort“ nicht entgegenstehen, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
	Die Freifläche muss insgesamt deutlich größer geplant werden. Zumindest muss das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße in die Planung eines Platzes (der erst dann zu einem angemessenen Ort werden kann) mit einbezogen werden, um barrierefrei und niedrigschwellig Geschichte am authentischen Ort ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen – soweit das im Bebauungsplan möglich ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche steht der Anlage einer Platzfläche östlich der Friedrichstraße trotz Errichtung eines Museums nicht entgegen. Auf die gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll hier zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet werden, da hier die Anordnung einer Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll. Auch der Anregung, die angrenzenden Straßenverkehrsflächen als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzusetzen, wird nicht gefolgt. Vielmehr ermöglicht die geplante Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen (so auch für eine mögliche Verkehrsberuhigung) und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen, die im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzeptes zu prüfen sind, geschaffen. Darauf, dass eine isolierte Betrachtung des Plangebiets aus verkehrlicher Sicht nicht zweckmäßig ist, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens soll auch die Bespielung der Freiflächen durch Ausstellungselemente und –tafeln thematisiert werden.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Eine komplette Schließung der Friedrichstraße, mindestens zwischen der Zimmerstraße im Süden und der Einmündung der Mauerstraße im Norden, ist dazu meiner Meinung nach nötig. Die dadurch erfolgende (dauerhafte) Unterbrechung des Straßenverkehrs, mindestens in Nord-Süd Richtung, macht den historischen Bruch im Gefüge der Stadt heute besser nachvollziehbar.	Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan verschiedene Verkehrslösungen entwickelt und mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abgestimmt. Es galt, eine sichere Verkehrslösung rund um den Knotenpunkt Friedrichstraße / Zimmerstraße zu entwickeln, die die Besonderheit des Orts aufgreift und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Dabei wurden die Belange des Fußverkehrs aufgrund seiner zahlenmäßigen Dominanz besonders beachtet. Im Ergebnis sehen die Empfehlungen der Gutachter eine Reservierung der Friedrichstraße zwischen Schützen- und Zimmerstraße sowie Zimmer- und Kochstraße für die Verkehrsmittel des Umweltverbundes und die notwendige Ver-/ Entsorgung vor. An diesem Straßenabschnitt liegen der Checkpoint Charlie und die beiden Baufelder des Plangebietes. Zudem liegt zwischen den Baufeldern ein bedeutender Teil des historischen Grenzübergangs, der gestalterisch betont werden soll. Für Nachtbusse, Laden und Liefern, und ggf. Taxis sieht das Gutachten vor, dass die Befahrung der Friedrichstraße (temporär) erlaubt wird. Es gibt bisher keine Festlegung für eine Sperrung der Friedrichstraße seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Im Falle einer solchen, sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan würde dem jedoch nicht entgegenstehen. Die Einteilung der Verkehrsfläche der Friedrichstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 29) des Bebauungsplans und demnach auch keine Maßnahmen zur Begrenzung des Verkehrsflusses bzw. einer Sperrung zur Einbeziehung in den Gesamtbereich Stadtplatz – Straße – Museum. Der Bebauungsplan enthält lediglich eine zeichnerische Festsetzung, wonach entlang der Friedrichstraße Ein- und Ausfahrten unzulässig sind.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort für Wendepunkte in der Geschichte, für die Auslösung und die Auflösung von Konflikten. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende dieses Kalten Krieges, sollte der Checkpoint Charlie deshalb auch eine in die Zukunft gerichtete Seite erhalten, nämlich als eine „Agora“, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden.	Die Ausführungen zur Begründung sind nicht korrekt. In allen urbanen Gebieten sind kulturelle Nutzungen allgemein zulässig. Zudem bezieht sich die Festsetzung, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, ausschließlich auf die urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 2, während in den an den geplanten Stadtplatz angrenzenden urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 eine kulturelle Nutzung in allen Geschossen zulässig ist. Insgesamt gesehen ist die planungsrechtliche Sicherung einer kulturellen Nutzung wesentliches Ziel des Bebauungsplans. Dies spiegelt sich neben der allgemeinen Zulässigkeit von kulturellen Nutzungen in den urbanen Gebieten auch in der geplanten Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsorts zur Geschichte des Checkpoint Charlie wider.
	Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung beschränkt werden.	Der Hinweis, dass eine dauerhafte Wohnnutzung in einem solch starken Konflikt zu einer kulturellen Nutzung im Plangebiet steht, dass die Wohnnutzung ausgeschlossen werden müsste, kann nicht nachvollzogen werden. Zwar besteht durch die besondere historische und touristische Bedeutung des Orts und den damit verbundenen hohen Besucherzahlen ein gewisses Konfliktpotenzial, auf dieses wird jedoch im Bebauungsplan durch eine Feinsteuerung der Nutzungen reagiert. So wird beispielsweise die im Plangebiet zulässige Wohnnutzung schwerpunktmäßig in den abseits des Stadtplatzes gelegenen urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 angeordnet. Zudem wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in allen urbanen Gebieten ausgeschlossen. Darauf, dass es gerade nicht Ziel der Planung ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich eine kulturelle Nutzung zu sichern, sondern einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht, wird in diesem Kontext hingewiesen. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integrati-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		on der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes auch die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung ein wesentliches Ziel der Planung. In Bezug auf die befürchtete Ansiedlung von Kettengeschäften und Systemgastronomie ist zu beachten, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die Entwicklung des Gebiets vorgibt. Ein Ausschluss von Kettengeschäften und Systemgastronomie ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich.
	Die grundsätzliche Nutzung des gesamten Ortes muss in Folge durch öffentliche Debatten und Wettbewerbe entschieden werden. Debatten über die inhaltliche Ausrichtung dieses Ortes. Eventuell ergänzt um konzeptionelle Wettbewerbe. Die Ergebnisse dieses Prozesses sollten die Voraussetzungen für einen städtebaulichen Wettbewerb sein. Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs sollten dann noch einmal öffentlich debattiert werden. Letztlich sollten diese Ergebnisse, die des städtebaulichen Wettbewerbs und die der anschließenden öffentlichen Debatte, Grundlage der architektonischen Gestaltung (wiederum mit Wettbewerben) sein.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein über die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung in einem Bebauungsplanverfahren hinausgehender, umfangreicher Partizipationsprozess sowie ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse Eingang in die weitere Planung gefunden haben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass dem Bebauungsplan aufgrund der nicht abschließend geklärten künftigen Eigentumssituation nunmehr kein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt, er also als sogenannter Angebotsbebauungsplan erstellt wird. Vor diesem Hintergrund ist es wesentliches Ziel der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, eine möglichst große Flexibilität für zukünftige städtebaulich-hochbauliche Konzepte sowie die Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten. Die Durchführung von darüber hinausgehenden Wettbewerben ist im Zuge der Konkretisierung der Planung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren geplant. Dabei sollen wie im bisherigen Verfahren auch Fachexperten und Bürger*innen beteiligt werden.
	Durch die hohe historische und politische Relevanz ist dabei meiner Meinung nach grundsätzlich die Frage zu stellen – inwieweit das öffentliche Interesse so stark überwiegt, dass der Bund (das Land) als Träger eines dortigen (Gedenk-) Ortes fungieren sollte. Daher bitte ich, diese meiner Ansicht nach notwendigen Schritte mit zu	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Trägerschaft des Gedenkortes ist zwar nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Jedoch ist geplant, dass das Land Berlin den Bildungs- und Erinnerungsort betreibt.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	ermöglichen – soweit das im Rahmen eines Bebauungsplans möglich ist. Sowohl einen „Rückfall“ in eine Situation, die eine inhaltlich wie räumlich weitgehend unregulierte Bebauung, etwa nach § 34 BauGB, möglich macht, als auch eine nicht weiter reflektierte Planungsgrundlage, welche keine Wettbewerbe, Debatten und öffentliche Entscheidungen um grundsätzliche Rahmenbedingungen erlaubt, halte ich der Bedeutung dieses Ortes für unangemessen und bitte ich zu berücksichtigen. – Also bitte ich Sie einen Bebauungsplan zu schaffen, der keine Fakten schafft, die Berlin diesbezüglich einschränken. In Anbetracht der Bedeutung dieses Ortes ist mir die angemessene Behandlung. Entwicklung und Planung wichtiger, als eine möglichst schnelle Bebauung.	Da das derzeit geltende Planungsrecht (das Bebauungsplangebiet im Bestand als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzuordnen) nicht geeignet ist, eine für diesen Standort verträgliche Neuordnung zu gewährleisten, soll mit dem Bebauungsplan ein Rahmen für die bauliche Entwicklung des Plangebiets vorgegeben werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass dem Bebauungsplan kein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt, er also als sogenannter Angebotsbebauungsplan erstellt wird. Vor diesem Hintergrund ist es wesentliches Ziel der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, eine möglichst große Flexibilität für zukünftige städtebaulich-hochbauliche Konzepte sowie die Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten. Im Bereich der für eine öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen (Gemeinbedarfsfläche sowie Stadtplatz) ist dabei im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren die Durchführung eines Wettbewerbs, in dem die detaillierte Anordnung des Museums sowie eines Vorplatzes auf der Ostseite der Friedrichstraße und deren Gestaltung ebenso wie die Gestaltung des westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatzes konkretisiert wird, beabsichtigt.
Bürger 14.1 20.08.2019	Ich nehme zu dem o. g. Bebauungsplan 1-98 Stellung. Im Rahmen meiner Arbeit [...] ist mir dieser Bebauungsplan aufgefallen. Es ist bestürzend zu sehen, wie mangelhaft an dieser Stelle geplant wird. Es werden Wohnungen auf Flächen vorgesehen, die dafür gänzlich ungeeignet sind. Es werden für die Wohnnutzung Vorgaben (Gründach, Schalldämmung, Grundrissanordnung) gemacht, die das Wohnen extrem teuer machen, andererseits spielt der zu erwartende Mietendeckel in der Abwägung keine Rolle. Es wird so getan, als ob sozialer Wohnraum geschaffen wird, dabei werden jedoch unzulässige Festsetzungen verwendet. Es werden, dies ist besonders ärgerlich, erkennbare Eigentümerinteressen missachtet, so dass die beplanten Flächen auf Jahre umstritten, unbebaut und	Eines der wesentlichen Planungsziele ist es, das - auch vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt - Wohnen in der hervorragend mit dem ÖPNV erschlossenen Friedrichstadt zu stärken und so dazu beizutragen ein durchmischtes Quartier zu entwickeln. Dabei wird eine funktionale und soziale Vielfalt – auch auf der einzelnen Parzelle – ermöglicht, so dass die Entwicklung der Stadt der kurzen Wege forciert wird. Die Auffassung, dass Wohnen auf diesen Flächen bzw. in dieser Lage gänzlich ungeeignet sei, wird nicht geteilt. Die Innenstadt erfreut sich seit Jahren einer immer stärkeren Beliebtheit auch für Wohnnutzungen. Dies lassen nicht zuletzt Neubauprojekte im

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	ungenutzt bleiben. Es wird fast alles falsch gemacht, was man falsch machen kann. Insofern ist dieser Plan ein gutes Beispiel dafür, wie nicht geplant werden soll. Der Planentwurf bereichert meine Sammlung untauglicher Pläne um ein prominentes Beispiel. Das ist ärgerlich. Ich hoffe aber, mit meinen Hinweisen das Land Berlin noch auf den richtigen Weg zu bringen, so dass schließlich nicht nur ein typisches Politikversagen korrigiert wird, sondern auch eine Bebauungsplanleiche nicht zu beklagen ist.	direkten Umfeld des Plangebiets vermuten. Zudem ist Wohnen bereits seit vielen Jahren im näheren Umfeld, z.B. in der Schützenstraße gegenüber des MU 2 und in der Zimmerstraße südwestlich des Plangebiets auch in größerem Umfangvorhanden. Die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm, der Grundrissorientierung und zu den begrünten Retentionsdächern sind aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich und dienen zudem als ausgleichende Maßnahmen für das sehr hohe Maß der Nutzung. Die Festsetzung zu begrünten Retentionsdächern wird unabhängig von der geplanten Wohnnutzung getroffen. Vor dem Hintergrund der hohen baulichen Dichte und der ermöglichten Ausnutzung der Grundstücke sind die ggf. damit verbundenen höheren Kosten gerechtfertigt. In der Begründung wird deutlich dargelegt, dass lediglich förderfähiger Wohnraum in einem gewissen Umfang gesichert wird. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung findet keine Anwendung, da dieses einen städtebaulichen Vertrag erfordern würde. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB verpflichtet bei der Errichtung von Wohngebäuden zur Herstellung von Wohnungen, die gefördert werden könnten. Eine Mietpreis- und Belegungsbindung erfolgt hierdurch nicht. Bei der Erfüllung aller Wohnungsbauförderungsbestimmungen, deren Anforderungen über die rein baulichen hinausgehen, besteht aber die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln. Die privaten und öffentlichen Belange wurden gerecht gegeneinander/ untereinander abgewogen und dabei hinreichend, mit dem entsprechenden Gewicht, berücksichtigt. Der so genannte Mietendeckel ist noch nicht rechtsverbindlich und kann nicht im Vorgriff antizipiert werden. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, wie dieser Auswirkungen auf die Wohnbebauung im Plangebiet haben kann, wenn dieser wie im Entwurf vorgesehen, Neubauten von der Mietendeckelung ausnimmt. (Re-

SenStadtWohnen

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		daktioneller Hinweis: Der Beschluss über das Gesetz zur Neureglung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung erfolgte ebenfals, wie die Zustimmung zum Bebauungsplan 1-98, in der 53. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 30.01.2020. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die oben dargelegte Abwägung).
	Grundübel der Planung ist, dass der Plangeber offenbar nicht beachtet, dass bei privaten Flächen nicht gegen, sondern nur mit dem Grundstückseigentümer geplant werden kann, sollen Ziele der Planung nicht Rechtstreitigkeiten und Brachflächen, sondern städtebauliche Entwicklung und Ordnung sein. Bemerkenswert ist nun aber leider, dass ausweislich der Begründung des Planentwurfes weder die Belange der Eigentümer an der Nutzung der Grundstücke ausreichend ermittelt noch die - wirtschaftliche - Realisierbarkeit der Planung angemessen gewürdigt wurden. So gibt der Bebauungsplan den Eigentümern vor allem Anlass zu klagen, obwohl er für diese vorrangig eine Aufforderung zum Bauen sein sollte. Wichtig ist bei der noch anstehenden Abwägung, dass dieses Verhältnis umgekehrt wird. Der Entwurf ist zu ändern, um die Entwicklung der Fläche tatsächlich voranzubringen.	Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist angesichts der konkurrierenden Nutzungsansprüche, des in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarkts und dem Ziel, im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort / Museum sowie eines öffentlich nutzbaren Stadtplatzes zu sichern, gegeben. Ohne einen Bebauungsplan wäre hier eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig. Diese rechtliche Basis wäre jedoch nicht geeignet, eine für diesen Standort verträgliche Neuordnung zu gewährleisten und die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zu erreichen. Im vorliegenden Fall ist dabei auch zu beachten, dass die im Geltungsbereich gelegenen privaten Grundstücke mit Ausnahme des Grundstücks Mauerstraße 93 derzeit Gegenstand eines Insolvenzverfahrens sind, sich also in Verfügung eines Insolvenzverwalters befinden. Da die künftigen Eigentumsverhältnisse nicht abschließend geklärt sind, wurde der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan eigentümerunabhängig entwickelt. In jedem Fall werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die privaten Belange, auch des Eigentümers, berücksichtigt. Zur wirtschaftlichen Realisierbarkeit ist zu sagen, dass der Bebauungsplan eine annähernd vollständige Überbauung der Grundstücke ermöglicht. Innerhalb der urbanen Gebiete wird damit ein städtebaulicher Rahmen gesetzt, innerhalb dessen der Eigentümer flexibel eine Bebauung in einer hohen baulichen Dichte umsetzen kann. Aus diesen Gründen wird davon ausge-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		gangen, dass eine wirtschaftliche Realisierbarkeit trotz der Einschränkungen zur Art der Nutzung möglich ist.
	Fehlende Abwägung der Belange der Grundstückseigentümer Wie angedeutet, leidet dieser Bebauungsplan ganz offensichtlich daran, dass die Belange der Grundstückseigentümer nicht gerecht im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen werden. Bei der Lektüre der Begründung fällt auf, dass auf die privaten Interessen so gut wie gar nicht eingegangen wird.	Das Kapitel „Abwägung der privaten und öffentlichen Belange“ enthält bei der Betrachtung der privaten Belange einen gesonderten Abschnitt zu den Eigentums- und Eigentümerrechten.
	In schlechter sozialistischer Tradition werden vielmehr in ominösen Beteiligungsrunden, an denen der Verwaltung genehme Akteure teilnehmen dürfen, Leitlinien und Planungsziele definiert, die im weiteren Verfahren als gleichsam unumstößlich zugrunde gelegt werden. So heißt es in der Begründung: „Anhand der sieben Entwürfe wurden allerdings unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Partizipationsverfahrens städtebauliche Leitlinien sowie weitere Empfehlungen als Grundlage für die weitere Planung mit folgenden Inhalten entwickelt: • Sicherung einer Freifläche als zusammenhängend erlebbarer urbaner Platz beidseits der Friedrichstraße (1.000 qm auf der Westseite, 350 qm auf der Ostseite) • öffentlich zugängliche Dachflächen werden begrüßt • eine Höhenentwicklung für einzelne Hochpunkte bis zu einer Höhe von maximal 60 m wird ausdrücklich befürwortet • die Besonderheit des Orts soll durch eine besondere städtebauliche und architektonische Gestaltung unterstrichen werden • dem Museum ist eine ausreichend große Platzfläche als Vorplatz zuzuordnen • die zentralen Brandwände in der Verlängerung der Häuserflucht südlich der Zimmerstraße, im Kreuzungsbereich der Friedrichstraße/ Zimmerstraße sollen sichtbar bleiben • für die Gestaltung der öffentlichen Freiräume sind Landschaftsarchitekten zu engagieren, welche den gesamten urbanen Platz gestalten • die öffentlichen Freiräume (v.a. der Vorplatz und ggf. öffentlich	Es ist geübte Praxis, dass bei Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung ein über das formelle Verfahren hinaus gehender Partizipationsprozess durchgeführt wird. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein umfassendes, das formelle Verfahren ergänzendes informelles Beteiligungsverfahren durchgeführt, um dadurch die Ermittlung der öffentlichen und privaten Belange zu optimieren. Im Rahmen einer Fachöffentlichkeitsbeteiligung waren unabhängige Fachexperten zu unterschiedlichen Themen involviert. Als Ergebnis wurde eine Fachempfehlung entwickelt, die in öffentlichen Veranstaltungen diskutiert wurde. Die Ergebnisse dieses Partizipationsprozesses sind in das weitere Bebauungsplanverfahren und in das städtebauliche Workshopverfahren eingeflossen.

Gerhard Wörn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	zugängliche Dachflächen) sollen für eine museale Nutzung geeignet sein • Sicherung einer klar erkennbaren Abgrenzung des für die Öffentlichkeit zugänglichen Bereiches vor dem Museum zu den anschließenden privaten Innenhöfen • für die zu den Straßen liegenden Außenwände Umsetzung einer dem Ort angemessene Architektur • Prüfung einer Unterschreitung von Abstandsflächen zu Lasten Dritter • eine Unterbauung der Platzfläche durch angrenzende Gebäude ist grundsätzlich möglich Diese Leitlinien wurden im Zuge des weiteren Verfahrens nochmals überprüft und konkretisiert bzw. modifiziert. Einige der Leitlinien können jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden oder wurden im Rahmen von Gutachten als nicht umsetzbar eingestuft.“ Eine kritische Würdigung, ob diese Leitlinien überhaupt eigentumskompatibel sind und damit letztlich die darauf fußenden Planungsentscheidungen realisiert werden, fehlt hingegen. Dass die städtebaulichen Testentwürfe ohne Sieger bleiben, belegt das Dilemma der Planung.	Da sich das Obergutachtergremium nicht auf einen Preisträger einigen konnte, wurde das städtebauliche Workshopverfahren mit der Formulierung von Leitlinien abgeschlossen. Insgesamt wurden alle Leitlinien einer kritischen Auseinandersetzung unterzogen und gerade nicht unreflektiert in den Bebauungsplan übernommen. Zum Teil war eine Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich. Zum anderen wurde die Planung in Folge der Behördenbeteiligung angepasst, so dass einige Leitlinien als Folge nicht mehr umgesetzt werden sollen (z.B. Hochpunkte). Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Insgesamt werden die privaten Belange des Eigentümers hinreichend im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass das städtebauliche Workshopverfahren gemeinsam mit einem privaten Investor durchgeführt wurde, der Eigentümer der Grundstücke werden wollte und somit die privaten Belange eines Bauwilligen vertreten hat.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass im weiteren Verfahren die Begründung nochmals ergänzt wird.
	Der in der Begründung benannte „umfassender Partizipationsprozess, der über die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung in einem Bebauungsplanverfahren hinausgeht," bedeutet vor allem ein paralegales Verfahren. Es erzeugt durch seine Bindungen nachfolgend Abwägungsdefizite im Bauleitplanverfahren.	Der Hinweis, dass der Partizipationsprozess vor allem ein paralegales Verfahren bedeutet, kann nicht nachvollzogen werden. Zudem wurden die Ergebnisse auch nicht automatisch als Bindungen in den Bebauungsplan übernommen. Vielmehr wurden sie im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit einer Abwägung unterzogen. Die im Ergebnis des Workshopverfahrens entwickelten Leitlinien und weiteren Empfehlungen wurden zwar als Grundlage für die weitere Planung formuliert, eine Bindungswirkung für den Bebauungsplan haben sie jedoch ebenfalls nicht entfaltet. Vielmehr wurden sie im Zuge des weiteren Verfahrens nochmals überprüft und konkretisiert bzw. modifiziert. Im Ergebnis der Prüfung können einige der Leitlinien nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden oder wurden im Rahmen von Gutachten als nicht umsetzbar eingestuft (s.o.).
	Die in diesem Verfahren entwickelten Leitlinien führen letztlich dazu, dass Baurechte vernichtet werden. Im Ergebnis dieser vom politischem Opportunismus und Klientelpolitik geleiteten Verfahren ist nun „auf der Westseite der Friedrichstraße die planungsrechtliche Sicherung eines ca. 1.130 m² großen öffentlichen Stadtplatzes geplant (ist), durch den auch die östliche Brandwand des Gebäudes Mauerstraße 93 sichtbar bleiben wird. Das Museum soll fortan östlich der Friedrichstraße als eigenständiger Baukörper gesichert werden." Was dieser Tausch der Nutzungen außer Ärger überzeugenderweise bringen soll, erschließt sich nicht. Diese Nutzungen stehen jedenfalls im krassen Widerspruch zu den Belangen der Grundstückseigentümer. Weder der Stadtplatz noch das eigenständige Museum können privatnützig betrieben werden. Es drohen durch diese Festsetzungen dem Land Berlin enorme Kosten. Ärgerlich ist aber vor allem, dass dadurch die Realisierung des Plans in weite Ferne rückt. Ein verträgliches Nutzungskonzept sieht anders aus.	Richtig ist, dass die geplanten Festsetzungen gegenüber dem derzeit bestehenden Baurecht gem. § 34 BauGB gewisse Einschränkungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke zur Folge haben. Der private Belang nach einer möglichst hohen Ausnutzbarkeit ohne Beschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung ist nachvollziehbar, wird hingegen unter Bevorzugung anderer Belange im gebotenen Umfang zurückgestellt. Im Ergebnis der Abwägung wird im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche sowie des Stadtplatzes unter Berücksichtigung der historischen und touristischen Bedeutung des Orts sowie der damit verbundenen Anforderungen auch aus denkmalpflegerischer und verkehrlicher Sicht dem öffentlichen Interesse an der Aufarbeitung der Geschichte an dem authentischen Ort der ehemaligen Grenzübergangsstelle sowie der Sicherung einer öffentlich nutzbaren Freifläche, die insbesondere dem hohen Fußgängerverkehrsaufkommen zugutekommt, ein größeres Gewicht beigemessen als dem privaten Interesse an einer möglichst hohen Ausnutzung

Senstadtwen

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		des Grundstückes bzw. an einer Sicherung von anderweitigen Nutzungen. Seit den 1990er Jahren mit Planung des American Business Center war die Open-Air-Ausstellung auf dem Ostgrundstück verortet. Erst mit Vorstellung der Planung durch den Kaufinteressenten Trockland für beide Grundstücke wurde das Westgrundstück als Standort für das Museum in Erwägung gezogen. Im Rahmen der Fachöffentlichkeitsbeteiligung und auf Grundlage des Gutachtens Vorhandene Mauerspuren wurde deutlich, dass auf dem Ostgrundstück mehr historische Spuren zu vermuten sind. Hier waren die beiden Wachtürme verortet. Im Zuge der Konkretisierung der Planung durch das Workshopverfahren und das Beteiligungsverfahren verfestigte sich die Planungsabsicht, das Ostgrundstück für die Nutzung durch den Bildungs- und Erinnerungsort festzusetzen. Vor dem Hintergrund des mit diesen geplanten Festsetzungen verbundenen weitgehenden Eingriffs in das private Eigentum ist der Eigentümer für diese Flächen gem. § 40 Abs. 1 BauGB nach Maßgabe von § 40 Abs. 2 und 3 BauGB zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen, bzw. kann ein Übernahmeverlangen nach § 40 Abs. 2 BauGB geltend machen. Die finanziellen Aufwendungen für einen Übernahmeanspruch des Eigentümers für die o.g. Festsetzungen haben in der Abwägung und den haushaltsmäßigen Auswirkungen des Bebauungsplans Berücksichtigung gefunden. Darauf, dass die im Geltungsbereich gelegenen privaten Grundstücke mit Ausnahme des Grundstücks Mauerstraße 93 derzeit Gegenstand eines Insolvenzverfahrens sind und dass das Land Berlin hier über ein Vorkaufsrecht verfügt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Letztlich steht auch mit § 85 BauGB ein geeignetes Mittel zur Verfügung, um notfalls im Wege der Enteignung zu erreichen, dass (Teil)Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen. Gewisse zeitliche Verzögerungen im Gegensatz zu 34 sind vor dem Hintergrund der besonderen stadtpo-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Die schlichte Begründung für die Wahl des Museumsstandortes: „Eine Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf kann auch auf privaten Flächen erfolgen. Allerdings ist das in der Regel nur dann abwägungsfehlerfrei, wenn keine gleichgeeignete Fläche im Eigentum der öffentlichen Hand zur Verfügung steht. Diese Voraussetzung ist hier wegen der besonderen Ortsgebundenheit der beabsichtigten Nutzung erfüllt. Zum Ausdruck kommt dies insbesondere durch die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche.“ genügt nicht ansatzweise den Anforderungen für die Entscheidung, eine Gemeinbedarfsfläche auf privatem Grund zu platzieren. Entsprechendes gilt für den Stadtplatz. Auch dieser wird ohne Not auf eine private Fläche gesetzt. Nicht erkennbar ist in der Begründung des Plans, weshalb ein Museum in eigentumsverdrängender Weise erforderlich ist. In der Nähe befinden sich das Deutsche Historische Museum, die Topographie des Terrors, der Gropiusbau. Es gibt also genug Flächen, um den Checkpoint Charlie museal aufzubereiten. Die Nutzung einer privaten Fläche an diesem Standort ist zwar schön, aber nicht zwingend erforderlich. Jedenfalls nicht in der Weise, dass die Nutzung allein dem Museum und dem Gemeinbedarf vorbehalten bleibt, eine private Nutzung oberhalb der Museumsräume ausgeschlossen wird. Die Planung ist für die betroffenen Eigentümer eine Provokation. Fast scheint es so, als soll dieser Plan gar nicht realisiert werden, sondern für politische Zwecke missbraucht werden. Angesichts der Bedeutung dieses Ortes ist dies mehr als nur schade.	litischen Bedeutung dieses historischen Ortes und seiner Gestaltung hinzunehmen. Vor dem Hintergrund des mit diesen geplanten Festsetzungen verbundenen weitgehenden Eingriffs in das private Eigentum wurde im Rahmen der Abwägung auch geprüft, ob eine Sicherung der Flächen an anderer Stelle als im Bebauungsplangebiet möglich ist. Dies ist aufgrund des unmittelbaren Bezugs zum Standort des ehemaligen Grenzübergangs und der damit verbundenen Ortsgebundenheit jedoch nicht möglich. Auf das im Jahr 2006 durch den Senat beschlossene Gesamtkonzept Berliner Mauer, das vorsieht, am Checkpoint Charlie einen Ort der Dokumentation und Bildung zu schaffen, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße / Zimmerstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Im Plangebiet bietet sich die einmalige Chance, einen solchen Bildungs- und Erinnerungsort auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt machte. Dem entsprechend soll dieses Ziel durch die planungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche umgesetzt werden. Zudem ist auch die Lage des Plangebiets innerhalb eines Ensembles, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist, zu beachten. Das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit wird in der Erläuterung der Denkmalbedeutung wie folgt formuliert: „Der in einer markanten städtebaulichen Gestalt überlieferte Grenzbereich (durch die Stellung der Häuser, die in das Grenzregime eingebunden waren, durch die umgebenden Brandwänden, durch die Spuren und authentischen Relikten der Grenzanlagen) bildet trotz vieler Veränderungen eine erlebbare historische Schicht im Stadtgefüge der Friedrichstadt. Die hier durch Krieg und Mauerbau entstandene und das Bild des ehemaligen Grenzübergangs prägende Stadtgestalt ist bis heute weitgehend erhalten. Sie bildet den anschaulichen

Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Hintergrund für ein vom Senat beschlossenes Gedenkkonzept für diesen ehemaligen Grenzübergang." Entsprechend den Anforderungen an die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen wurden auch verschiedene Alternativen geprüft. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch die Festsetzung der Fläche für den Stadtplatz als private Fläche in Betracht gezogen. Eine Überbauung der Platzfläche würde jedoch der Besonderheit des Ortes sowie den o.g. Erhaltungsinteressen nicht gerecht werden. Auf die Festsetzung einer privaten, nicht überbaubaren Fläche wurde hingegen aufgrund der damit verbundenen massiven Einschränkung der privaten Nutzbarkeit der Fläche verzichtet. Darüber hinaus war zunächst die Integration des Museums in die Baugebiete vorgesehen. Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, verbunden mit der Möglichkeit, einen eigenständigen Baukörper für die Museumsnutzung zu errichten, wird dem Planungsziel Rechnung getragen, an diesem historisch bedeutsamen Ort eine Nutzung zu etablieren, die auch baulich-räumlich den Stadtraum prägt. Damit wird die Auffindbarkeit des Museums erhöht und eine klare Abgrenzung des für die Öffentlichkeit zugänglichen Bereichs zu den anschließenden privaten Grundstücken geschaffen, die zu einem erheblichen Teil für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Zudem wird auf diese Weise die Errichtung des Museums unabhängig von den Planungen innerhalb der Baugebiete ermöglicht. Der Bildungs- und Erinnerungsort wird sich der Zweckbestimmung entsprechend mit dem ehemaligen Grenzübergang und der internationalen Dimension der Teilung befassen. Dieses Thema grenzt sich inhaltlich zu den bereits vorhandenen Museen bzw. Gedenkstätten ab und stellt keine Konkurrenz dar. Das große internationale Interesse zeigt, dass ein solches Museum am Ort des Geschehens notwendig ist, um auch künftigen Generationen diesen Teil der Geschichte in nichtkommerzieller Weise zu ver-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		mitteln. Es ist Planungsziel der Gemeinde, den Stadtplatz für eine öffentliche Nutzung zu sichern – diese steht hier im Vordergrund - so dass eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche entsprechend städtebaulich begründet werden kann.
	Erhellend ist die Begründung zum Plan, die sich in diesem Zusammenhang mit den privaten Belangen nicht eingehend auseinandersetzt. Das Plankonzept ist offensichtlich nicht auf einen Ausgleich der Belange und Interesse ausgerichtet. Bemerkenswert ist dabei auch, dass die privaten Belange gar nicht in ihrer ganzen Tragweite gewürdigt werden. Diese Verkürzung des Blicks ist unklug, denn dadurch eröffnen sich mannigfache Klagemöglichkeiten. Es bleibt ein Geheimnis des Plangebers, weshalb er nicht beachtet, dass immer dann, wenn ein Grundstück überplant werden soll, welches im Eigentum eines Privaten steht, das Land die Interesse des Grundstückseigentümers an der Erhaltung eines bestehenden Baurechts und an deren Entwicklung gem. § 2 Abs. 3 BauGB in die Abwägung einbeziehen und bewerten muss. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Gerecht gelingt dies nur, wenn die Bedeutung privater Belange nicht kleingemacht werden. Zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden privaten Belangen gehört in hervorgehobener Weise das durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Eigentumsrecht. Das Eigentumsrecht umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes. Folglich muss das private Interesse am Erhalt bestehenden Baurechts gegen das öffentliche Interesse an einer Gemeinbedarfsnutzung abgewogen werden. Zwar darf das Land Berlin durch seine Bebauungsplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern, einschränken oder sogar aufheben. Für eine Einschränkung bestehenden Baurechts (§ 34 BauGB) müssen aber gewichtige, städtebaulich beachtliche Gemeinwohlbelange sprechen. Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder sogar	Die Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange finden sich bereits an verschiedenen Stellen der Begründung wieder (z.B. in den Kapiteln „Art der baulichen Nutzung – Fläche für Gemeinbedarfsfläche“, „Abwägung der privaten und öffentlichen Belange“ und „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung“). Dabei wird auch auf den Eingriff in die gesetzlich geschützte Eigentumsgarantie und die damit verbundenen Folgen hingewiesen und dargelegt dass der Bebauungsplan einen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Belangen herstellt.

Entwurf

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Grundstücke von einer privatnützigen Bebauung ganz ausschließen. Auch muss beachtet werden, dass die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, in erster Linie Vorkehrungen zu treffen, um eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real zu vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Das Land Berlin wird also zu prüfen haben, wie groß das Bedürfnis nach einem Museum gerade an dieser Stelle ist, ob und welche alternativen Standorte für das Museum vorhanden sind oder ob die vorhandenen Museen nicht deswegen erweitert werden können. Dabei wird es zunächst insbesondere die landeseigenen Grundstücke in den Blick nehmen müssen. Denn die Inanspruchnahme des privaten Eigentümers ist nur erforderlich und damit gegebenenfalls verhältnismäßig, wenn keine milderen Mittel zur Erreichung der Planungsziele zur Verfügung stehen. Die Planungsentscheidung kann als Folge des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes defizitär sein und sich auf das Abwägungsergebnis auswirken, wenn sich ernsthaft anbietende Alternativlösungen nicht erwogen worden sind. Folglich ist die Festsetzung des Grundstücks eines Privaten als Fläche für den Gemeinbedarf in einem Bebauungsplan immer dann abwägungsfehlerhaft, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Zusammenhang ist die Inanspruchnahme des o. g. Grundstücks für die Errichtung allein eines Museums offensichtlich unzulässig. Da das Museum nach seinem Zweck nicht auf diesen Standort angewiesen ist, es insbesondere nicht einen besonderen örtlichen Bedarf decken muss, wäre das Museum auch an anderer Stelle möglich. Folglich ist grundsätzlich die gesamte Landesfläche einer Alternativprüfung zu unterziehen. Dass nicht gleichermaßen geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand für ein Museum andernorts zur Verfügung stehen, dürfte wohl ausgeschlossen sein. Zudem wird in der Planung zu überlegen sein, wie dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bei der Wahl dieses Standortes angemessen Rech-	Zur Standortprüfung des Museums bzw. der Ortsgebundenheit s.o. Im Bereich der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/ Zimmerstraße stehen für die Unterbringung des Bildungs- und Erinnerungsortes keine gleich geeigneten Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung. Darauf, dass die im Geltungsbereich gelegenen privaten Grundstücke mit Ausnahme des Grundstücks Mauerstraße 93 derzeit Gegenstand eines Insolvenzverfahrens sind und dass das Land Berlin hier über ein grundbuchlich gesichertes Vorkaufsrecht verfügt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Einschätzung, dass das Museum nach seinem Zweck nicht auf diesen Standort angewiesen ist, wird vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht geteilt. Vielmehr spiegelt sich in der Standortwahl der unmittelbare inhaltliche Zusammenhang zwischen dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, und so sich die internationale Dimension der deutschen Teilung in besonderer Weise darstellte und dem Museum wider. Zur Eignung des Grundstücks für die Museumsnutzung s.o. Neben den bereits genannten Gründen stellen auch die Schaffung einer klaren Abgrenzung des für die Öffentlichkeit zugängli-

Senstadtwohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	nung getragen werden kann. Es drängt sich geradezu auf, den Museumsbau in ein ansonsten privatnütziges Gebäude zu integrieren. Die Begründung dafür, einen eigenständigen Museumsbau zu fordern, („Im Ergebnis der Beteiligung der Fachöffentlichkeit und der Öffentlichkeit soll der Ausstellungsort jedoch als eigenständiger Baukörper auf dem Ostgrundstück gesichert werden, um auf diese Weise die Auffindbarkeit zu erhöhen und die Besonderheit des Ortes zu unterstreichen“) ist Beleg stadtplanerischer Armut bzw. architektonischer Eitelkeit, nicht aber kluger Planung. Offensichtlich ist nicht ernsthaft geprüft worden, wie die städtebaulichen Ziele dem verfassungsrechtlich fundierten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgend mit privaten Interessen in Einklang gebracht werden können. Abgesehen davon: Wenn der Checkpoint Charlie schon so prominent ist, dass ihm ein eigenes Museum gewidmet werden soll, wird die Auffindbarkeit des Museums an dieser Stelle mit Hilfe gängiger Medientechnik wohl unproblematisch sein. Zudem kann die Besonderheit des Ortes auch dann unterstrichen werden, wenn das Museum in ein ansonsten privat genutztes Gebäude integriert wird. Auch dazu findet sich kein dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gerecht werdende Überlegung. Mit dem vorgelegten Planentwurf verfehlt das Land Berlin jedenfalls den klassischen und rechtlich zwingend geforderten Interessenausgleich, in dem beide Nutzungen möglich gemacht werden. Gleiche Einwände gelten für den Stadtplatz. Dieser darf nicht als solcher festgesetzt werden, weil ihm die Zweckbestimmung, die § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fordert, fehlt. Dieser Platz könnte geschaffen werden, wenn - dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgend – zugleich über diesem Platz Gebäude errichtet werden, die eine öffentliche und private Nutzung dieser Fläche erlauben. Wenn eine solche Kombination dem Plangeber nicht gefällt, muss auf den Stadtplatz, dessen eigentumsverdrängende Erforderlichkeit nach der Planbegründung nun gar nicht einsichtig ist, verzichtet werden. Es ist dem Land Berlin jedenfalls unbenommen, statt eines Stadtplatzes die	chen Bereichs zu den anschließenden privaten Grundstücken, die zu einem erheblichen Teil für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen, einen weiteren Grund dar, den Ausstellungsort als eigenständigen Baukörper zu sichern. Zudem stellen auch die Eigentumsverhältnisse einen weiteren Grund dar, aus dem auf eine Integration des Museums in die Baugebiete verzichtet wird. Auf diese Weise wird die Errichtung des Museums unabhängig von den Planungen innerhalb der Baugebiete ermöglicht. Insofern wurde auch die Integration des Museums in ein privates Gebäude geprüft, ist aber zur Erreichung der Planungsziele nicht geeignet. Zu den Gründen für ein eigenständiges Museumsgebäude s.o. Dass dem Stadtplatz die Zweckbestimmung fehlt, ist nicht korrekt. Festgesetzt wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“. In der Begründung wird dargelegt, welche Nutzungen im Rahmen dieser Zweckbestimmung möglich sind. Zu einer Überbauung des Platzes s.o. Der Checkpoint Charlie besitzt aufgrund seiner Historie eine hohe touristische Bedeutung und zählt zu den meistfrequentierten Tourismusorten in Berlin, so dass diesbezüglich bereits im Bestand ein hoher Nutzungsdruck besteht. Dies führt bereits heute

Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Aufenthaltsqualität der Friedrichstraße zu verbessern, so dass allen Interessen Rechnung getragen wird.	zu Konflikten bei der Nutzung der Straßenverkehrsflächen. Zudem stellt das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Verkehrsgutachten u.a. fest, dass das Plangebiet werktäglich insgesamt rd. 16.350 neue Wege im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand erzeugen wird. Rund 40% entfallen dabei auf den Fußverkehr ca. 30% auf den ÖPNV. Insgesamt werden somit rd. zwei Drittel aller neuen Wege im direkten Umfeld des Plangebiets zu Fuß zurückgelegt werden. Aus diesem Grund ist eine öffentliche Freifläche erforderlich. Darüber hinaus kommt dem Stadtplatz nicht nur eine Verkehrsfunktion zu, sondern auch eine stadträumliche Komponente. Das Freihalten dieser Fläche verdeutlicht die Dimension der ehemaligen Grenzübergangsstelle als Wunde in der Stadt und setzt die vorhandene denkmalgeschützte Brandwand in Szene. Allein mit einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Friedrichstraße kann den verkehrlichen Belangen in diesem Bereich nicht Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung des Stadtplatzes als öffentlicher Platz als erforderlich angesehen, um insbesondere den Anforderungen des Fußgängerverkehrs gerecht zu werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist zudem nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Darüber hinaus ist auf die im Zuge des durchgeführten städtebaulichen Workshopverfahrens vom Landesdenkmalamt formulierten denkmalpflegerische Zielsetzungen im Umgang mit dem Denkmalensemble hinzuweisen, gemäß denen eine denkmalverträgliche Neuordnung und Wiederbebauung des vielschichtigen historischen Gebiets vollzogen werden soll, indem prägende zeitgeschichtliche Merkmale des Stadtraums aus dem Kalten Krieg ablesbar bewahrt werden bzw. erlebbar bleiben. Dazu gehört u.a. auch die unregelmäßige stadträumliche Konfiguration mit Freiflächen beiderseits der Friedrichstraße. Mit der geplanten Sicherung des Stadtplatzes wird diese denkmalpflegerische Zielsetzung umgesetzt.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Ergänzend sei noch angemerkt, dass ein Museum kein Denkmal oder Erinnerungsort ist. Könnte einem Denkmal noch ein Standortbezug gegeben werden, ist dies bei einem Museum nicht in einer Weise möglich, die private Belange aus dem Weg räumen könnte. Selbst ein Erinnerungsort auf privatem Grund wäre möglich, wenn die Belange der Eigentümer dadurch gewahrt werden, dass ihnen ein Baurecht auf diesem Grundstück gewährt wird. Dieses ihnen vorzuenthalten, ist jedoch töricht. Ungesunde Wohnverhältnisse In dem Baugebiet werden bei der Realisierung des Planes ungesunde Wohnverhältnisse entstehen, da die Tiefe der Abstandsflächen massiv verkürzt wird. Das, was an Abstandsfläche noch übrigbleibt, reicht für gewerbliche Nutzungen aus, nicht aber für Wohnnutzungen. Die Belichtungsstudien, die nicht ausgelegt wurden (Achtung Verfahrensfehler!), sind zudem noch fehlerhaft. Hier wird die Planung schöngeredet, die Belange künftiger Nutzer jedoch nicht sachgerecht berücksichtigt.	Zum Standortbezug des Museums sowie zur Integration des Museums in die Baugebiete s.o. Die Grundstücke sind als Denkmalensemble unter Denkmalschutz gestellt, damit ist aufgrund der vermuteten Spuren der ehemaligen Grenzübergangsstelle ein Ortsbezug vorhanden. Die Abstandsflächen werden im Bebauungsplan nur an bestimmten Teilflächen verkürzt und wirken dort lediglich von der überbaubaren Grundstücksfläche betrachtet nach außen (siehe Abstandsflächenplan als Anlage zum Gutachten Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Allein dadurch, dass die Abstandsflächen verkürzt werden, entstehen nicht zwangsläufig ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Da jedoch aufgrund der Verkürzung Anhaltspunkte vorliegen, dass die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglicherweise nicht gewahrt sind, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erstellt, in dessen Rahmen die Auswirkung der Unterschreitung u.a. auf die Besonnungssituation untersucht wurde. Im Ergebnis der Untersuchung werden die Anforderungen der DIN 5034-1 oder zumindest die auf Grundlage des o.g. OVG-Urteils zu dokumentierenden zwei Stunden in der Mehrzahl der untersuchten Bereiche nachgewiesen bzw. es werden Bereiche überwiegend verschattet, die keine Wohnnutzung aufweisen. Für das MU 1.1 wird jedoch konstatiert, dass für die nach Nordosten ausgerichtete Fassade aufgrund ihrer Ausrichtung sowie der gegenüberliegenden Bestandsbebauung, die ihrerseits bereits die Abstandsflächen nach Süden überschreitet, die geforderte Besonnungsdauer lediglich im obersten Vollgeschoss erreicht wird. Für die darunter liegenden Ebenen kann der geforderte Nachweis erst im nachfolgenden Genehmigungsverfahren im

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Zusammenhang mit der Anordnung von Höfen und der bestehenden Möglichkeit der Besonnung aus südlicher/ südöstlicher Richtung bei durchgesteckten Wohngrundrissen erbracht werden. Die Abstandsflächenüberschneidung, die entstehen würde, wenn die nach dem Bauordnungsrecht einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten werden müssten, resultiert zum Großteil aus der Kubatur des gegenüberliegenden Bestandsgebäudes (abgerundete Gebäudeecke im Nordwesten). Da diese Gebäudeform eine atypische abgerundete Abstandsfläche erzeugt ist eine größere Fläche von der Überschneidung betroffen als bei einer herkömmlichen Eckausbildung. Dadurch wird eine Überschneidung erzeugt, obwohl dem geplanten Gebäude zu etwa 2/3 gar kein Baukörper gegenüber liegt. Entschärfend komm hinzu, dass mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 gesichert wird, dass ein bestimmter Anteil der Aufenthaltsräume von der Mauerstraße abgewandt sein muss. Da im Blockinnenbereich Abstandsflächen eingehalten werden müssen, kann davon ausgegangen werden, dass für diese Aufenthaltsräume gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind. Selbst wenn die durch den Bebauungsplan im MU 1.1 ermöglichte Bebauung an der nordwestlichen Baugrenze eine die Abstandsflächen einhaltende Höhe aufweisen würde, würde dies aufgrund der beschriebenen Umstände die Besonnungssituation in den entstehenden unteren Geschossen an der Mauerstraße nicht verbessern. Aus welchen Gründen die Untersuchungen fehlerhaft sein sollen, wird nicht dargestellt und kann insofern nicht nachvollzogen werden. In das Gutachten „Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ sind die Ergebnisse einer Besonnungsstudie eingeflossen. Beides lag öffentlich aus. Eine separate Belichtungsstudie wurde nicht erstellt, da der Bebauungsplan dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgend großen Spielraum hinsichtlich der konkreten Bebauungsstruktur ermöglicht. Eine Belichtungsstudie erfordert hingegen Detailkenntnisse z.B. über Gebäudekubaturen und Baukörperstellungen, Fenstergröße und –lage. Mit den genannten Untersuchun-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		gen sind die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend untersucht worden.
	Dass der Bebauungsplan die Tiefe der Abstandsfläche verkürzt, gilt auch für den im östlichen Bereich des MU 2 geplanten Rücksprung der überbaubaren Grundstücksfläche von der dortigen Grundstücksgrenze zur Sicherung eines Freiraums im Anschluss an den Hofbereich der unmittelbar benachbarten Bestandsbebauung Schützenstraße 5. Die Angabe in der Begründung: „Da es sich hier jedoch um ein Baufenster handelt, sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten, wodurch die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gewährleistet sind." verfehlt die Rechtslage. Wie diese Feststellung zustande gekommen ist, lässt sich nicht klären. Sie ist jedenfalls falsch, da sie mit § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO Bln unvereinbar ist. Die in § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO Bln für eine abweichende Abstandsflächentiefe normierten Voraussetzungen sind auch für die Ostseite des MU 2 erfüllt. Dass die Verkürzung der Abstandsfläche auch dort nur zulässig ist, wenn die Tageslichtbelichtung und die Belüftung gleichwohl sichergestellt sind, muss noch gutachterlich belegt werden. Bleibt die Belichtung nämlich unter diesen Bedingungen unzureichend, ist der Plan nicht realisierbar, so dass er auch nicht gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.	Der Hinweis ist in Bezug auf den im MU 2 enthaltenen Rücksprung zum Grundstück Schützenstraße 5 nicht korrekt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im MU 2 durch eine Baufensterausweisung definiert. Eine Baufensterausweisung ist jedoch keine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln, wonach es bei bestimmten Festsetzungen hinsichtlich der Abstandsflächen sein Bewenden hat. § 6 Abs. 5 Satz 4 setzt u.a. auf der Tatbestandsseite voraus, dass die überbaubare Grundstücksfläche **mittels** Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt wird. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche muss demnach als Mittel benutzt werden um die Grundfläche festzusetzen. Zu diesem Zweck wird in Berlin eine spezielle Festsetzung verwendet, die eng auf die Regelung des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln abgestimmt ist und die die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und die der Grundfläche gewissermaßen aneinander koppelt. Nur wenn dies erfolgt tritt die Rechtsfolge ein, dass es hinsichtlich der Abstandsflächen sein Bewenden hat. Die genannte Festsetzung wurde für das MU 2 nicht verwendet. Hier wurde die überbaubare Grundstücksfläche als sogenannte Baufensterausweisung getroffen und die Grundfläche numerisch festgesetzt. Die nach § 6 BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten. Etwas anderes gilt nur für die von der TF Nr. 16 zur abweichenden Bauweise erfassten Bereiche an den vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
	Bei der Bewertung der Belichtung sind die Vorgaben für die Grundrissgestaltung infolge der Festsetzungen zum Lärmschutz nicht beachtet worden. Die Kombination aus vorgegebener Grundrissgestaltung und Verkürzung der Abstandsfläche lassen nicht nur ungesunde Wohnverhältnisse in dem Baugebiet entstehen, sondern weisen auf einen Abwägungsfehler hin. Offensichtlich sind diese Zusammenhänge nicht bedacht worden.	Wie richtig dargestellt, ist die Bewertung der Belichtung zunächst unabhängig von den Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgt. Es ist jedoch nicht ersichtlich, aus welchen Gründen die Grundrissbindung einer ausreichenden Belichtung der Wohnungen entgegenstehen sollte, da diese keinen Zwang zu einer einseitigen Ausrichtung von Wohnungen zur Folge hat. Da gerade die lärmzugewandten Seiten mit den die Abstandsflächen verkürzenden

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Seiten weitestgehend identisch sind, gewährleistet die Grundrissorientierung, dass ein Mindestanteil der Aufenthaltsräume zur Blockinnenseite ausgerichtet werden muss, in der Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Ausgenommen davon sind lediglich die in Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 21 genannten Wohnungen. In Bezug auf die Belichtung ist wie bereits ausgeführt zu beachten, dass eine detaillierte Prüfung der Belichtungssituation auf der Basis eines Angebotsbebauungsplans, der lediglich einen Rahmen für die für die Entwicklung des Plangebiets vorgibt, nicht möglich ist, da die detaillierte Belichtungssituation der Wohnungen in hohem Maße vom konkreten städtebaulich-hochbaulichen Konzept abhängig ist. Die Prüfungen auf der Ebene der Bauleitplanung können sich folglich nur auf eine allgemeine Machbarkeit bezogen auf die angrenzenden Gebiete und nicht auf die interne Grundstückssituation beziehen. Daran, dass die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist, wird nicht gezweifelt.
	Im Hinblick auf die Verkürzung der Abstandsflächen ist die eingeschränkte Belüftung der Wohnungen gutachterlich nicht untersucht worden. Ein derartiges Gutachten liegt nicht vor. Gibt es ein solches Gutachten, hätte es ausgelegt werden müssen. Hier tut sich im Übrigen ein Verfahrensfehler auf.	Im Hinblick auf die teilweise verkürzten Abstandsflächen wird auf die Abwägung im oberen Teil und die Begründung verwiesen. Im Blockinneren ist durch Einhaltung der Abstandsflächen sichergestellt, dass die Wohnungen ausreichend belüftet werden. Im Übrigen muss gemäß § 47 Abs. 2 BauO Bln eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Im Rahmen des Gutachtens zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden sowohl eine klimatische als auch eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt, in deren Ergebnis mit der Realisierung der Planung nur leichte klimatische Veränderungen sowie der Luftschadstoffbelastung einhergehen. Die untersuchten Grenzwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ werden an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden eingehalten. Eine detaillierte Prüfung der Belüftungssituation auf der Basis eines Angebotsbebauungsplans, der lediglich einen Rahmen für die Entwicklung des Plangebiets vorgibt, ist hingegen nicht möglich,

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		da die detaillierte Belüftungssituation der Wohnungen in hohem Maße vom konkreten städtebaulich-hochbaulichen Konzept abhängig ist.
Bürger 14.2 20.08.2019	Es ist gutachterlich auch nicht untersucht worden, dass die Belüftung infolge der Lärmschutzmaßnahmen defizitär ist. Die Fassaden werden verhangen, so dass dadurch die Lüftung reduziert wird. Auch die Schallschutzfenster verringern die Luftzufuhr. In Kombination mit der Abstandsflächenverkürzung und den Grundrissvorgaben entstehen so Wohnungen, die unzureichend belüftet werden und schwer vermietbar sind. Ob dies noch städtebaulich vertretbar ist, muss erst noch untersucht werden. Unzulässige Konfliktverlagerung In der Begründung des Bebauungsplans heißt es recht ungelenk: „Für das MU 1.1 wird konstatiert, dass für die nach Nordosten ausgerichtete Fassade die geforderte Besonnungsdauer lediglich im obersten Vollgeschoss erreicht wird und für die darunter liegenden Ebenen ein gesonderter Nachweis im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erforderlich wird." Der Plangeber beabsichtigt mit dieser Begründung, die Frage der ausreichenden Belichtung im Genehmigungsverfahren klären zu lassen. Diese Verlagerung der Konfliktlösung ist jedoch unzulässig. Es ist vielmehr im Planverfahren nachzuweisen, dass die Planung gesunde Wohnverhältnisse schaffen wird. Das Baugenehmigungsverfahren der Berliner Bauordnung ist zudem nicht darauf ausgelegt, die planungsrechtlichen Festsetzungen auf ihre Vollziehbarkeit zu prüfen.	Zur Untersuchung der Belüftung s.o. Eine Festsetzung zu baulich geschlossenen Fassaden bzw. Festverglasung oder geschlossenen Laubengängen trifft der Bebauungsplan nicht. Die Festsetzung Nr. 23 zu einer baulich geschlossenen Ausführung der baulich verbundenen Außenwohnbereiche als „verglaster Vorbau/verglaste Loggia" schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung/Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs durch den Nutzer möglich ist. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Gebiets vorgibt. Die Belichtung der Wohnungen ist ebenso wie die Belüftungssituation in hohem Maße von dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept und der Anordnung der Wohnungen abhängig. Die Prüfungen auf der Ebene der Bauleitplanung können sich folglich nur auf eine allgemeine Machbarkeit beziehen. Daran, dass die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist, wird nicht gezweifelt. Die Verlagerung von Problemlösungen aus dem Planungsverfahren auf ein nachfolgendes Verwaltungshandeln ist zulässig, wenn der Plangeber davon ausgehen darf, dass der Konflikt zum Zeitpunkt der Plandurchführung in einem anderen Verfahren bewältigt wird. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die Problemregelung in dem hierfür vorgesehenen Baugenehmigungsverfahren zwar noch aussteht, der Plangeber aber davon ausgehen kann, dass die Probleme im Rahmen dieses Verfahrens gelöst werden können. Im Hinblick auf die Situation im MU 1.1 hinsichtlich der Beson-

Senstadtwohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		nung wird auf die Ausführung im oberen Teil verwiesen. Unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist zu erwarten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.
	Verstoß gegen § 1 Abs. 5 BauNVO Dass Wohnen im MU 1.3 ausgeschlossen ist, vgl. TF 3, ist nicht zulässig, weil dadurch der MU-Charakter für dieses Baugebiet verloren geht. Dieser Ausschluss findet in § 6a BauNVO keine Grundlage. Er ist auch nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig, da dieser Ausschluss mit der Eigenart eines Urbanen Gebietes unvereinbar ist. Der Plangeber übersieht wohl auch, dass es sich bei MU 1.3 um ein eigenes Baugebiet handelt. Richtigerweise ist für dieses Baugebiet ein Kerngebiet festzusetzen, um eine angemessene Nutzung zu ermöglichen.	Die Festsetzung der Art der Nutzung erfasst sowohl den kompletten westlichen Teil des Plangebiets als auch zum Teil den östlichen. Es handelt sich um ein zusammenhängendes urbanes Gebiet. Dieses wird lediglich in verschiedene Teilflächen untergliedert. Hinsichtlich der Wahrung der Zweckbestimmung ist folglich das gesamte urbane Gebiet zu betrachten. Bei isolierter Betrachtung des MU 1.3 würde der Ausschluss der Wohnnutzung allein nach § 1 Abs. 5 BauNVO dazu führen, dass die Zweckbestimmung eines urbanen Gebiets nicht mehr gewährleistet wäre. Dabei ist jedoch zu beachten, dass das MU 1.3 nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit den anderen im Plangebiet gelegenen urbanen Gebieten zu betrachten ist. Insofern dient u.a. die textliche Festsetzung Nr. 3 der Feinsteuerung durch Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Der Stellungnahme wird jedoch dahingehend gefolgt, dass die Rechtsgrundlage zu dieser Festsetzung in der Begründung zum Bebauungsplan klarstellend angepasst wird. In einem Kerngebiet ließe sich eines der wesentlichen Planungsziele, der hohe Wohnanteil, nicht in dem gewünschten Umfang verwirklichen. Zudem wären in einem Kerngebiet Nutzungen allgemein zulässig, die die Museumsnutzung sowie den besonderen historischen Ort nicht unerheblich stören würden, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe oder kerngebietstypische Vergnügungsstätten.
	Verlust des Gebietscharakters Die Kombinationen der textlichen Festsetzungen 5 und 6, 5 und 8 sowie 5 und 9 widersprechen der Eigenart eines Urbanen Gebietes. Merkmal des Urbanen Gebietes ist die Mischung von mindestens drei verschiede-	Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 5 regelt lediglich, dass Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwe-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	nen Nutzungen, nämlich 1. Wohnen, 2. Gewerbe und 3. soziale bzw. kulturelle oder andere Nutzungen. Dieser Dreiklang muss in den Festsetzungen ablesbar sein.	cke nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Demgegenüber bleiben Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke in allen urbanen Gebieten auch weiterhin allgemein zulässig. Folglich sind in den urbanen Gebieten alle drei in der Zweckbestimmung gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO genannten Hauptnutzungen allgemein zulässig.
	Unzulässig ist daher eine Festsetzung, die das Urbane Gebiet dadurch in ein Allgemeines Wohngebiet verwandelt, dass oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Unzulässig sind auch Festsetzungen, die das Wohnen im Urbanen Gebiet ausschließen. Unzulässig sind auch Festsetzungen, die die sozialen bzw. kulturellen oder anderen Nutzungen flächendeckend für nur ausnahmsweise zulässig erklären. Durch derartige Festsetzungen wird eine für das Urbane Gebiet typische Nutzungsmischung ausgeschlossen, so dass der Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet (MU 1.1, 2) oder Kerngebiet (MU 1.3) erzeugt wird.	Zum Ausschluss von Wohnen im urbanen Gebiet MU 1.3 s.o. Die Möglichkeit, in einem urbanen Gebiet oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zuzulassen, wird mit § 6a Abs. 4 Nr. 2 im Grundsatz eröffnet. Dabei muss die Zweckbestimmung des urbanen Gebiets gewahrt bleiben. Bezüglich der Zweckbestimmung ist darauf hinzuweisen, dass in den von dieser Festsetzung getroffenen urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 die in § 6a Abs. 1 BauNVO genannten Hauptnutzungen im Grundsatz zulässig sind. Gemäß § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO müssen diese Nutzungen dabei nicht gleichgewichtig sein. Der Wohnanteil in den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 wird zwar unter Berücksichtigung dieser Festsetzung vergleichsweise hoch sein, dabei ist jedoch zu beachten, dass auch diese urbanen Gebiete nicht isoliert, sondern aufgrund ihres räumlichen und sachlichen Zusammenhangs gemeinsam mit den anderen im Plangebiet gelegenen urbanen Gebieten zu betrachten sind. Hier dienen die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 der Feinsteuerung der Baugebiete gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 und 4 BauNVO. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass die Rechtsgrundlage zu dieser Festsetzung in der Begründung zum Bebauungsplan angepasst wird.
	In diesem Zusammenhang ist der Hinweis wichtig, dass für die Beurteilung des Nutzungsmixes auf die einzelnen Urbanen Gebiete (1.1, 1.2, 1.3, 2) abzustellen ist, nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98. Jedes einzelne Urbane Gebiet 1.1, 1.2, 1.3 und 2 ist ein eigenes Baugebiet, da es sich nach der Art der baulichen Nutzung von den anderen Gebieten unterscheidet und für die Eigentümer eigene Schick-	Es ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen jedes einzelne Teilbaugebiet als eigenes Baugebiet betrachtet werden soll. Vielmehr eröffnen die Feinsteuerungsmöglichkeiten § 1 Abs. 4 BauNVO ff. sowie die Regelungen des § 6a Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit einer dezidierten Gliederung der Art der baulichen Nutzung sowohl für urbane Gebiete, als auch für Teile solcher

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	salsgemeinschaften begründet. Denn Merkmal eines Baugebietes ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Bestimmung der Art der zulässigen Nutzung. Sofern sich die Arten infolge von Differenzierungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 und § 6a Abs. 4 BauNVO unterscheiden, liegen verschiedene Baugebiete vor. Durch diese Differenzierungen werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundeigentümer diesen Beschränkungen (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO) unterworfen sind. Die hier angestellte Plangebietsbetrachtung ist also falsch und führt auch zu falschen Schlüssen, was den Gebietscharakter angeht.	Gebiete. Ein wesentliches Ziel für die Entwicklung des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der besonderen Lage und historischen Bedeutung des Plangebiets sowie des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes die planungsrechtliche Sicherung einer der zentralen Lage des Orts entsprechenden gemischten Nutzung einschließlich eines hohen Wohnanteils. Dementsprechend sollen mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau und gleichzeitig eine Mischung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe geschaffen werden. Die Untergliederung des Gebiets erfolgt dabei aus städtebaulichen Gründen. So soll die geplante Wohnnutzung unter Berücksichtigung der übergeordneten Bedeutung des Plangebiets und der Lage an lärmbelasteten Verkehrswegen überwiegend abseits des Stadtplatzes und der Zimmerstraße, die eine wichtige Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung übernimmt, angeordnet werden. Das Grundstück im Gebiet MU 1.3 eignet sich aufgrund seiner geringen Größe und der annähernd vollständigen Bestandsbebauung nicht für eine Wohnnutzung. Zudem ist das Gebäude derzeit gewerblich genutzt. Der Ausschluss der Wohnnutzung erfolgt auch vor dem Hintergrund der hier im Gutachten zu den Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermittelten Besonnungsdefizite.
	Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist unter diesen Umständen zumeist, vor allem aber in diesem Fall einzig den geringeren Anforderungen an den Immissionsschutz geschuldet. Die hier verfolgte Planung ist daher der klassische Fall eines Etikettenschwindels.	Die Unterstellung, dass die Festsetzung eines urbanen Gebiets einzig den geringeren Anforderungen an den Immissionsschutz geschuldet ist und somit als sogenannter „Etikettenschwindel“ zu beurteilen ist, ist nicht korrekt. Vielmehr sind die anderen in der BauNVO erfassten Baugebietstypen nicht dazu geeignet, eines der wesentlichen Planungsziele zu erreichen. Dieses sieht vor, im Plangebiet eine der zentralen Lage des Orts entsprechende gemischte Nutzung einschließlich eines hohen Wohnanteils planungsrechtlich zu sichern, um auf diese Weise einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht, und zu einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		beizutragen. Darauf, dass bezüglich der Lärmbelastung durch Verkehrslärm eine zumutbare Lärmbelastung entsprechend eines Mischgebiets unterstellt wurde (da die maßgebliche DIN 18005 kein urbanes Gebiet kennt), wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Zudem ist zu beachten, dass im Plangebiet nur Betriebe zulässig sind, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören und dass Betriebe im Plangebiet auf die Schutzansprüche der angrenzenden Gebiete, die im konkreten Fall den Schutzanspruch von Kern- und Mischgebieten aufweisen, Rücksicht nehmen müssen.
	Die textlichen Festsetzung TF 5 und 9 widersprechen zudem der allgemeinen Zweckbestimmung eines Urbanen Gebietes. Wenn im MU 1.2 der Gewerbeanteil mindestens 50% betragen soll (TF 9) und zugleich in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 die in § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, geht der für ein Urbanes Gebiet erforderliche Nutzungsmix in diesem Baugebiet verloren. Dadurch wird die allgemeine Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes 1.2 verfehlt. Die Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke müssen unbedingt Bestandteil dieses Nutzungsmixes im MU 1.2 sein. In der Begründung wird dieser Verstoß gegen § 6 Abs. 1 BauNVO gar nicht behandelt, weil dort nur auf das Verhältnis Wohnen zu Gewerbe abgestellt wird, die 3. Nutzungsart aber ausgeklammert bleibt. Offensichtlich wird bei allem Eifer, an unpassender Stelle Wohnnutzungen zu etablieren, gar nicht verstanden, was ein Urbanes Gebiet ist. Die Vorgaben für die Gewerbenutzung im MU 1.2 in der TF 9, die Beschränkung sonstiger Nutzungen in der TF 5 und die Berechnung der Wohnquote offenbaren diese Mängel.	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Im urbanen Gebiet MU 1.2 sind zunächst alle Hauptnutzungen zulässig. Zwar wird durch die textlichen Festsetzungen eine Feingliederung vorgesehen, gemäß der ein Gewerbeanteil von 50 % festgesetzt wird und gleichzeitig die Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke dahingehend eingeschränkt wird, dass diese nur ausnahmsweise zugelassen werden können, die urbane Gebiete prägende Wohnnutzung sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sind hingegen weiterhin allgemein zulässig. Zudem ist das urbane Gebiet MU 1.2 nicht isoliert, sondern aufgrund seines direkten räumlichen und sachlichen Zusammenhangs im Kontext mit den übrigen urbanen Gebieten zu betrachten (s.o.).
	Entsprechendes gilt für die Kombination der Festsetzungen TF 5 und 8 für das MU 1.1 und 2. Auch diese Kombination ist unzulässig.	Zur erforderlichen Nutzungsmischung im MU 1.1 und MU 2 s.o.
	Ärgerlich ist nicht nur dieser Etikettenschwindel, sondern auch die Funktionsunfähigkeit dieses Schwindels. Denn die Flächen des Plangebiets	Die Einschätzung, dass die im Plangebiet gelegenen Flächen für eine Wohnnutzung ungeeignet sind, wird nicht geteilt. Die Aus-

Seebauwerk

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	sind für die Wohnnutzung denkbar ungeeignet. Wird denn gar nicht zur Kenntnis genommen, dass die Verlärmung des Gebietes die Wohnqualität der vorgeschriebenen Wohnungen im MU 1.1 und 2 stark einschränkt? Wird nicht zur Kenntnis genommen, dass durch die vorgeschriebene Wohnnutzung die Gewerbenutzungen in der Umgebung des Plangebietes stark beeinträchtigt werden? Wird nicht zur Kenntnis genommen, dass die Verkürzung der Abstandsflächen in Kombination mit den Grundrissvorgaben zu unterbelichteten und schlecht belüfteten Wohnungen führen wird? Fällt denn niemanden auf, dass wegen der Wohnnutzung die im Urbanen Gebiet an sich ohne weiteres zulässigen Nutzungen - in diesem Fall die Beherbergungsbetriebe (TF 2) - ausgeschlossen werden, da der dadurch erzeugte Lärm in Kombination mit sonstigen bereits bestehenden Lärmquellen das Wohnen gänzlich unmöglich gemacht wird? Die städtebaulichen Antworten auf diese Fragen können nur lauten, dass an diesem Standort mit den höchsten Bodenpreisen in Berlin Wohnungen vorzuschreiben und deren Miete auch noch deckeln zu wollen, purer Unsinn ist. Bei einer ehrlichen Bestandsaufnahme der tatsächlichen und rechtlichen Umstände des Plangebietes ist allein die Festsetzung eines Kerngebietes sachgerecht. In diesem Gebietstyp lassen sich die für den Standort Checkpoint Charlie wesentlichen Nutzungen unproblematisch kombinieren. Der Ort kann dadurch eine Bedeutung erfahren, die seiner Geschichte und internationalen Bedeutung entspricht. Hingegen können Wohnungen in Berlin auf unproblematische Weise anderswo, etwa im Blankenburger Süden oder auf dem Tempelhofer Feld geschaffen werden. Unzulässige Sozialwohnklausel In der textlichen Festsetzung Nr. 18 ist geregelt: „In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei	wirkungen der Planung auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen des Verfahrens untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungen haben z.B. durch die vorgenommene Feingliederung der urbanen Gebiete sowie durch entsprechende Lärmschutzfestsetzungen Eingang in die Bebauungsplanung gefunden. Auf das übergeordnete Planungsziel, unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes an diesem Standort einen vergleichsweise hohen Wohnanteil zu sichern, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Zudem ist es Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der nicht nur eine touristische Anziehungskraft besitzt, sondern der auch der einheimischen Bevölkerung Berlins zur Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Sie entspricht jedoch nicht der Zweckbestimmung eines Kerngebiets, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dient, sondern vielmehr der eines urbanen Gebiets. Der Bebauungsplan setzt lediglich fest, dass 30 % der Geschossfläche im MU 1.1 und MU 2 für förderfähig errichtete Wohnungen verwendet werden müssen. Mit dem Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung zur Deckelung der Mieten. In einem Kerngebiet wären Nutzungen allgemein zulässig, die die Museumsnutzung sowie den besonderen historischen Ort nicht unerheblich stören würden, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe oder kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Wohnungen könnten nur in einem geringeren Umfang zugelassen werden. Zudem entspricht die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche dem Planungsziel, eine gemeinwohlorientierte Museumsnutzung zu sichern.

Sensitiv

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	denen ein Anteil von mindestens 30 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.“	
	Dieser Festsetzung fehlt die erforderliche Ermächtigungsgrundlage. Ein Vergleich dieser Festsetzungen mit der zugehörigen Ermächtigungsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB macht die Problematik deutlich. Das Baugesetzbuch erlaubt in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, Flächen festzusetzen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Gemeint ist mit diesen Flächen das Bauland, nicht aber die Geschossfläche. Denn nur Flächen im Sinne von Baugrundstücken können bebaut werden. Das Ergebnis der Bebauung sind dann Wohngebäude mit ihren Geschossflächen. Es dürfen also nur bestimmte Flächen festgesetzt werden, auf denen dann nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Zwar ist es zulässig, diese Flächen so zu begrenzen, dass sie nur in Teilen mit derartigen Gebäuden bebaut werden müssen. Hingegen sieht § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nicht vor, dass in einem Baugebiet bestimmte Anteile der Geschossfläche eines Wohngebäudes dem sozialen Wohnungsbau zu reservieren sind. Zwar wird dies in der Kommentarliteratur teilweise anders gesehen, jedoch findet sich dort keine Begründung dafür, dass abweichend vom Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB eine Quotierung innerhalb von Wohngebäuden erlaubt sein soll. Dagegen spricht vor allem die gesetzliche Systematik. Denn wie § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und §§ 1 Abs. 7, 6a Abs. 4 Nr. 3 oder 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO belegen, bedarf es für eine auf Wohnungen bezogene Festsetzung, für eine geschossweise Gliederung von Gebäuden oder für die Festsetzung bestimmter Anteile von Geschossflächen für bestimmte Nutzungsarten jeweils einer besonderen Ermächtigungsgrundlage. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist mit der Bezugnahme auf die Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude eine solche, um die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auch durch eine Verhältniszahl festzusetzen. Auch in der Baunutzungs-	Die Festsetzung findet Ihre Ermächtigungsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, gemäß dem die Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, zulässig ist. Die Flächenbestimmung erfolgt im konkreten Falle durch den Bezug der Festsetzung auf die Teilgebiete MU 1.1 Und MU 2. Die auf diesen Flächen zulässigen Wohngebäude sind jedoch nicht ganz, sondern lediglich teilweise (nämlich zu 30 % der zulässigen Geschossfläche) so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Wie ausgeführt, wird eine Quotierung in der Kommentarliteratur z.T. ausdrücklich als möglich angeführt (z.B. EZBK/Söfker, 133. EL Mai 2019, BauGB § 9 Rn. 77).

Gesehen

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	verordnung unterscheidet der Gesetzgeber zwischen der Festsetzung von Wohngebäuden und Wohnnutzungen, vgl. etwa § 6a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO. Ermächtigt § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB also nur, die Bebauung von Flächen durch Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, zu steuern, ist mangels Ermächtigung im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung eine Quotierung der Geschossfläche innerhalb von Wohngebäuden auf dieser Grundlage nicht zulässig. Um das hier angestrebte Planungsziel zu erreichen, ist allenfalls an den Einsatz von § 1 Abs. 7 BauNVO zu denken. Dafür, dass besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die die Anwendung dieser Vorschrift erlauben, ist aber nichts ersichtlich. Die soziale Wohnraumquote an die Geschossflächen zu knüpfen und dadurch Mischnutzungen innerhalb der Gebäude festzulegen, steht folglich im Widerspruch zu § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB. Kein Platz für Spielplätze Der Plangeber missachtet bei der Festsetzung der Wohnnutzung die bauordnungsrechtliche Spielplatzpflicht. Flächen für Spielplätze sind in dem Plan nicht vorgesehen. Dass die Kinder in den stark verschatteten Innenhöfen (den verkürzten Abstandsflächen sei Dank) spielen sollen, ist ein schlechter Witz. Eine zeitgemäße Wohnbebauung lässt sich in den Urbanen Gebieten jedenfalls nicht realisieren, da die erforderlichen Spielplatzflächen wegen der textlichen Festsetzung 13 nicht nachgewiesen werden können.	Die Anforderungen hinsichtlich privater Kinderspielplätze sowie an die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke werden in der Berliner Bauordnung formuliert. Da die Regelungen der Berliner Bauordnung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, ist eine weitergehende Sicherung im Bebauungsplan zwar möglich, aber nicht vorgesehen. Durch die großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden keine detaillierten Vorgaben für die baulichen Ausgestaltungen vorgenommen. Es obliegt dem Bauherrn, über die konkrete Verortung der erforderlichen Spielplatzflächen zu entscheiden. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Sicherung von privaten Spielplatzflächen im Rahmen des Bebauungsplans entbehrlich. Ein Widerspruch zwischen der textlichen Festsetzung Nr. 13 und der Anlage der bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplätze wird nicht gesehen. Die Festsetzung dient gerade dazu, dass die zulässige GR für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		zu einer GRZ von 1,0 überschreiten zu können, um bspw. Spielplätze auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen.
	Im Übrigen sollte auch dieser Bebauungsplan kein Spielplatz für Stadtpolitiker sein. Der Bebauungsplan als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums muss mit einem hohen Maß an Ernsthaftigkeit aufgestellt werden. Es müssen Festsetzungen gefunden werden, die bauliche Nutzungen zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen garantieren und gesunde Wohnverhältnisse für Alt und Jung schaffen. Es geht in einem Planverfahren nicht darum, Luftschlösser zu bauen, sondern bodenständige Städtebaupolitik zu betreiben; dazu gehört auch die Realisierbarkeit von Festsetzungen zu beachten. Eine Zusammenschau der Festsetzungen offenbart, dass die Flächen am Checkpoint Charlie für eine (preisgedeckelte) Wohnnutzung nicht geeignet sind. Richtig wären eine Kerngebietsfestsetzung, der Verzicht auf Gemeinbedarfsfestsetzungen und auf den ominösen Stadtplatz. Es muss allen Belangen und Interessen angemessen Rechnung getragen werden. Dann wäre nicht nur ein Museum an diesem Standort möglich, die Flächen würden dann auch nicht noch weitere 30 Jahre als Brache liegen bleiben. Vor allem aber würde Berlin nicht Millionen ausgeben müssen, um Nutzungen möglich zu machen, die bei kooperativem Verhalten fast kostenlos zu erlangen sind.	Zur Abwägung der genannten Argumente s.o.
	PS. Die Beteiligung per Internet erfüllt nicht die Anforderungen des BauGB, weil sie auf 17.500 Zeichen beschränkt ist. Diese Beschränkung ist im BauGB nicht vorgesehen und auch nicht erlaubt.	Der Hinweis, dass die Länge der Stellungnahmen im Rahmen der Internet-Beteiligung beschränkt wird, ist nicht korrekt. Zwar besteht im Rahmen des vorgegebenen Formulars tatsächlich eine Zeichenbeschränkung, es steht jedoch jedem Einwendenden offen, mehrere Formulare auszufüllen. Die in dieser Form abgebebene Stellungnahme wurde vollumfänglich berücksichtigt.
Bürger 15	Mauerstraße ist bereits Bereich bes. Zweckbestimmung	Kenntnisnahme. Ein Hinweis darauf, dass die Mauerstraße in dem im Geltungsbereich gelegenen Abschnitt im Bestand ver-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
17.07.2019		kehrsberuhigt ist, ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.
Bürger 16 12.07.2019	Auf Grund der heute schon hohen Zahl der Fußgänger sowie die zu erwartenden Steigerungen von Fuß- und Radverkehren (siehe Gutachten LK Argus) sollte die Gesamtverkehrsfläche im Planungsgebiet als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger eingerichtet werden. Der lokale MIV ist auszuschließen. Diese Maßnahme fördert ebenfalls die dortige Unfallvermeidung.	Der Anregung, die angrenzenden Straßenverkehrsflächen als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die geplante Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen (so auch für eine mögliche Verkehrsberuhigung) und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen, die im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzeptes zu prüfen sind, geschaffen.
Bürger 17 12.07.2019	In Änderung der Nr. 29 der textlichen Festsetzung, bei gleichzeitiger Änderung der Verkehrsfläche Friedrichstraße zu einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehr Fußgänger-Radverkehr“ beantrage ich die Ausgestaltung des Straßenraums als Fußgängerzone inkl. separiertem Zwei-Richtungs-Radweg („Safety Lane“)	Der Anregung, die Friedrichstraße als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die geplante Festsetzung der Friedrichstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen (so auch für eine mögliche Verkehrsberuhigung) und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen, die im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzeptes zu prüfen sind, geschaffen. Auch der Anregung, für die Friedrichstraße eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche festzusetzen, wird nicht gefolgt, da Einteilungen von Straßenverkehrsflächen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften unterliegen und diese stetig weiterentwickelt und an die jeweils aktuellen Anforderungen angepasst werden. Die Festsetzung der Einteilung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan würde dazu führen, dass der Bebauungsplan bei einer Änderung der Einteilung mit einem verhältnismäßig hohen Planungsaufwand an die jeweils geänder-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		ten Ziele angepasst werden müsste. Vor diesem Hintergrund wird auch weiterhin auf eine abschließende Regelung zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.
Bürger 18 20.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Ich [...] gebe zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbe-	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

Senstadt Wohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	stimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden. [...] Unterzeichner [...] hat in einem Workshop zusammen mit 11 Mitstreitern neben den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen auch erste Ideen zur Gestaltung der Freifläche entwickelt. Diese können und sollen aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. Die grundsätzliche Nutzung des gesamten Ortes muss in Folge durch einen öffentlichen Wettbewerb entschieden werden. Die Voraussetzungen des Wettbewerbs sollten vorab bestimmt werden. Hierfür können wir Mitarbeit, Visualisierung und Texte anbieten.	
Bürger 19	Ich [...] gebe zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
20.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden. [...] Unterzeichner [...] hat in einem Workshop zusammen mit 11 Mitstreitern neben den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen auch erste Ideen zur Gestaltung der Freifläche entwickelt. Diese können und sollen aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. Die grundsätzliche Nutzung des gesamten Ortes muss in Folge durch einen öffentlichen Wettbewerb entschieden werden. Die Voraussetzungen des Wettbewerbs sollten vorab bestimmt werden. Hierfür können wir Mitarbeit, Visualisierung und Texte anbieten.	
Bürger 20 20.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Wir, die Unterzeichner*innen geben zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden.	
Bürger 21 20.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Wir, die Unterzeichner*innen geben zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist.	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

Bebauungsplan 1-98

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden.	
Bürger 22 20.08.2019	Ich beziehe mich hier nur auf die Festlegung eines Stadtplatzes. Festlegung eines Stadtplatzes (StPl.) an der geplanten Stelle ist m.E. falsch. Die räumliche Aufweitung des Straßenraums Friedrichstraße vom Halleschen Tor bis zum Bahnhof FrStr. ist städtebaulich und historisch unbe-	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Wesentliches Ziel der geplanten Festsetzung des Stadtplatzes ist es, den Ort im Kontext mit der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche zu akzentuieren und somit im Stadtgefüge als besonderen Ort ablesbar zu machen. Auf die planungsrechtliche Sicherung einer für die historische Friedrichstadt typischen Block-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	gründet.	randbebauung soll im Bereich des Stadtplatzes hingegen unter Berücksichtigung der historischen und touristischen Bedeutung des Orts sowie der damit verbundenen Anforderungen auch aus denkmalpflegerischer und verkehrlicher Sicht verzichtet werden. Dem öffentlichen Interesse an der Aufarbeitung der Geschichte an dem authentischen Ort der ehemaligen Grenzübergangsstelle sowie der Sicherung einer öffentlich nutzbaren Freifläche, die insbesondere dem hohen Fußgängerverkehrsaufkommen zugutekommt, wird hier ein hoher Stellenwert eingeräumt.
	Der StPl. (1130m²) wird mit so vielen Nutzungen und Erwartungen befrachtet wie "Raum für Flora und Fauna", mögliche Begrünung, Bepflanzung, "bauliche Anlagen", Gastronomie, Auffangen von Besucherzahlen, Zusammenführung nördlicher und südlicher Friedrichstadt, Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes etc. etc. Und das alles für gerade mal 110 €/m². Vorschlag: neu nachdenken - es hat keine Eile! (außer für die Investoren)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des Stadtplatzes dienen zunächst der Flächensicherung. Die Gestaltung der Flächen ist hingegen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Vielmehr ist diese im Zuge eines noch durchzuführenden Wettbewerbs zu konkretisieren und die unterschiedlichen Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden. In den genannten Kosten von 110 Euro pro m² noch nicht enthalten sind die über die reinen Herstellungskosten ggf. hinaus anfallenden Kosten für z.B. Tiefenenttrümmerungen und Altlastenbeseitigungen, die sich jedoch allein auf Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ermitteln lassen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	Als Dauer-Provisorium könnte man die Fläche entsiegeln, eine Wiese anlegen und Schafe darauf weiden lassen. Ein friedvoller Ort zur Erinnerung an den kalten globalen Krieg.	Dem Vorschlag wird nicht gefolgt. Zwar könnte mit dem Freihalten der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke von einer Bebauung der historisch bedingte und den Ort prägende bauliche Zustand gewahrt bleiben. Jedoch würde sich die Erinnerung an diesen historischen Ort auf den Außenraum beschränken. Dies widerspricht dem Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Standort für einen qualitativ hochwertigen Bildungs- und Erinnerungsort zu sichern. Zudem könnte dem öffentlichen Belang der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		nicht Rechnung getragen werden und auch der private Belang einer wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke bliebe unberücksichtigt.
Bürger 23 20.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Wir, die Unterzeichner*innen geben zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist ins-	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

Senat Stadtwohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	gesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden.	
Bürger 24 20.08.2019	Ich [...] gebe zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“ – „Grenzübergang Friedrichstraße“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie – Grenzübergang Friedrichstraße ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägli-	Kenntnisnahme.

SenSt dtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	che) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen.	
	Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet ausgewiesen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum einen dienen urbane Gebiete u.a. auch der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen. Zudem soll im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, um auf diese Weise im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie planungsrechtlich zu sichern. In einem Kerngebiet ließe sich eines der wesentlichen Planungsziele, der hohe Wohnanteil, nicht in dem gewünschten Umfang verwirklichen. Zudem wären in einem Kerngebiet Nutzungen allgemein zulässig, die die Museumsnutzung sowie den besonderen historischen Ort nicht unerheblich stören würden, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe oder kerngebietstypische Vergnügungsstätten.
	Der vorgelegte Bebauungsplan wird meines Erachtens dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch dem zu erwartenden Besucherandrang, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht nur in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist.	Die Einschätzung, dass die Geschichte des Ortes nicht ausschließlich in einem Museum dargestellt werden kann, wird geteilt. So ist es u.a. auch Ziel der Planung, beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum – bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche – zu sichern. Dabei werden auch die vorhandenen Brandwände berücksichtigt, um diese „Wunde“ in der Stadt auch künftig erlebbar zu machen. Hinsichtlich der Besucher, wird erwartet, dass sich die Situation an der Friedrichstraße vor der zukünftigen Fläche für Gemeinbedarf nach Errichtung des Museums gegenüber der derzeitigen Situation verbessern wird. Gegenwärtig ist die Fläche von einem Zaun umgeben, an dem von außen Ausstellungstafeln angebracht sind, so dass Besucher diese von auf dem Gehweg stehend aus betrachten. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich gesichert, dass die Fläche für Gemeinbedarf oberirdisch nicht vollständig bebaut

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		wird, so dass die Möglichkeit bestehen wird, dass Besucher die Fläche betreten können, so dass der Gehweg nicht mehr in dem gleichen Maß in Anspruch genommen werden muss. Die Fläche wird gewissermaßen geöffnet. Darauf, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans einer Einbindung des Stadtplatzes in den „Bildungs- und Erinnerungsort“ nicht entgegenstehen, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
	Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Ziel sollte eine auf das gesamte Areal bezogene großzügige (eingeschlossen anliegende Straßen) verkehrsberuhigte Fußgängerzone sein.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche steht der Anlage einer Platzfläche östlich der Friedrichstraße nicht entgegen. Auf die gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll hier zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet werden, da hier die Anordnung einer Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll. Auch der Anregung, die angrenzenden Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Fußgängerzone festzusetzen, wird nicht gefolgt. Vielmehr ermöglicht die geplante Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen (so auch für eine mögliche Verkehrsberuhigung) und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen, die im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzeptes zu prüfen sind, geschaffen. Darauf, dass eine isolierte Betrachtung des Plangebiets aus verkehrlicher Sicht nicht zweckmäßig ist, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens soll auch die Bespielung der Freiflächen durch Ausstellungselemente und –tafeln thematisiert werden.
	Der Checkpoint Charlie – Grenzübergang Friedrichstraße steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf.	Die Ausführungen zur Begründung sind nicht korrekt. In allen urbanen Gebieten sind kulturelle Nutzungen allgemein zulässig. Zudem bezieht sich die Festsetzung, dass oberhalb des ersten

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CPC deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden.	Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, ausschließlich auf die urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 2, während in den an den geplanten Stadtplatz angrenzenden urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 eine kulturelle Nutzung in allen Geschossen zulässig ist. Insgesamt gesehen ist die planungsrechtliche Sicherung einer kulturellen Nutzung wesentliches Ziel des Bebauungsplans. Dies spiegelt sich neben der allgemeinen Zulässigkeit von kulturellen Nutzungen in den urbanen Gebieten auch in der geplanten Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsorts zur Geschichte des Checkpoint Charlie wider.
	Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden. Außerdem rege ich an die Grenzen des Baurechtes an dieser Stelle zu erweitern und unterirdische Bebauungen, Bebauung über 22 m und brückenartige Bebauungen grundsätzlich zuzulassen. Erst damit werden alle architektonischen Möglichkeiten nicht von vornherein eingeschränkt.	Der Hinweis, dass eine dauerhafte Wohnnutzung in einem solch starken Konflikt zu einer kulturellen Nutzung im Plangebiet steht, dass die Wohnnutzung ausgeschlossen werden müsste, kann nicht nachvollzogen werden. Zwar besteht durch die besondere historische und touristische Bedeutung des Orts und den damit verbundenen hohen Besucherzahlen ein gewisses Konfliktpotenzial, auf dieses wird jedoch im Bebauungsplan durch eine Feinsteuerung der Nutzungen reagiert. So wird beispielsweise die im Plangebiet zulässige Wohnnutzung schwerpunktmäßig in den abseits des Stadtplatzes gelegenen urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 angeordnet. Zudem wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in allen urbanen Gebieten ausgeschlossen. Darauf, dass es gerade nicht Ziel der Planung ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich eine kulturelle Nutzung zu sichern, sondern einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht, wird in diesem Kontext hingewiesen. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		auch die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung ein wesentliches Ziel der Planung. In Bezug auf die befürchtete Ansiedlung von Kettengeschäften und Systemgastronomie ist zu beachten, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die Entwicklung des Gebiets vorgibt. Ein Ausschluss von Kettengeschäften und Systemgastronomie ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich. Die Möglichkeit der vollständigen unterirdischen Bebauung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und des urbanen Gebietes MU 2 besteht bereits. In den übrigen Flächen partiell. Bebauungen über 22 m sind zulässig. Wenn mit den erwähnten Brückenbauten eine Überbauung der Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemeint ist, ist dies nicht Gegenstand der Planung und entspricht nicht den Planungszielen.
	[...] Unterzeichner hat in einem Workshop zusammen mit 11 weiteren interessierten Bürger*innen neben den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen auch erste Ideen zur Gestaltung der Freifläche entwickelt. Diese können und sollen aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. Die grundsätzliche Nutzung des gesamten Ortes muss in Folge durch einen öffentlichen Wettbewerb entschieden werden. Die Voraussetzungen des Wettbewerbs sollten vorab bestimmt werden. Hierfür können wir Mitarbeit, Visualisierung und Texte anbieten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Durchführung eines Wettbewerbs zum Museum sowie zur Gestaltung des Stadtplatzes ist beabsichtigt. Dabei sollen wie im bisherigen Verfahren auch Fachexperten und Bürger*innen beteiligt werden.
Bürger 25 21.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Wir, die Unterzeichner*innen geben zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung.	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

Senatsentwurf

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden.	

Ensemble Wohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden.	
Bürger 26 21.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist ins-	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	gesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden.	
Bürger 27 21.08.2019	Bitte hören Sie endlich auf, Berlin immer hässlicher und Menschenfeindlicher werden zu lassen. Genehmigen Sie KEINE architektonischen Schuhkartons mehr, verhindern Sie weitere Shopping-Center und Standorte für Gastro-Ketten. Fördern Sie angenehmes Leben in der Stadtmitte: Bezahlbares Wohnen in schön gestalteten Häusern, spannende, individuelle, visionäre Architektur, studentisches Wohnen, inhabergeführten Einzelhandel. Berlin hat mittlerweile die wohl hässlichste und unbewohnbarste Innenstadt aller europäischen Großstädte! Ein zentraler Standort wie der Checkpoint Charlie wäre ein Anfang, in dieser Richtung und damit im Sinne der Berliner zu bauen...	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und findet sich z.T. bereits in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wieder. So ist u.a. die Sicherung einer Wohnnutzung sowie eines Anteils an förderfähigem Wohnraum geplant. Die Ansiedlung eines Shopping-Centers wird mit dem Bebauungsplan hingegen nicht ermöglicht. Vielmehr wird mit den geplanten Festsetzungen die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen, während kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die Entwicklung des Gebiets vorgibt. Ein Ausschluss von Gastronomieketten ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich. Darüber hinaus ist auch die Architektur der einzelnen Gebäude nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.
Bürger 28 21.08.2019	Stellungnahme [...] beim Bebauungsplanverfahren 1-98 „Checkpoint Charlie“ Die im B-Plan-Entwurf 1-98 „Checkpoint Charlie“ verankerten Planinhalte sind ein wichtiger Schritt für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des ehemaligen Grenzübergangs. Die Weiterentwicklung der Planinhalte und ihr Entwurf in einem nun explizit *eigentümerunabhängigen Angebotsbebauungsplan*, entspricht der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Ortes, die über die Kommerzialisierung, Musealisierung und Touristifizierung hinausweist. Der Checkpoint Charlie soll als alltagstauglicher Bildungs- und Erinnerungsort in der Stadt funktionieren. Vor diesem Hintergrund ist es insbesondere zu begrüßen, dass im vorliegenden B-Plan-Entwurf die Hotelnutzung untersagt, der Wohnanteil erhöht, sowie die Fläche für den Bildungs- und Erinnerungsort auf der Ostseite als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wurde, jedoch bedarf es einer weiteren Stärkung als Kulturort. Um der Rolle als Ort der Erinnerung und Bildung gerecht zu werden, sollten aus Sicht des […] folgende Punkte in den B-Plan einfließen: 1. Planungsrecht und Flächenausweisung: – Um die Freiflächen westlich und östlich der Friedrichstraße stadträumlich zusammendenken zu können sollte die Verkehrs- und Straßenverkehrsfläche an der Friedrich-/ Ecke Zimmerstraße Gegenstand der Festsetzung sein, bzw. wenn dies nicht möglich dann zumindest eine gewünschte Gestaltungsabsicht in den Plan integriert werden – Stichwort „Shared Space“.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, für die Straßenverkehrsflächen im Bereich der Friedrich-/ Ecke Zimmerstraße eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche festzusetzen, wird nicht gefolgt, da Einteilungen von Straßenverkehrsflächen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften unterliegen und diese stetig weiterentwickelt und an die jeweils aktuellen Anforderungen angepasst werden. Die Festsetzung der Einteilung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan würde dazu führen, dass der Bebau-

Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		ungsplan bei einer Änderung der Einteilung mit einem verhältnismäßig hohen Planungsaufwand an die jeweils geänderten Ziele angepasst werden müsste. Vor diesem Hintergrund wird auch weiterhin auf eine abschließende Regelung zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Die geplante Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen (so auch für einen „Shared Space“) und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen, die im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzeptes zu prüfen sind, geschaffen. Darauf, dass eine isolierte Betrachtung des Plangebiets aus verkehrlicher Sicht nicht zweckmäßig ist, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Um sowohl den Stadtplatz als auch die Freifläche für das Museum und den dazwischen liegenden Bereich der Friedrichstraße gemeinsam zu gestalten, ist es vorgesehen, die Qualität dieser Flächen im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens zu sichern.
	– Um langfristig die öffentliche Gestaltunghoheit über den Bildungs- und Erinnerungsort (Ostseite) sowie den Stadtplatz (Westseite) zu sichern, ist die Übernahme der beiden Flächen durch das Land dringend zu prüfen.	Vor dem Hintergrund der durch die planungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche und des Stadtplatzes bedingten, weitgehenden Eingriffe in das Eigentum besteht ein Übernahmeanspruch des Eigentümers. Der Bildungs- und Erinnerungsort soll durch das Land Berlin betrieben werden.
	– Ebenso sollte die Gestaltungshoheit für die MU Flächen im Zusammenhang mit den Gemeinbedarfsflächen verbindlich geregelt werden.	Mit den geplanten Festsetzungen wird der planungsrechtliche Rahmen für den gesamten Geltungsbereich gesetzt. Darüber hinaus gehende verbindliche Regelungen für das urbane Gebiet werden nicht angestrebt. So überlässt der Bebauungsplan genügend Flexibilität für die spätere Bebauung. Da dem Bebauungsplan kein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, bzw. kein Vorhabenträger vorhanden ist, können darüber hinaus gehende gestalterische Vorgaben, die nicht planungsrechtlich geregelt werden können, nicht vertraglich gesichert werden.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	– Grundsätzlich zu hinterfragen sind Ziel und Zwänge aus der Festlegung MU anstatt MK. Für die avisierte Wohnnutzung bedeutet dies zahlreiche Auflagen (z.B. aus dem Lärmschutz), die mit der öffentlichen Nutzung (inkl. Veranstaltungen?) schwer vereinbar sind.	Unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung ein wesentliches Ziel der Planung. Gleichzeitig ist es Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der nicht nur eine touristische Anziehungskraft besitzt, sondern der auch der einheimischen Bevölkerung Berlins zur Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Für diese Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wurde das urbane Gebiet als Gebietskategorie entwickelt. In einem Kerngebiet ließe sich eines der wesentlichen Planungsziele, der hohe Wohnanteil, nicht in dem gewünschten Umfang verwirklichen. Zudem wären in einem Kerngebiet Nutzungen allgemein zulässig, die die Museumsnutzung sowie den besonderen historischen Ort nicht unerheblich stören würden, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe oder kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Zwar besteht durch die besondere historische und touristische Bedeutung des Orts und den damit verbundenen hohen Besucherzahlen ein gewisses Konfliktpotenzial, auf dieses wird jedoch im Bebauungsplan durch eine Feinsteuerung der Nutzungen reagiert. So wird beispielsweise die im Plangebiet zulässige Wohnnutzung schwerpunktmäßig in den abseits des Stadtplatzes gelegenen urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 angeordnet. Zudem wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in allen urbanen Gebieten ausgeschlossen. Um die Verträglichkeit der Wohnnutzung im Geltungsbereich des Plangebiets zu untersuchen, wurden zudem verschiedene Gutachten erstellt (z.B. Gutachten zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Lärmgutachten), deren Ergebnisse z.B. durch Immissionsschutzfestsetzungen Eingang in die Planung gefun-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		den haben. Auf diese Weise können mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans die Voraussetzungen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen werden. Festsetzungen zum Lärmschutz können im Bebauungsplan nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht deshalb bei verhaltensbedingtem Lärm (z. B. Verhalten der Besucher im öffentlichen Raum). Gegen solcherart ruhestörenden Lärm kann auf der Grundlage von § 117 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vorgegangen werden.
	– Im MU bzw. MK sollte eine Festsetzung für einen Mindest-Kulturanteil festgeschrieben werden, ferner auch prinzipiell eine Kita oder Schule genehmigungsfähig sein.	Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Gemeinbedarfsfläche sowie auch des Stadtplatzes wird dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsortes Rechnung getragen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche kann ober- und unterirdisch insgesamt das angedachte Raumprogramm des Museums untergebracht werden. Neben dem eigenständigen Gebäude, das auf einer Grundfläche von 800 m² errichtet werden kann, wird eine nichtüberbaubare Fläche von 349 m² gesichert. Auf dieser Fläche können Ausstellungselemente untergebracht werden. Innerhalb des urbanen Gebiets sind kulturelle Nutzungen allgemein zulässig. Lediglich in Teilen des Gebiets werden kulturelle Nutzungen zugunsten einer Wohnnutzung ausgeschlossen. Darauf, dass es auch Ziel der Planung ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht, wird in diesem Kontext hingewiesen. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes auch die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung ein wesentliches Ziel der Planung. Die Errichtung einer Kindertagesstätte oder Schule ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Grundsatz zulässig, da soziale Einrichtungen in dem zur Festsetzung vorgesehenen urbanen Gebiet allgemein zulässig sind. Aufgrund der Lage des Gebiets und der fehlenden Eignung ist die Errichtung einer Schule jedoch äußerst unwahrscheinlich. Um insbesondere Kindertagesstätten zu ermöglichen, werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen.
	2. Nutzung und Gestaltungsvorgaben: – Ein Offenes und Internationales Wettbewerbsverfahren sollte die architektonische, städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltung für das Gesamtareal klären. Um diesem nicht vorzugreifen, sollten der Gestaltungsspielraum durch Flächen-, Volumen- und Nutzungsvorgaben im B-Plan nicht unnötig eingeengt werden. Das Wettbewerbsverfahren sollte zudem zeitnah eingeleitet werden, um noch mögliche Änderungen vornehmen zu können, die aus den prämierten Ergebnissen resultieren. – In diesem Zuge sollte auch das Nutzungskonzept des Erinnerungsortes definiert und geklärt werden.	Die Durchführung eines Wettbewerbs, in dem die detaillierte Anordnung des Museums sowie eines Vorplatzes auf der Ostseite der Friedrichstraße und deren Gestaltung ebenso wie die Gestaltung des westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatzes konkretisiert wird, ist beabsichtigt. Vor diesem Hintergrund ist es wesentliches Ziel der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, eine möglichst große Flexibilität für zukünftige städtebaulich-hochbauliche Konzepte sowie die Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten. Gleichzeitig soll jedoch unabhängig von der architektonischen Gestaltung ein Rahmen für die bauliche Entwicklung des Plangebiets vorgegeben werden, da das derzeit geltende Planungsrecht (das Bebauungsplangebiet im Bestand als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzuordnen) nicht geeignet ist, eine für diesen Standort verträgliche Neuordnung zu gewährleisten und die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zu erreichen. Der Bebauungsplan gibt die Grundlagen für das spätere Wettbewerbsverfahren vor, die auch gutachterlich auf ihre Verträglichkeit und Umsetzbarkeit geprüft wurden.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Das Raum- und Bedarfsprogramm des Museums von der Senatsverwaltung für Kultur und Europa liegt vor und war Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.
	– Festlegungen zu Gebäudehöhen und Flächenbegrenzungen sollten die Offenheit der Leitlinien und der bereits öffentlich diskutierten Ergebnisse des städtebaulichen Workshopverfahrens berücksichtigen, um an diesem wichtigen Ort angemessene innovative und gestalterisch hochwertige Lösungen zu ermöglichen.	Die im Ergebnis des Partizipationsverfahrens entwickelten Leitlinien haben bei der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung gefunden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass eine Reihe der formulierten Leitlinien nicht über einen Bebauungsplan gesichert werden können (z.B. architektonische Anforderungen, Gestaltung der Platzflächen oder Einbindung von Landschaftsarchitekten) oder auf eine planungsrechtliche Sicherung zugunsten einer größeren Flexibilität verzichtet wurde. So wird beispielsweise die angeregte Platzfläche östlich der Friedrichstraße im Bebauungsplan nicht verortet, um auf diese Weise die Ergebnisse des geplanten Wettbewerbs nicht vorweg zu nehmen. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wurde nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Erarbeitung der Fachgutachten auf die Festsetzung von Hochpunkten verzichtet. Dies liegt u.a. darin begründet, dass ein konkretes Vorhaben fehlt und zum anderen Abstandsflächenunterschreitungen im Plangebiet sowie zum Umfeld auftreten würden. Außerdem steht der Festsetzung eines Hochhauses auf dem Ostgrundstück die geltende Erhaltungsverordnung Dorotheenstadt/ Friedrichstadt entgegen.
	Am ehemaligen Grenzübergang Checkpoint-Charlie bietet sich (noch) die Chance die Erinnerung der Teilung Berlins im urbanen Kontext der lebendigen Großstadt erlebbar zu machen. Diese Chance muss von der Stadtgesellschaft und ihren Vertretern wahrgenommen und in der zukünftigen Gestaltung umgesetzt werden. Der im Koalitionsvertrag festgeschriebene Bildungs- und Erinnerungsort sollte auf das gesamte B-Plan-Gebiet gedacht werden.	Ziel des Bebauungsplans ist es, einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Diesem Ziel würde eine ausschließlich kulturelle Nutzung des Plangebiets widersprechen. Vielmehr wird die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Die unbebaute „Wunde“ in der Friedrichstadt ist das letzte Zeugnis der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/ Zim-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		merstraße. Die Dimension des ehemaligen Grenzübergangs wird durch die Festsetzung des Stadtplatzes als unbebaute Fläche bewahrt und erlebbar gemacht. Durch einen eigenständigen Baukörper, der sich prägnant im Stadtraum darstellen wird, wird die herausragende Ausstrahlung dieses historischen Ortes betont. Ein vollständiger Erhalt der Brachflächen ist hingegen planerisch nicht gewollt. Neben der Errichtung eines Bildungs- und Erinnerungsortes soll insbesondere ein hoher Wohnanteil gesichert werden, ergänzt durch innerstädtische gemischte Nutzungen. Auf diese Weise können sowohl die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes und der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der private Belang der Ausnutzbarkeit der Grundstücke berücksichtigt werden.
Bürger 29.1 20.08.2019	Wir haben uns den aktuellen Entwurf zum B-Plan 1-98 vom 24.06.2019 (im Folgenden „1-98_190624“ genannt) zum Checkpoint Charlie (im Folgenden „CPC“ genannt) durchgesehen und möchten dazu Stellung nehmen. Nach unserem Verständnis schafft der B-Plan unzumutbare Nutzungsbedingungen. Er verhindert zudem eine wirtschaftliche Realisierung der ausgewiesenen Bebauung und kann daher in der vorliegenden Form nicht festgesetzt werden. Wir bitten Sie daher um Prüfung und Berücksichtigung unserer Einwände. Die nachfolgende Auflistung von Einwänden ist weder vollständig noch abschließend. Sie konzentriert sich ausschließlich auf Aspekte, die aus planerischer Sicht wesentlich sind und von den Bedingungen normaler Bauvorhaben der gleichen Größenordnung abweichen. Ergänzend zu der nun folgenden, analytischen Durchsicht der B-Plan-Dokumente möchte ich persönlich festhalten, dass der Checkpoint Charlie für mich, als „Berlinerin der ersten Mauerstunden“, seine Bedeutung als internationaler Erinnerungsort nicht verlieren darf. Für viele Menschen	Der Bebauungsplan trifft in dem zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielstellung erforderlichen Umfang Festsetzungen für öffentliche Zwecke, woraus für den Eigentümer ein Anspruch auf Übernahme resultiert, so dass Berlin eine entsprechende Entschädigung zu leisten hat. Private Flächen werden hierfür im öffentlichen Interesse in Anspruch genommen. Der überwiegende Teil der Flächen verbleibt in privater Hand. Zur wirtschaftlichen Realisierbarkeit ist zu sagen, dass der Bebauungsplan eine annähernd vollständige Überbauung der Grundstücke ermöglicht. Innerhalb der urbanen Gebiete wird damit ein städtebaulicher Rahmen gesetzt, innerhalb dessen der Eigentümer flexibel eine Bebauung in einer hohen baulichen Dichte umsetzen kann. Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass eine wirtschaftliche Realisierbarkeit trotz der Einschränkungen zur Art der Nutzung möglich ist. Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	weltweit ist der CPC ein symbolischer Ort. Denn hier geht es um die Existenz Berlins mit und zwischen den Alliierten an der dünnen Nahtstelle zwischen den militärischen Machtblöcken. Es geht um individuelle und kollektive Ängste sowie um die Strategien der Alliierten und die damit verbundenen, konkreten Auswirkungen für die Berlinerinnen und Berliner. Sie werden hier direkt verständlich. Russen und Amerikaner stehen sich mit Panzern gegenüber, während Selbstbestimmtheit eingeschränkt, Familien getrennt und die Lebensbedingungen aus dem Gleichgewicht gerissen werden. Das konkrete Erspüren dieser Zusammenhänge, dieser Emotionen, dieser Ohnmacht und trotzigen Hoffnung ist das Besondere, was den CPC ausmacht und jährlich Millionen Menschen dorthin pilgern lässt. Dass sie pilgern, zeigt uns, dass sie suchen, lernen und verstehen wollen. Und das ist ein ganz wesentlicher Beitrag, den der CPC zum Frieden und damit für die nachfolgenden Generationen leisten kann. Dieser Erinnerungsort muss von der Generation der „Erleber“ mitgestaltet werden. Wir wollen dort eine herausragende Architektur, die fähig ist, international ein Zeichen zu setzen und gleichzeitig den CPC für Berlin unverwechselbar zu erhalten und im Sinne der politischen Bildung zu gestalten. Da der Ort im öffentlichen und fachöffentlichen Interesse steht, rufen wir Sie hiermit gemeinsam auf, den B-Plan-Entwurf zu überdenken. Es schließen sich der Unterzeichnerin an: [namentliche Auflistung von 34 Bürger*innen] und andere. **Zusammenfassung der Einwände gegen den B-Planentwurf 1-98 vom 24.06.2019** Der B-Plan 1-98_190624 versucht, den Bildungs- und Erinnerungsort (im Folgenden BuEO genannt) und den Stadtplatz zum CPC mit einem MU-Gebiet mit hohem Wohnanteil zu verbinden und damit zwei aktuelle poli-	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	tische Anforderungen zu erfüllen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass der B-Planentwurf in der aktuellen Form durch den hohen Wohnanteil, der zu 30 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können müsste, nebst seinen zwingenden Randbedingungen (z.B. den Schallschutz und die soziale Infrastruktur) der Wirtschaftlichkeit der festgesetzten Nutzungen entgegensteht. Die im B-Planentwurf festgesetzten Nutzungen sind nicht finanzierbar und daher nicht realisierbar. Es ist ersichtlich, dass kein privater Bauherr dieses Bauvorhaben durchführen können wird. Somit plant der Plangeber einen B-Plan, der nicht umgesetzt werden wird. Dies gleicht einer Verhinderungsplanung und wirkt faktisch wie eine Veränderungssperre. Die im Februar auslaufende Veränderungssperre wird damit praktisch ohne Skadenz verlängert.	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die geplante Festsetzung zur zwingenden Errichtung von förderfähigem Wohnraum wird nicht als unverhältnismäßig eingeschätzt und ist städtebaulich erforderlich. Vielmehr liegt der zur Festsetzung vorgesehene Anteil noch unterhalb des gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelmäßig geforderten Anteils. Zudem ermöglichen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans über die Wohnnutzung hinaus ein vielfältiges Nutzungsspektrum sowie darüber hinaus auch eine Flexibilität hinsichtlich der städtebaulich-hochbaulichen Ausformungen. Die Auffassung, dass der hohe Wohnanteil der wirtschaftlichen Realisierbarkeit entgegensteht, wird nicht geteilt. Die Innenstadt erfreut sich seit Jahren einer immer stärkeren Beliebtheit auch für Wohnnutzungen. Dies lassen nicht zuletzt Neubauprojekte im direkten Umfeld des Plangebiets vermuten. Zudem ist Wohnen bereits seit vielen Jahren im näheren Umfeld, z.B. in der Schützenstraße gegenüber des MU 2 und in der Zimmerstraße südwestlich des Plangebiets auch in größerem Umfangvorhanden. Die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm, der Grundrissorientierung und zu den begrünten Retentionsdächern sind aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich und dienen zudem als ausgleichende Maßnahmen für das sehr hohe Maß der Nutzung. Vor dem Hintergrund der hohen baulichen Dichte und der ermöglichten Ausnutzung der Grundstücke sind die ggf. damit verbundenen höheren Kosten gerechtfertigt.
	Darüber hinaus werden sehenden Auges Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung einerseits und der Gewerbenutzung/ Nutzung des Stadtplatzes durch die Öffentlichkeit und Touristen andererseits entfacht. Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung wird dazu führen, dass der öffentlichen Nutzung des Stadtplatzes strenge Nutzungsvorgaben	Ziel der Planung ist es, im Plangebiet einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um die-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	erteilt werden. Damit wird das Erleben des historischen Ortes unangemessen beschränkt werden. Dies wird dem Anliegen des B-Plans, einen historischen, internationalen Erinnerungsort und einen Ort des Erlebens für die Stadtbevölkerung und die Touristen zu schaffen, nicht gerecht. Zu unseren Einwänden im Einzelnen:	ses Ziel zu erreichen. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes auch die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung ein wesentliches Ziel der Planung. Für eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wurde das urbane Gebiet als Gebietskategorie entwickelt. Die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf steht dieser Nutzungsmischung nicht entgegen, sondern ergänzt diese. Der nächtliche Immissionsrichtwert der TA-Lärm für urbane Gebiete entspricht im Übrigen dem eines Kerngebiets. Zwar besteht durch die besondere historische und touristische Bedeutung des Orts und den damit verbundenen hohen Besucherzahlen ein gewisses Konfliktpotenzial, auf dieses wird jedoch im Bebauungsplan durch eine Feinsteuerung der Nutzungen reagiert. So wird beispielsweise die im Plangebiet zulässige Wohnnutzung schwerpunktmäßig in den abseits des Stadtplatzes gelegenen urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 angeordnet. Zudem wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in allen urbanen Gebieten ausgeschlossen. Hinsichtlich der Lärmsituation ist weiterhin festzustellen, dass im Bebauungsplan angrenzend an den Stadtplatz Wohnen nicht zwingend umgesetzt werden muss. Festsetzungen zum Lärmschutz können im Bebauungsplan nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht deshalb bei verhaltensbedingtem Lärm (z. B. Verhalten der Besucher im öffentlichen Raum). Gegen solcherart ruhestörenden Lärm kann auf der Grundlage von § 117 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vorgegangen werden.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	1. Maßgabe dieses B-Plans und Ausweisung als urbanes Gebiet (im Folgenden „MU“ genannt) „Vordringliches Ziel des B-Plans 1-98 ist die planungsrechtliche Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsorts zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und seiner internationalen Dimension, einer öffentlich nutzbaren Freifläche als urbaner Platz sowie einer der zentralen Lage des Ortes entsprechenden gemischten Nutzung einschließlich eines hohen Wohnanteils.“ (vgl. S. 66 der Planbegründung). Wir lesen daraus folgende Hierarchie der Funktionen: 1. Bildungs- und Erinnerungsort 2. Urbaner Platz 3. Gemischte Nutzung 4. Hoher Wohnanteil In der Erläuterung der Öffentlichen Belange wird die funktionale Hierarchie geändert (vgl. A.III, 4. S. 100 ff. der Planbegründung). Vorrangig vor dem BuEO sind nun - Wohnen - Kita, Schule, Grünflächen, Spielplatz <u>Damit wird das vordringliche B-Plan-Ziel, der BuEO, entgegen seiner eigenen Zielvorgabe zurückgestellt. Somit wird das selbst gesetzte B-Planziel konterkariert. Dies ist widersprüchlich.</u> Der B-Planentwurf vom 02.06.2017 (im Folgenden „1-98_170602“ genannt), der in erster Auslegung Mai/ Juni 2018 öffentlich gemacht wurde, weist auf beiden in Frage stehenden Grundstücken ein Kerngebiet aus (im Folgenden „MK“ genannt), und zwar MK1.1 und MK 1.2 auf dem Grundstück WEST und MK 2 auf dem Grundstück OST. Diese Ausweisung entspricht den Bebauungszielen des geltenden Flächennutzungsplans sowie den Zielen der Stadtentwicklungspläne Wohnen 2025 und 2030 (im Folgenden StEP Wohnen 2025 bzw. 2030 genannt).	Durch die in der Begründung enthaltene Reihenfolge unter A III.4., in der die Nutzungen aufgezählt werden, wird keine Hierarchie festgelegt. Die Aufzählung richtet sich nach der Reihenfolge der Nennung der Belange im § 1 Abs. 6 BauGB. Zudem findet das Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Standort für den Bildungs- und Erinnerungsort zu sichern, durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche Berücksichtigung. In Bezug auf die Entwickelbarkeit der Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird auf die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans (AV FNP) verwiesen. Demnach sollen aus M1-Flächen ihrer spezifischen Nutzungscharakteristik entsprechend vorrangig Kerngebiete, Mischgebiete und urbane Gebiete entwickelt werden. So ist die Festsetzung von urbanen Gebieten als Regelfall aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche M1 entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV-FNP ist zudem auch die Festset-

StadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Der geänderte B-Planentwurf vom 24.06.2019 (im Folgenden „1-98_190624“ genannt) weist hingegen auf beiden Grundstücken ein MU-Gebiet aus, und zwar MU1.1, MU1.2 und MU1.3 auf dem Grundstück WEST und MU2 mit Teil a1 und Teil a2 auf dem Grundstück OST. Teil a2 ist zudem als „Fläche des Gemeinbedarfs“ markiert. .	zung einer Gemeinbedarfsfläche aus der Darstellung einer M1-Fläche entwickelbar. Die Entwickelbarkeit der Planung aus dem Flächennutzungsplan sowie die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I B letztmalig mit Schreiben vom 16.07.2019 bestätigt. In einem Kerngebiet ließe sich eines der wesentlichen Planungsziele, der hohe Wohnanteil, nicht in dem gewünschten Umfang verwirklichen. Zudem wären in einem Kerngebiet Nutzungen allgemein zulässig, die die Museumsnutzung sowie den besonderen historischen Ort nicht unerheblich stören würden, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe oder kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Darauf, dass die Fläche für Gemeinbedarf nicht Teil der urbanen Gebiete ist und dass sich die Bezeichnungen a1 und a2 nicht auf die Nutzungen, sondern auf die zulässige Bauweise beziehen, wird hingewiesen.
	Grundsätzlich widerspricht die Maßgabe, dass es sich beim CPC um ein dem Wohnen dienendes MU-Gebiet handeln kann, dem geltenden Flächennutzungsplan. Auf M1-Flächen mögen zwar in der Regel MU-Gebiete ausgewiesen werden dürfen. Die konkrete Ausgestaltung der MU-Gebiete in diesem B-Planentwurf (FAST NUR Wohnraum ab dem 1. OG) führt jedoch faktisch zu einem allgemeinen Wohngebiet. Allgemeine Wohngebiete sollen aber gerade NICHT auf M1-Flächen ausgewiesen werden. <u>MU lässt explizit nur Nutzungen und Einrichtungen zu, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören</u>	Grundsätzlich handelt es sich bei der Festsetzung zur Art der Nutzung um ein zusammenhängendes urbanes Gebiet. Dieses wird lediglich in verschiedene Teilflächen untergliedert. Hinsichtlich der Zweckbestimmung ist folglich das gesamte urbane Gebiet zu betrachten. Es ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen jedes einzelne Teilbaugebiet als eigenes Baugebiet betrachtet werden soll. Vielmehr eröffnen die Feinsteuerungsmöglichkeiten § 1 Abs. 4 BauNVO ff. sowie die Regelungen des § 6a Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit einer dezidierten Gliederung der Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzung, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, bezieht sich ausschließlich auf die urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 2, während im urbanen Gebiet MU 1.2 eine Wohnnutzung lediglich bis zu einem Anteil von maximal 50 % zulässig ist und im MU 1.3 sogar unzulässig ist. Der Einschätzung, dass die Zweckbestimmung in diesen Gebieten vorliegend nicht gewahrt ist bzw. einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen, wird nicht

Senatsvorlage

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		gefolgt. In der Gesamtbetrachtung des geplanten urbanen Gebiets im Geltungsbereich wird der Wohnanteil auf der Grundlage der Festsetzungen lediglich zwischen 42 und 69 % der in diesen gemischten Bauflächen zulässigen Geschossfläche betragen. Dass im urbanen Gebiet nur Nutzungen und Einrichtungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entspricht den Planungszielen.
	Die Ausweisung eines BuEO mit den damit verbundenen Nutzungsbedingungen ist faktisch unverträglich mit einer überwiegenden Wohnnutzung. In turnusmäßigen Erhebungen ist nachgewiesen, dass jährlich 4,5 Mio. Menschen den CPC aufsuchen, davon sind nur 2% Passanten (Quelle: Stiftung Berliner Mauer). Der Touristenzustrom wird somit zwangsläufig eine Störung der Wohnnutzung herbeiführen. Es kann jedoch nicht angehen, dass die vorrangig bezweckte Nutzung des Checkpoint Charlie als BuEO durch die massiv geplante Wohnnutzung beschränkt werden wird. Damit wird der vorrangige Zweck des Erinnerungsortes, wie gesagt, konterkariert. An diesem Ort darf umgekehrt eine Wohnnutzung nur insoweit geplant werden, wie sie die Funktion des BuEO nicht stört. Der CPC ist ein internationaler, touristischer Brennpunkt der Stadt, der zwar, wie in den verschiedenen Positionspapieren benannt, zu einem Ort mit verträglicherem Tourismus entwickelt werden kann, an dem jedoch trotzdem Störungen für den Wohnungsbau nicht in ausreichendem Maße verhindert werden können. Denn gerade die im Interesse der internationalen Öffentlichkeit stehenden Flächen „BuEO und Stadtplatz“ sind für das im 1-98_190624 sonst überwiegend ausgewiesene Wohnen die eigentlich störende Nutzung. Der Ausschluss sonstiger gewerblicher Nutzungen ist an dieser Stelle weder hinlänglich noch zielführend.	Die Auffassung, dass die geplante Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsorts unverträglich mit einer überwiegenden Wohnnutzung ist, wird nicht geteilt. Zwar besteht durch die besondere historische und touristische Bedeutung des Orts und den damit verbundenen hohen Besucherzahlen ein gewisses Konfliktpotenzial, auf dieses wird jedoch im Bebauungsplan durch eine Feinsteuerung der Nutzungen reagiert. So wird beispielsweise die im Plangebiet zulässige Wohnnutzung schwerpunktmäßig in den abseits des Stadtplatzes gelegenen urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 angeordnet. Zudem wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in allen urbanen Gebieten ausgeschlossen. Der Bebauungsplan schließt aus städtebaulichen Gründen Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen aus. In einem urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten und Tankstellen sind ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen. In Teilen des urbanen Gebiets sind Geschäfts- und Büronutzungen unzulässig. Diese Festsetzungen dienen der Feinsteuerung des urbanen Gebiets. Es werden nicht wie vorgebracht, sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen.
	Die gesetzlich verankerte Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung darf an	Darauf, dass es auch Ziel der Planung ist, im Geltungsbereich

Senatsentwurf

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	diesem speziellen Ort nicht zu einer spürbaren Beeinträchtigung des BuEO und des Stadtplatzes führen. Denn dieser Ort dient der Erinnerung und der Begegnung. Er soll die Dramatik seiner Geschichte erfahrbar machen. An einem solchen Ort kommen naturgemäß viele Menschen zusammen. Die Nutzung des Begegnungsortes darf dann aber nicht durch Auflagen zum Schutz der Wohnnutzung vor Lärmimmissionen eingeschränkt werden. Und auch trotz der textlichen Festsetzungen in 1-98_190624 zum Schutz der Wohnnutzung wird es zu einem Nutzungskonflikt zwischen der Wohnnutzung einerseits und der Gewerbenutzung/ Nutzung des Stadtplatzes andererseits kommen. Ziel der Bauleitplanung sollte es aber gerade sein, solche Konflikte zu vermeiden und nicht sie „herbeizuplanen". Denn damit wird die vordringliche Zielnutzung des CPC als BuEO in Frage gestellt. Die Ausweisung eines MU-Gebiets ist für diese Zielnutzung nicht geeignet. Die vorgenommene Ausweisung als MU-Gebiet muss revidiert werden. **2. Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche und eines Stadtplatzes** Das *„Gesamtkonzept zur Erinnerung an die Berliner Mauer: Dokumentation, Information, Gedenken"* (im Folgenden „Gesamtkonzept" genannt) wurde am 20.06.2006 beschlossen und soll auch am CPC umgesetzt werden. Im Vergleich zu 1-98_170602 ist in 1-98_190624 ein Stadtplatz ausgewiesen und eine Fläche für den Gemeinbedarf ergänzt worden, die den BuEO sichern soll. Die Verträglichkeit dieser beiden Flächen im MU-Gebiet ist nachzuweisen (s.o.).	des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht, wird in diesem Kontext hingewiesen. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes auch die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung ein wesentliches Ziel der Planung. Hinsichtlich der Lärmsituation ist weiterhin festzustellen, dass im Bebauungsplan angrenzend an den Stadtplatz Wohnen nicht zwingend umgesetzt werden muss. Festsetzungen zum Lärmschutz können im Bebauungsplan nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht deshalb bei verhaltensbedingtem Lärm (z. B. Verhalten der Besucher im öffentlichen Raum). Gegen solcherart ruhestörenden Lärm kann auf der Grundlage von § 117 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vorgegangen werden. An der Festsetzung eines urbanen Gebietes wird vor diesem Hintergrund auch im weiteren Verfahren festgehalten, da nur hierdurch das verfolgte Planungsziel erreicht werden kann. Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Weder die Gemeinbedarfsfläche noch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz" sind Bestandteil der urbanen Gebiete. Hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung s.o.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Dieser Nachweis erfolgt nicht. Dagegen werden dem vorgesehenen hohen Wohnanteil im MU-Gebiet zahlreiche teure und nutzungseinschränkende Auflagen zur Qualitätsverbesserung erteilt (siehe 3. Lärmschutz). Allein dies legt offen, welchen absurden Bedingungen Wohnverhältnisse in der Nähe des geplanten Gedenkortes ausgesetzt wären. Beide Sonderflächen sind folglich in ihrer Ausprägung und Größe nicht über ein MU-Gebiet zu sichern. Der vorliegende Versuch dieser Sicherung schafft eine unzumutbare Situation, sei es für die wirtschaftliche Errichtung der Gebäude an sich als auch für die späteren Wohnbedingungen. Aus diesem Grunde muss 1-98_190624 überarbeitet werden.	Aufgrund des Planungsziels der funktionsgemischten Stadt und dem hohen Wohnraumbedarf werden auch innerstädtische Flächen für Wohnnutzungen in Anspruch genommen. Der Umfang der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ist im Vergleich zu anderen Wohnbauprojekten an weitaus belasteten Straßen als eher gering zu bewerten. So wird beispielsweise durch die textliche Festsetzung Nr. 21 lediglich geregelt, dass ein bestimmter Anteil der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden müssen. Die textliche Festsetzung Nr. 20 ist so formuliert, dass die erforderlichen Schalldämmmaße nur in Abhängigkeit von dem konkret auftretenden Beurteilungspegel eingehalten werden müssen. Überschießende Anforderungen werden dadurch sowie durch die Ausnahme von nicht betroffenen Flächen vermieden. Für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es dennoch angesichts der Lage des Plangebiets relevant, Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen. Die Anforderungen an den Schallschutz gehen mit höheren finanziellen Belastungen des Bauherrn/ der Bauherrin einher. Die Mehraufwendungen sind in Abwägung gegenüber dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum, aber auch der Ausweisung von Bauflächen für den Bauherrn/ die Bauherrin verhältnismäßig und daher hinzunehmen (III. Pt. 4 der Begründung, Abwägung der privaten und öffentlichen Belange). Zur wirtschaftlichen Realisierbarkeit ist zu sagen, dass der Bebauungsplan eine annähernd vollständige Überbauung der Grundstücke ermöglicht. Innerhalb der urbanen Gebiete wird damit ein städtebaulicher Rahmen gesetzt, innerhalb dessen der Eigentümer flexibel eine Bebauung in einer hohen baulichen Dichte umsetzen kann. Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass eine wirtschaftliche Realisierbarkeit trotz der An-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		forderungen an den Lärmschutz sowie die Festsetzung zur Errichtung förderfähiger Wohnungen möglich ist.
	3. Lärmschutz Unter A.I. 3.5.4 Lärmminderungsplanung/ Lärmaktionsplan werden die Lärmbedingungen in den in Frage stehenden Straßenabschnitten sowie in der näheren Umgebung dazu benannt. Es wird eine *„Lärmbelästigung bis sehr hohe Lärmbelästigung*“ festgestellt.	
	Unter A.I. 4.1.2 werden die vorgenannten Lärmbedingungen aus der Sicht des Wohnbaus bewertet. In den TF 20-23 werden erforderliche Maßnahmen aufgezeigt, die eine zumutbare Wohnsituation ermöglichen können. Die sich aus dem Schallschutz ergebenden Forderungen zur Lage von Räumen sind allerdings so einschränkend, dass ökonomische Wohnungs- und Gebäudezuschnitte, insbesondere für die in hoher Zahl erforderlichen kleinen Wohnungen kaum möglich sind. Die Maßgaben aus dem Schallschutz werden sich daher einschneidend auf die Anzahl und Größe der Wohnungen auswirken und die Mietbeträge zusätzlich belasten. Zusätzliche bzw. hochgradig ertüchtigte schallschützende Maßnahmen an Fenstern werden die Baukosten weiter steigern.	Die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen zur Grundrissorientierung führen zwar zu Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung von kleinen Wohnungen entlang der den Straßen und dem Stadtplatz zugewandten Fassaden, sie sind jedoch angesichts der Lage des Plangebiets an höher frequentierten Straßen erforderlich, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wahren zu können. So wird durch die Festsetzung zur Grundrissorientierung gewährleistet, dass Wohnungen mit einer ausreichenden Anzahl von Aufenthaltsräumen ausgestattet sind, die zu den lärmabgewandten Seiten orientiert sind. Unter Berücksichtigung der Größe der Teilgebiete sowie vor dem Hintergrund, dass sich diese Festsetzung lediglich auf eine Tiefe von 15 m bezieht als auch der lärmabgewandt angeordneten Fassaden, verbleibt jedoch in den Teilgebieten ausreichend Raum für die Anordnung von kleinen Wohnungen. Die aus den geplanten Festsetzungen zum Immissionsschutz resultierenden, höheren finanziellen Belastungen des Bauherrn/ der Bauherrin sind in Abwägung gegenüber dem öffentlichen Belang der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum verhältnismäßig und daher hinzunehmen.
	Siehe hierzu auch TF 27, in der 50% Fensteranteil in den Fassaden gefordert wird.	Die textliche Festsetzung Nr. 27 bezieht sich ausschließlich auf den Fensteranteil im Erdgeschoss, in dem Wohnen unzulässig

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		ist. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass zu den öffentlichen Flächen hin geschlossene Erdgeschosszonen entstehen. Vielmehr soll durch einen vergleichsweise hohen Fensteranteil zu einer Belebung und damit zur Attraktivitätssteigerung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums beigetragen werden. Da es sich bei diesen Fenstern nicht um Fenster in Wohnungen handeln wird (gemäß TF 3 und 7 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss der urbanen Gebiete ausgeschlossen), resultieren aus dieser Festsetzung keine besonderen schalltechnischen Anforderungen.
	Davon unabhängig wird es für zukünftige Bewohner schwierig sein, am Abend „einfach mal das Fenster“ aufzumachen.	Die geplanten Festsetzungen zum Immissionsschutz (Grundrissorientierung sowie Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen) werden u.a. getroffen, um schallabgewandt liegende, gut belüftete, Aufenthaltsräume zu sichern und ein ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zu gewährleisten.
	In der Bewertung noch unberücksichtigt sind dabei die Schank- und Speisewirtschaften, die gemäß 1-98_190624 in den Erdgeschossen zulässig wären und sich sicher einer hohen Frequenz erfreuen werden. Auch nicht berücksichtigt sind Emissionen, die, z.B. in den späten Abendstunden, auf dem Stadtplatz durch den Aufenthalt von Personengruppen entstehen werden. Diese Emissionen sind auch nicht durch Aufenthaltsverbote zu regulieren, wie etwa bei Schank- und Speisewirtschaften.	Für eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wurde das urbane Gebiet als Gebietskategorie entwickelt. Gastronomiebetriebe mit Freisitzen, müssen hinsichtlich ihrer Emissionen den nächtlichen Schutzanspruch benachbarter Nutzungen wahren. Festsetzungen zum Lärmschutz können im Bebauungsplan nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht deshalb bei verhaltensbedingtem Lärm (z. B. Verhalten der Besucher im öffentlichen Raum). Gegen solcherart ruhestörenden Lärm kann auf der Grundlage von § 117 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vorgegangen werden.
	Es wird deutlich, dass die Ausweisung eines MU-Gebietes mit hohem Wohnanteil allein aus Gründen des Schallschutzes und der gesunden Lebensbedingungen am CPC nicht sinnvoll ist.	Um die Verträglichkeit der Wohnnutzung im Geltungsbereich des Plangebiets zu untersuchen, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt (z.B. Gut-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Die Festsetzung von MU-Gebieten im 1-98_190624 muss folglich auch in Bezug auf die Maßgabe der gesunden Wohnbedingungen dringend überprüft werden.	achten zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Lärmgutachten), deren Ergebnisse z.B. durch Immissionsschutzfestsetzungen Eingang in die Planung gefunden haben. Auf diese Weise können mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans die Voraussetzungen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen werden.
	4. Nutzungsqualität der Flächen *„Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht ferner ein Bedarf an 591 qm öffentlicher Spielplatzfläche. Gleichzeitig gilt das Umfeld des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand als mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt. Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich soll verzichtet werden. Mit dem öffentlichen Stadtplatz soll eine Freifläche, die sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen entsprechende Aufenthaltsqualitäten aufweist, entstehen.“* (A.III.4, S. 102. Abs. 1) *„Für den Stadtplatz ist jedoch die Schaffung eines öffentlichen Raums vorgesehen, der für die einheimische Bevölkerung und Touristen gleichermaßen zur Verfügung steht. Eine einseitige Ausrichtung auf Touristen ist hingegen nicht erwünscht.“* (A.III.4, S. 109, Abs. 2)	
	Aus beiden Textausschnitten wird ohne weitere Ausführung deutlich, dass sich die Belange eines überwiegenden Wohnstandortes mit unterschiedlichen Bewohnern aus der Berliner Bevölkerung (hier: Kinder) nicht mit den Bedarfen des BuEO am Checkpoint Charlie vereinbaren lassen. Das geht besonders dann nicht, wenn die sehr unterschiedlichen, intensiven Bedarfe auf einem mäßig großen Stadtplatz gestillt werden sollen. Der CPC wird aktuell von ca. 4,5 Mio. Menschen pro Jahr besucht. Es ist nicht zu erwarten, dass dies weniger werden. Gemäß B-Planentwurf sollen in der geplanten Wohnbebauung ca. 591 Personen leben.	Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der nicht nur eine touristische Anziehungskraft besitzt, sondern der auch den Anwohnerinnen und Anwohnern sowie der einheimischen Bevölkerung von Berlin zur Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Darüber hinaus ist es ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie sowie eine öffentlich nutzbare Freifläche

Senstadt WerkN

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		als urbaner Platz planungsrechtlich zu sichern. Auf die planungsrechtliche Sicherung eines Spielplatzes oder einer öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll unter Berücksichtigung der besonderen Lage sowie der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation verzichtet werden. Vielmehr sollen die Flächen für die Realisierung von dringend erforderlichen Wohnungen zur Verfügung stehen. Zudem ist die besondere (historische) Bedeutung des Plangebiets zu beachten, aufgrund derer der Ansiedlung einer Gemeinbedarfsfläche für das geplante Museum sowie eines öffentlich zugänglichen Stadtplatzes der Vorrang vor der planungsrechtlichen Sicherung einer Spielplatzfläche eingeräumt wird. Die Sicherung der erforderlichen Flächen zur Deckung des bestehenden Defizits ist entsprechend im Rahmen der übergeordneten bezirklichen Fachplanung zu berücksichtigen. Der Stadtplatz ist nicht als Ersatzfläche für einen Spielplatz im Geltungsbereich vorgesehen. Dennoch soll der Platz auch dem Aufenthalt künftiger Bewohner dienen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des Stadtplatzes dienen dabei im Wesentlichen der Flächensicherung. An die Gestaltung der Platzflächen werden unterschiedliche, z.T. konkurrierende Anforderungen gestellt (z.B. Denkmalschutz, Einbindung in den Museumsstandort, Begrünung), die im Zuge des noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert und in Einklang miteinander gebracht werden sollen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden.
	Die B-Plan-Begründung muss darauf eingehen, dass diese große Zahl von Touristen und Menschen am BuEO Informationen und Friedensverständnis suchen und auf diesen Stadtplatz kommen werden. Es ist an dieser Stelle unsere bürgerliche Pflicht, dem großen Interesse an diesem Ort Rechnung zu tragen und den Menschen eine angemessene räumliche Erfahrung anzubieten.	Der Frequentierung des Stadtplatzes in Verbindung mit der Besichtigung des Checkpoint Charlie sowie der Umgebung wird durch das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept Rechnung getragen.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Das muss der B-Plan vorrangig sicherstellen.	
	5. Wirtschaftlichkeit der Bebauung	
	5.1. Technische Infrastruktur In der Begründung zum B-Plan, S. 11, Abschnitt 2.6 ist durch einen Hinweis der BWB ausgewiesen, dass die Wasserversorgung in dem Gebiet gesichert ist, jedoch die konkreten Bedarfswerte oder auch Druckerhöhungsanlagen ggf. eine Netzerweiterung erforderlich machen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Investor bei den erforderlichen (privaten) Druckerhöhungsanlagen auch die Folgemaßnahmen im Rohrnetz zu tragen hat. Der Hinweis muss auf das Wassermengen- sowie Wasserdruckerfordernis angewendet werden, was bei Wohnbau (MU-Gebiet) weitaus höher ist als bei Büro- und Geschäftsflächen (MK-Gebiet). Diese Kosten müssen zu den hohen Grundstückslasten pro Quadratmeter Nutzfläche hinzugerechnet und auch für den preis- und belegungsgebundenen Wohnbau gezahlt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der BWB, auf deren Grundlage die Aussage in der Begründung getroffen wurde, geht noch von einer möglichen Hochhausbebauung auf Teilflächen aus. Die Wasserversorgung im Plangebiet ist sichergestellt. Eine darüber hinaus gehende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Wasserversorgung ist nicht erforderlich, soweit nicht erheblich höhere oder sogar unwirtschaftliche Aufwendungen hierfür erforderlich sind. Dies ist in diesem Fall nicht erkennbar. Darüber hinaus ist anzumerken, dass der Bebauungsplan keine Mindestausnutzung festsetzt, sondern lediglich einen maximalen Rahmen für die spätere Bebauung. Es obliegt dem Bauherrn, inwieweit er diesen Rahmen ausnutzt. Durch die hohe Ausnutzbarkeit ist aber davon auszugehen, dass etwaige höhere Kosten für technische Infrastruktur ausgeglichen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan lediglich die Errichtung förderfähigen Wohnraums festsetzen kann.
	5.2. Altlasten Beide Grundstücke sind im Bodenbelastungskataster eingetragen und mit gefährlichen Stoffen belastet. Da die Überbauung großflächig erfolgen wird, ist in den Baubereichen mit einem kompletten Aushub >Z2 (Zuordnungswert nach LAGA TR Boden) zu rechnen. Weiterhin ist damit zu rechnen, dass Flächen, die der Öffentlichkeit zugänglich und nicht versiegelt sind, mindestens einen Bodenaustausch von 50 cm Stärke erhalten (Gesundheitsschutz). Sollten die gefährlichen Abfälle einen Zuordnungswert von Z2 aufweisen,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen aus dem Bodenbelastungskataster sind einem potentiellen Bauherrn bzw. Eigentümer durch die Ausführungen im Bebauungsplan bereits zugänglich, so dass etwaige Kosten kalkulierbar sind. Die Kosten für die Altlastenbeseitigung sind jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Es ist nicht erkennbar, dass durch die Sanierung der Bodenbelastungen

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	wären die Abfälle zu deponieren. Die mit den Entsorgungsmaßnahmen verbundenen Mehrkosten sind den Baumaßnahmen kostentechnisch hinzurechnen.	unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen, die die Umsetzung der Planung erheblich erschweren oder sogar unmöglich machen.
	5.3 Erhöhter Schallschutz Die TF 19-23 sowie die Inhalte aus der „Schalltechnischen Untersuchung M145157/02“ von Müller-BBM zeigen deutlich, welcher wirtschaftliche Aufwand betrieben werden muss, um das planerische Nebeneinander von innerstädtischem Verkehr, BuEO und Stadtplatz einerseits und hohem Wohnanteil andererseits realisieren zu können. Die Pegelunterschiede müssen durch bautechnische Ertüchtigungen kompensiert werden, siehe Gutachten MBBM S. 54. Im MU-Gebiet sind erhöhte Pegel zugelassen (tags 63 dB(A), nachts 45 dB/A)).	Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwartenden Lärmkonflikte, wurden im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung bzw. Minimierung der Konflikte geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Schallschutz, die vermeiden, dass der Bauherr/ die Bauherrin später unverhältnismäßig weit von den Straßenflächen entfernt bauen muss, um die Werte einzuhalten. Die erhöhten, aber notwendigen Anforderungen an den Schallschutz gehen zwar mit höheren finanziellen Belastungen des Bauherrn/ der Bauherrin einher. Die Mehraufwendungen sind jedoch in Abwägung gegenüber dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum, aber auch der Ausweisung von Bauflächen für den Bauherrn/ die Bauherrin verhältnismäßig und daher hinzunehmen. Zur Abwägung in Bezug auf die finanzielle Mehrbelastung hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahmen ergänzend s.o.
	In dem Gutachten werden die Emissionen aus dem zukünftig erweiterten Gastronomie-Angebot (EG-Flächen der Baufelder) sowie aus etwaigen Veranstaltungen o.a. auf dem Stadtplatz noch nicht betrachtet. Diese Betrachtung muss aber im Rahmen der Bauanträge erfolgen und wird zu kostentreibenden Schutzmaßnahmen für den Wohnbau und zu wirtschaftlich schädlichen Auflagen für die Gewerbebetriebe und Veranstaltungen führen.	Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei stehen die Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander. Das gleichberechtigte Nebeneinander setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen voraus. Es liegt im Wesen eines urbanen Gebiets, dass sich hier nur solche Gewerbebetriebe ansiedeln dürfen, die mit dem Wohnen verträglich sind. Die Einschätzung, dass die im Geltungsbereich geplante Nutzungsmischung kostentreibenden Schutzmaßnahmen und wirtschaftlich schädliche Auflagen zur Folge haben, wird vor diesem Hintergrund nicht geteilt. Zur Abwägung in Bezug auf die finanzielle Mehrbelastung hin-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		sichtlich der Lärmschutzmaßnahmen ergänzend s.o.
	Durch verschiedene zwingend erforderliche Einzelmaßnahmen, wie Infrastrukturerweiterungen, die Altlastensituation und erforderliche Schallschutzverbesserungen herrschen in diesem Bauvorhaben in der Summe komplexe wirtschaftliche Bedingungen. Dem Wohnbau werden dabei wirtschaftlich nicht mehr tragbare Vorgaben auferlegt, die reduziert oder kompensiert werden müssen.	Der Wohnanteil wird im Ergebnis der Festsetzungen des Bebauungsplans zwischen 42 und 69 % der in den urbanen Gebieten zulässigen Geschossfläche betragen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der zulässigen Ausnutzung der Baugebiete als auch der zentralen Lage des Plangebiets und der damit verbundenen Attraktivität des Standorts wird nicht daran gezweifelt, dass eine wirtschaftlich tragfähige Bebauung möglich ist.
	Die Bauvorhaben auf diesen Grundstücken sind damit für private Bauherren nur realisierbar, wenn die genannten Mehrkosten durch die Einnahme von Gewerberaummieten gegenfinanziert werden können. Aufgrund der Festsetzung des hohen Wohnanteils sind die anfallenden Kosten nicht gegenfinanzierbar. Es wird also ein B-Plan aufgestellt, der offensichtlich private Investoren abschrecken oder auch eine solide private Investition verhindern soll. Damit drängt sich die Frage auf, wer die geplanten Bauvorhaben realisieren soll. Wenn der B-Plan die Absicht verfolgt, die Bauvorhaben aus dem Landeshaushalt zu finanzieren oder besser: zu subventionieren, dann ginge das voraussichtlich nicht ohne Verstoß gegen die verfassungsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.	Zur Abwägung in Bezug auf die finanzielle Mehrbelastung ergänzend s.o. Das Land Berlin ist gemäß Landeshaushaltsordnung dazu verpflichtet, wirtschaftlich und sparsam zu handeln. Das urbane Gebiet soll in privatem Eigentum verbleiben. Für die konkrete Gestaltung der Stadtplatzfläche und der Errichtung eines Museums werden entsprechende Mittel aus dem Landeshaushalt erforderlich. Diese Maßnahmen erfolgen aufgrund des öffentlichen Interesses an der geordneten Entwicklung dieser Flächen.
	Öffentliche Einnahmen sind begrenzt und müssen in erster Linie zur Finanzierung der Pflichtaufgaben eingesetzt werden. Die Schuldenbremse zeigt der öffentlichen Hand spätestens ab 2020 bei den Ausgaben klare Grenzen auf. Ein Einsatz öffentlicher Steuergelder für eine völlig unwirtschaftliche, dem Ort widersprechende überwiegende (Wohn-) Nutzung, die nicht störungsfrei gewährleistet werden kann, ist mithin weder verfassungsrechtlich noch in Verantwortung für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu akzeptieren. Dies gilt insbesondere für den Checkpoint Charlie im Herzen Berlins.	
	6. Wirtschaftliche Zumutbarkeit des hohen Wohnanteils mit 30% Förderungsfähigkeit In MU1.1 und MU2 sind gemäß 1-98_190624/TF 8 oberhalb des ersten	Die Ausführungen zu den Anteilen der Wohnnutzung sind nicht

Senatsvorlage

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Hinzu kommen Wohnflächen in MU1.2. Gefordert sind damit ca. 27.500 qm GF Wohnbau. Gleichzeitig wird die Gesamtausnutzung der Grundstücke OST und WEST, verglichen mit 1-98_170602, deutlich abgesenkt: Gemäß Planzeichnung verbleiben oberirdisch ca. 41.500 qm GF statt ca. 50.000 qm GF, betrachtet jeweils ohne BuEO und ohne unterirdische Geschosse. In TF18 wird die Bedingung gestellt, dass Wohngebäude in MU1.1 und MU2 nur errichtet werden dürfen, wenn dort ein Anteil von 30% mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann. Es ist allseits und damit auch dem Planersteller bekannt, dass das Grundstück durch Insolvenzen mit hohen Verbindlichkeiten belastet ist, die auf die herzustellenden qm GF umgerechnet werden müssen. Auf der Grundlage von 1-98_170602 mit Ausweisung von MK-Gebieten wären die Verbindlichkeiten auf einen kleinen Anteil an Wohnungen (vermutlich max. 20%) sowie einen großen Anteil an Büro- und Geschäftsflächen verteilt gewesen. Auf der Grundlage von 1-98_190624_müssten die Verbindlichkeiten nun auf ca. 27.500 qm GF Wohnbau sowie ca. 14.000 qm GF Büro- und Geschäftsbau verteilt werden (Verhältnis ca. 2/3 zu 1/3) An dem Zahlenvergleich wird deutlich, mit welchen Kostenlasten (Verbindlichkeiten + Baukosten + Zusatzkosten aus erschwerten Bedingungen (siehe 4.1-4.3) + Verteilkosten aus 30% förderfähigem Wohnungsbau) die Wohnflächen durch diesen B-Plan-Entwurf belegt werden. Der hier zulässige Büro- und Geschäftsbau inkl. Einzelhandel verfügt nicht mehr über ausreichende Flächenpotentiale zur Kostenentlastung gegenüber den Wohnflächen. <u>Die Wirtschaftlichkeit der ausgegebenen Bebauung ist nicht gegeben. Der B-Plan hat an dieser Stelle sein Ziel, ein Gebiet mit hohem Wohnanteil zu schaffen, verfehlt. Denn die Grundstücke sind unter diesen Voraussetzungen nicht bebaubar.</u>	korrekt. So ist die Geschossfläche für Wohnnutzungen gemäß den Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht eindeutig bezifferbar. Vielmehr kann sie je nach Umsetzung des Bebauungsplans stark variieren und wird zwischen 18.100 und 29.550 m² (42 – 69 % der Geschossfläche in den urbanen Gebieten) liegen. Für die gewerbliche oder sonstige Nutzung verbleiben somit Flächen von 13.450 – 24.900 m². Der zur Festsetzung vorgesehene Anteil an förderfähigem Wohnraum beträgt demgegenüber lediglich 7.050 m² bzw. 16,4 % der insgesamt zulässigen Geschossfläche für die urbanen Gebiete (ohne Einbeziehung der im MU 1.3 bestehenden Bebauung 17 %). Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der zulässigen Ausnutzung der Baugebiete sowie der zentralen Lage des Plangebiets und der damit verbundenen Attraktivität des Standorts wird nicht daran gezweifelt, dass eine wirtschaftlich tragfähige Bebauung möglich ist. Der in der Stellungnahme genannte Planungsstand vom 02.06.2017 wurde zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung entwickelt und enthält nur die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans. Im Rahmen der Konkretisierung der Planungsziele wurde die städtebauliche Dichte reduziert. Dies lag unter anderem daran, dass das Museum nunmehr als eigenständiges Gebäude einschließlich Vorplatz entstehen soll. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens, des städtebaulichen Workshopverfahrens sowie der erstellten Gutachten wurde die Planung angepasst. Grundbuchrechtliche Verbindlichkeiten beeinflussen nicht die planungsrechtliche Hoheit der Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, da diese aufzustellen sind, sobald und soweit sie für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich sind. Zudem ist es Planungsziel, ein nutzungsgemischtes, urbanes Stadtquartier zu schaffen, welches der geschichtlichen und stadträumlichen Lage des Ortes entsprechend Rechnung trägt. Die Auffassung, dass etwaige Mehrkosten durch eine Wohnnutzung zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit führen, wird nicht geteilt. Die Innenstadt erfreut sich seit Jahren einer immer stärkeren Beliebtheit auch für Wohnnutzungen. Dies lassen nicht zuletzt

Bestandteil

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	7. Änderung der Planungsziele des B-Plans 1-98 In der B-Plan-Begründung wird unter Ziffer A.I.4., S. 25 ff (Entwicklung der Planungsüberlegungen) der Entwicklungsprozess des B-Plans erläutert. So wird z.B. auf S. 26 auf die Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Sommer 2018 Bezug genommen. Die Ergebnisse und Empfehlungen werden dargestellt. Mit der Begründung, *„der potentielle Vertragspartner war noch immer nicht Eigentümer der Fläche. Die Planinhalte wurden geändert und entsprechend eines Angebotsbebauungsplans eigentümerunabhängig weiterentwickelt“,* werden dann allerdings gravierende Abweichungen von 1-98_170602 und von den Ergebnissen des Workshopverfahrens formuliert. Die dort Beteiligten wurden weder eingebunden noch informiert. Das Bebauungsplanverfahren im Allgemeinen – bzw. des B-Plans 1-98 im Speziellen – sowie auch das Partizipationsverfahren der Fach-Öffentlichkeit im Sommer 2018 sind und waren demokratische Prozesse unter Beteiligung höchst angesehener Amtsträger, Gutachter und Experten. Sie wurden dem CPC als Ort von herausragender gesamtstädtischer, gesamtstaatlicher und weltweiter Ausstrahlung und Bedeutung [...] gerecht. Die Stadtgesellschaft hat besonders in diesem inhaltlichen Aspekt und wesentlichen stadtgeschichtlichen Brennpunkt ein Recht darauf, gesamtstädtisch vertreten zu werden. Der B-Plan-Entwurf 1-98_190624 greift hier zu kurz und muss die demokratisch erarbeiteten Vorgaben, soweit es dieses Verfahren ermöglicht, einbeziehen. Der aktuelle B-Plan-Entwurf erfordert deshalb eine Überarbeitung.	Neubauprojekte im direkten Umfeld des Plangebiets vermuten. Es liegt in der Natur eines Planungsprozesses bzw. Bebauungsplanverfahrens, dass die Planung im Laufe des Verfahrens überprüft und ggf. auch verändert wird. So ergeben sich z.B. im Zuge der jeweils durchgeführten Beteiligungsschritte oder im Zuge der Konkretisierung der Planung oftmals Änderungsbedarfe für einen Bebauungsplan. Da sich das Obergutachtergremium nicht auf einen Preisträger einigen konnte, wurde das städtebauliche Workshopverfahren mit der Formulierung von Leitlinien abgeschlossen. Die im Ergebnis des Workshopverfahrens entwickelten Leitlinien und weiteren Empfehlungen wurden zwar als Grundlage für die weitere Planung formuliert, eine Bindungswirkung für den Bebauungsplan haben sie jedoch ebenfalls nicht entfaltet. Vielmehr wurden sie im Zuge des weiteren Verfahrens nochmals überprüft und konkretisiert bzw. modifiziert. Im Ergebnis der Prüfung können einige der Leitlinien nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden (z.B. architektonische Anforderungen, Gestaltung der Platzflächen, Einbindung von Landschaftsarchitekten) oder wurden im Rahmen von Gutachten als nicht umsetzbar eingestuft. Zum anderen wurde die Planung in Folge der Behördenbeteiligung angepasst, so dass einige Leitlinien als Folge nicht mehr umgesetzt werden sollen (z.B. Hochpunkte). Die Beteiligung an den im Verfahren vorgenommenen Änderungen erfolgt im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte, in diesem Falle im Zuge der nunmehr durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit und erneuten Beteiligung der Behörden.

Senstadt.com

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Auf den Folgeseiten werden die Inhalte der 3 wichtigsten Konzeptpapiere in Bezug auf das B-Plan-Verfahren aufgezeigt. 7.1 Positionspapier [...] vom 14. März 2018 7.1.1. CPC ist ein Ort von herausragender gesamtstädtischer, gesamtstaatlicher und weltweiter Ausstrahlung und Bedeutung. Bewertung: Der aktuelle B-Planentwurf steht im Widerspruch hierzu: Er sieht nach aktuellem Verständnis keine herausragende Ausstrahlung des CPC vor. 7.1.2. Dieser Ort benötigt eine durchdachte, ressortübergreifende Strategie.	Das Positionspapier wurde von sechs Fachexperten, die in das Beteiligungsverfahren involviert waren, verfasst. Es hat damit keine Bindungswirkung für den Bebauungsplan. Allerdings fand eine Auseinandersetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens statt. Die Einschätzung wird nicht geteilt. Es ist eines der wesentlichen Planungsziele, einen Bildungs- und Erinnerungsort am Checkpoint Charlie zu sichern. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Sicherung des Stadtplatzes sowie des Gemeinbedarfsstandorts) werden die Voraussetzungen geschaffen, der besonderen Bedeutung des Ortes gerecht zu werden. Die unbebaute „Wunde“ in der Friedrichstadt ist das letzte Zeugnis der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/ Zimmerstraße. Es geht ja gerade darum, die Dimension des ehemaligen Grenzübergangs durch die Festsetzung des Stadtplatzes als unbebaute Fläche zu bewahren und erlebbar zu machen. Dies gilt ebenso für die gemeinsame Entwicklung beider Grundstücke einschließlich des Museumsvorplatzes. Durch einen eigenständigen Baukörper, der sich prägnant im Stadtraum darstellen wird, wird die herausragende Ausstrahlung dieses historischen Ortes betont. Dabei gibt der Bebauungsplan jedoch nur einen Rahmen für die Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Die detaillierte Ausgestaltung ist hingegen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern muss im Rahmen der Umsetzung der Planung gewährleistet werden. Zu diesem Zweck ist die Durchführung eines Wettbewerbs geplant. Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans haben Belange unterschiedlicher Res-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Bewertung: 1-98_190624 kennt allerdings keine ressortübergreifenden Inhalte. Er ist linear, ziemlich einseitig und wurde an den gesellschaftlichen Kräften, Beteiligungen und Beschlüssen vorbei aufgestellt.	sorts Berücksichtigung gefunden und es ist eine umfangreiche Abwägung der verschiedenen Belange erfolgt. Zudem wurde eine über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls Eingang in die Planung gefunden haben.
	7.1.3. Workshop „Städtebau, Entwicklung, Beteiligung“: 7.1.3.1 Entwicklung beider Grundstücke zusammendenken, im erweiterten Betrachtungsraum bearbeiten 7.1.3.2 fachpolitischer Diskurs, auch mit lokalen Akteuren. 7.1.3.3 öffentlichen Gestaltungsraum erhöhen, Grundstückserwerb zur Steuerung der Entwicklung prüfen 7.1.3.4 CPC wird integraler Baustein des Mauergedenkkonzepts 7.1.3.5 Aufhebung der Blockrandbebauung zugunsten einer eigenständig sichtbaren Architektur 7.1.3.6 offener Gestaltwettbewerb	
	Bewertung: 1-98_190624 sucht vorrangig die Unterbringung von Wohnungen und dem Museum, er sichert auf jedem Grundstück eine öffentliche Fläche: Stadtplatz (WEST) und Erinnerungsort (OST) Die Blockrandbebauung Ost kann verhindert werden.	Kenntnisnahme.
	7.1.4. Workshop „Tourismus, Verkehr und öffentlicher Raum“ 7.1.4.1 Entwicklung des Stadtorts unter dem Gesichtspunkt des stadtverträglichen und nachhaltigen Tourismus 7.1.4.2 Qualität des Ortes für Touristen und Einheimische tauglich 7.1.4.3 Standardisierung vermeiden 7.1.4.4 vorbildlichen Tourismus ermöglichen	
	Bewertung: 1-98_190624 kann zu diesen „weichen“ Themen praktisch keine Aussage treffen. Er kann nur den Ort schaffen. Alles Weitere muss die Gestaltung des Ortes schaffen.	Kenntnisnahme.

Sen StadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	7.1.5. Workshop „Gedenken, Bedeutung und zukünftige Rolle des Ortes“ 7.1.5.1 überlieferte historisch topografische Situation des kalten Kriegs berücksichtigen, die sich als offener Raum im barocken Stadtgefüge erhalten hat 7.1.5.2 materielle Fragmente des Grenzübergangs sichtbar machen 7.1.5.3 charakteristische Raumform thematisieren 7.1.5.4 Gesamtkonzept Berliner Mauer, hier: internationaler Erinnerungsort sichern Bewertung: 1-98_190624 stellt den Wohnbau stärker in den Vordergrund als den BuEO und wird damit dem historischen und politischen Stellenwert des Ortes nicht gerecht. 7.1.6. städtebauliche Forderungen 7.1.6.1 Sicherung der städtebaulichen Situation mit den beiden Brandwänden 7.1.6.2 Schaffung eines Stadtraums beiderseits der Friedrichstraße 7.1.6.3 Formulierung einer Torsituation 7.1.6.4 Akzentuierung und (wirtschaftliche) Kompensation durch höhere Baukörper 7.1.6.5 positive Aufhebung einer kontrollierten, vielfach tödlichen Grenze 7.1.6.6 Einordnung des öffentlichen Ortes auf beiden Seiten der Friedrichstraße 7.1.6.7 bauliche Formulierung des öffentlichen „Ortes der Information“ als	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Gemeinbedarfsfläche sowie auch des Stadtplatzes wird dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsortes Rechnung getragen. Darauf, dass es auch Ziel der Planung ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht, wird in diesem Kontext hingewiesen. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes auch die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung ein wesentliches Ziel der Planung.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	eigenständiges Gebäude 7.1.6.8 Modifikation des LOI Bewertung: 7.1.6.1, -6.2, -6.6 sind im 1-98_190624 erfasst. 7.1.6.3, -6.4, -6.5, -6.7 sind im 1-98_190624 nicht realisierbar.	Die Einschätzung, dass die Forderungen 7.1.6.5 und 6.7 auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht realisierbar seien, wird nicht geteilt. Vielmehr erlauben die Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche die Errichtung eines eigenständigen Gebäudes. Aus welchen Gründen eine positive Aufhebung einer kontrollierten, vielfach tödlichen Grenze im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich sei, ist nicht nachvollziehbar. Das Ziel der Formulierung einer Torsituation (Forderung 7.1.6.3) wurde hinter dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlich nutzbaren Freifläche als urbaner Stadtplatz zurückgestellt. Die Forderung einer Akzentuierung durch höhere Baukörper (Forderung 7.1.6.4) ist zunächst durch die Übernahme von Hochpunkten in das Verfahren eingeflossen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens haben sich jedoch Modifizierungen ergeben, die eine Änderung der Planung zur Folge hatten, so dass die Hochpunkte wieder entfallen sind. Dies liegt u.a. darin begründet, dass ein konkretes Vorhaben fehlt und zum anderen Abstandsflächenunterschreitungen im Plangebiet sowie zum Umfeld auftreten würden. Außerdem steht der Festsetzung eines Hochhauses auf dem Ostgrundstück die geltende Erhaltungsverordnung Dorotheenstadt/ Friedrichstadt entgegen.
	<u>7.2 Berücksichtigung der Ergebnisse des zum CPC durchgeführten Workshop-Verfahrens vom 21.9.2018</u> Auf der Grundlage des im Mai/ Juni 2018 ausgelegten 1. B-Planentwurfs (1-98_170602) und der vor und während der Auslegung laut gewordenen Kritik an dem B-Plan wurde mit Auslobung vom 19.06.2018 ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt, an welchem führende natio-	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	nale und internationale Experten und Juroren teilnahmen. Beteiligt wurden auch Vertreter des Landes Berlin und des Bezirks. In dem Verfahren wurden Leitlinien erarbeitet, die einer weiteren Überarbeitung des B-Plans zugrunde gelegt werden sollten: <u>7.2.1. Urbaner Platz beidseits der Friedrichstraße</u> Bewertung: 1-98_190624 weist den urbanen Stadtplatz auf dem Westgrundstück auf. Auf dem Ostgrundstück ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, die jedoch die geforderte Platzfläche (ca. 350 qm) nicht explizit sichert.	Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich der Gemeinbedarfsfläche dienen zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung sowie der Vorgabe eines groben Rahmens, um sowohl den Anforderungen aus dem Raumprogramm als auch den Belangen des Denkmalschutzes an diesem bedeutenden Ort Rechnung zu tragen. Die detaillierte Anordnung des Museums sowie einer Platzfläche auf der Ostseite der Friedrichstraße und deren Gestaltung sollen hingegen in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden. Dabei ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet, dass ca. 350 m² der Gemeinbedarfsfläche nicht durch Hauptanlagen überdeckt werden dürfen und damit grundsätzlich frei bleiben müssen.
	<u>7.2.2. Öffentlich zugängliche Dachflächen</u> Bewertung: 1-98_190624_sichert keine öffentlich zugänglichen Flächen auf den Grundstücken „über den Dächern“ oder erwähnt diese in den TF. Die Wohnnutzung verhindert eine öffentliche Nutzung der Dächer. Jedoch könnten die Gewerbeflächen so angeordnet werden, dass die Begehbarkeit der Dächer realisiert werden könnte.	Die Festsetzung von öffentlich zugänglichen Dachflächen ist im Rahmen der Bebauungsplanung nicht möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer entsprechenden Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Im Bebauungsplan sollen zwar 75 % der Dachflächen in den urbanen Gebieten (abgesehen vom bestandsgeprägten MU 1.3) und die Hälfte der Dachflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche begrünt werden, auf den verbleibenden Dachflächen ist jedoch auch die Anlage von z.B. Aussichtsplattformen zur öffentlichen Nutzung möglich.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	7.2.3. Höhenentwicklung bis 60 m Für das Ostgrundstück wurden 10 Geschosse festgelegt. Bewertung: Die in dem Gutachterverfahren ausdrücklich befürwortete Höhenentwicklung bis 60 m ist in dem B-Plan ausgeschlossen. Die 10-Geschoss-Vorgabe ist nicht in den B-Plan übernommen worden.	Die in den Leitlinien befürwortete Höhenentwicklung bis 60 m ist zunächst durch die Übernahme von Hochpunkten in das Verfahren eingeflossen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens haben sich jedoch Modifizierungen ergeben, die eine Änderung der Planung zur Folge hatten, so dass die Hochpunkte wieder entfallen sind. Dies liegt u.a. darin begründet, dass ein konkretes Vorhaben fehlt und zum anderen erhebliche Abstandsflächenunterschreitungen im Plangebiet sowie zum Umfeld auftreten würden. Außerdem steht der Festsetzung eines Hochhauses auf dem Ostgrundstück die geltende Erhaltungsverordnung Dorotheenstadt/ Friedrichstadt entgegen. In den Leitlinien wurde lediglich angeregt, eine bis zu zehngeschossige Bebauung auf dem Ostgrundstück zu ermöglichen.
	7.2.4. Besonderheit des Ortes unterstreichen Bewertung: Eine städtebauliche Dominante fehlt, Stadtplatz und BuEO sind ausgewiesen.	In den Leitlinie 4 wird formuliert, dass der Ausstellungsort und sein Eingangsbereich in besonderer Weise städtebaulich und architektonisch gestaltet werden sollen, um seine Auffindbarkeit zu erhöhen und die Besonderheit des Ortes zu unterstreichen. Der Bau einer städtebaulichen Dominante wird unter diesem Punkt nicht gefordert. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Stadtplatz sowie ein Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort als eigenständiges Gebäude planungsrechtlich gesichert und somit die Besonderheit des Orts unterstrichen.
	7.2.5. Vorplatz für Museum	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Bewertung: Ähnlich wie Punkt 1: hier sieht der B-Plan keine „Sicherung“ vor.	Zur Auswertung siehe Punkt 7.2.1
	Empfehlungen aus dem Workshop-Verfahren: • zentrale Brandwände sollen sichtbar sein. 1-98_190624: ist an der Mauerstraße 93 gesichert, an der Zimmerstraße 79/ 80 bedingt gesichert.	Die Einschätzung wird geteilt. Dabei ist zu beachten, dass der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 gemäß der textlichen Festsetzung lediglich ausnahmsweise zulässig ist. In der Begründung wird dazu ausgeführt, dass gewährleistet sein muss, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben und dass die Wahrung der denkmalschutzrechtlichen Belange Voraussetzung für einen Anbau ist.
	• zusammenhängender Wettbewerb Außenraumplaner erforderlich. 1-98_190624: kann nicht festgesetzt werden.	Die Einschätzung wird geteilt.
	• Erkennbare Abgrenzungen zwischen öffentlichen und privaten Bereichen. 1-98_190624: kann nicht festgesetzt werden.	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stadtplatz angrenzend an ein urbanes Gebiet wird eine klare Abgrenzung zwischen öffentlicher und privater Nutzung vorgenommen, da davon auszugehen ist, dass der Stadtplatz in das Eigentum des Landes Berlin übergeht.
	• Fassadengliederung Gebäude 1-98_190624: hierzu gibt der B-Planentwurf unter TF 27 Regelungen, die jedoch nur den Fensteranteil, nicht die Gliederung betreffen.	In den Leitlinien wird empfohlen, für die zu den Straßen liegenden Außenwände eine dem Ort angemessene Architektur zu finden. So seien beispielsweise unterschiedliche Fassaden in der Mauerstraße und der Zimmerstraße wünschenswert. Die Festsetzung einer Fassadengliederung im Rahmen der Bebauungsplanung wird hingegen nicht gefordert. Detaillierte Vorgaben zu Fassadengliederungen können nicht städtebaulich begründet werden, da ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt. Auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Ensembles, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	• Unterschreitung der Abstandsflächen prüfen 1-98_190624: die Unterschreitung der Abstandsflächen zu den Straßen wurde geprüft (siehe Begründung A.I.4.1.6, Seite 30 ff) Die Anforderung zielt auf einen qualifizierten, vorhabenbezogenen B-Plan zur Sicherung einer architektonischen Aussage.	Der Hinweis auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in den Empfehlungen der Leitlinien nicht enthalten. Hierbei ging es um die Prüfung der Unterschreitung von Abstandsflächen zu Lasten Dritter. Hintergrund dieser Empfehlung war es, das Klagerisiko durch Nachbarn zu minimieren. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt einen Vorhabenträger voraus, der bereit und in der Lage ist, innerhalb einer bestimmten Frist ein Vorhaben durchzuführen. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.
	• Unterbauung der Platzfläche 1-98_190624: ist nicht möglich.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zunächst die Festsetzung der Fläche für den Stadtplatz als private (nicht überbaubare) Fläche in Betracht gezogen, wobei eine Unterbauung ermöglicht werden sollte. Vor dem Hintergrund des Planungsziels der Gemeinde, den Stadtplatz für eine öffentliche Nutzung zu sichern – diese steht hier im Vordergrund – wurde auf die Festsetzung als private Verkehrsfläche oder nichtüberbaubare Grundstücksfläche in einem Baugebiet verzichtet. Mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist eine privatnützige Unterbauung nicht vorgesehen.
	7.3 „Checkpoint Charlie -10-Punkte-DNA“ aus der Veröffentlichung des Senats, nach dem Workshop, jedenfalls öffentlich ausgehängt am 22.6.2019	
	7.3.1. Verfahren: Transparenz und Unabhängigkeit sicherstellen und glaubhaft machen im Widerspruch: • Das Gutachtergremium wurde ins weitere Verfahren nicht mehr eingebunden	Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein umfangreiches Partizipationsverfahren über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus durchgeführt. Dabei wurden auch die unterschiedlichen Planstände thematisiert, in die die Ergebnisse der Beteiligungsformate eingeflossen sind. Die Abwägungsentscheidung wird dadurch jedoch nicht vorweggenommen. Das Gutachtergremium wurde im Rahmen des Workshopverfah-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		rens eingesetzt. Als Ergebnis des Workshopverfahrens wurden durch das Gutachtergremium Leitlinien entwickelt, die Grundlage für die weitere Planung sein sollten. Eine Einbeziehung des Gutachtergremiums über das mit der Formulierung der Leitlinien abgeschlossene Workshopverfahren hinaus, war nicht erforderlich. Dabei ist zusätzlich zu beachten, dass im Workshopverfahren davon ausgegangen wurde, dass der Investor Eigentümer der Flächen wird und dem Bebauungsplan somit ein konkretes Vorhaben zu Grunde gelegt werden kann. Im Laufe des weiteren Verfahrens wurden jedoch die Planinhalte nochmals geändert und der Plan entsprechend eines Angebotsbebauungsplans eigentümerunabhängig weiterentwickelt. Die Beteiligung an den im Verfahren vorgenommenen Änderungen erfolgt – auch im Falle des Gutachtergremiums – im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte, in diesem Falle im Zuge der nunmehr durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit und erneuten Beteiligung der Behörden. Das Gutachtergremium des Workshopverfahrens wurde auch nach Beendigung des Verfahrens zur Abschlussveranstaltung im Rahmen des Partizipationsverfahrens eingeladen.
	• Die aktuelle B-Plan-Überarbeitung kommt inhaltlich überraschend, da der Wohnungsbau gar nicht Thema der Workshops war und auch vorher in den Dokumenten nicht thematisiert wurde	Der Hinweis, dass Wohnungsbau nicht Thema des Workshops war und auch ansonsten in den Dokumenten nicht thematisiert wurde, ist nicht korrekt. Vielmehr war die Sicherung eines 30 %igen Wohnanteils auf der westlich der Friedrichstraße gelegenen Teilfläche (davon wiederum 30 % mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen) im Workshopverfahren Bestandteil der Aufgabenstellung. Darüber hinaus war vor dem Hintergrund des fehlenden Wohnraums in der Stadt die Sicherung eines Wohnanteils von mindestens 30 % auch in den bislang durchgeführten Beteiligungsschritten zum Bebauungsplan stets Ziel der Planung. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		wurde dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum ein höheres Gewicht beigemessen, so dass sich der Wohnanteil weiter erhöht hat.
	• Die B-Planauslegung erfolgt in den Sommerferien, ursprünglich nur bis zum 2.8.19 (dies wurde durch die Verlängerung „geheilt“).	Kenntnisnahme. Bei der Veranstaltung des Beteiligungsverfahrens am 22.06.2019 haben viele Interessierte Informationen zur Planung abgefragt und Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund dieser regen Beteiligung auch unter Berücksichtigung der Sommerferien wurde die öffentliche Auslegung bis zum 21.08.2019 verlängert. Damit konnte auch eine missverständliche Formulierung zur Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen richtig gestellt sowie ein Hinweis auf den Datenschutz in der öffentlichen Bekanntmachung ergänzt werden.
	7.3.2. Konzept: Beide Grundstücke zusammendenken im Widerspruch: Das „Zusammendenken“ ist im B-Plan in Ermangelung eines Entwurfs oder wenigstens eines inhaltlichen Konzepts nicht eindeutig festgesetzt. Ein qualifizierter, vorhabenbezogener B-Plan, zumindest für die Bereiche „Stadtplatz“ und BuEO wäre erforderlich und die Konzepterarbeitung und Wettbewerbsdurchführung wären als logische Folge des demokratischen Prozesses im vergangenen Jahr ohne weiteres möglich gewesen.	Ziel der Planung ist u.a., beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum – bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche – zu sichern. Dies ist im Rahmen eines Bebauungsplans jedoch nur bedingt möglich. So dienen die Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung sowie der Vorgabe eines groben Rahmens für die Entwicklung der Flächen. Die detaillierte Anordnung des Museums sowie eines Vorplatzes auf der Ostseite der Friedrichstraße und deren Gestaltung sollen hingegen ebenso wie die Gestaltung des westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatzes in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden. Darauf, dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ohne Vorhabenträger nicht möglich ist, wird hingewiesen.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	7.3.3. Stadtraum: Zäsur setzen, Bruch im Städtebau wahrnehmen Hinweis: Beide Aspekte können durch die konkrete Anlage und Gestaltung des Stadtplatzes ermöglicht werden. 7.3.4. Städtebau: Mutige Lösung finden, Besonderheit des Ortes hervorheben im Widerspruch: • der Bereich soll überwiegend durch Wohnbau und sozialen Wohnbaugeprägt werden • Höhendominanten sind ausgeschlossen • besondere Nutzungen sind ausgeschlossen	Kenntnisnahme. Zwischen dem Ziel, die Besonderheit des Ortes hervorzuheben und dem Ziel, einen Wohnanteil zu sichern, wird kein Widerspruch gesehen. So wird die Besonderheit des Orts u.a. durch die geplante Festsetzung des Stadtplatzes und der Fläche für Gemeinbedarf einschließlich eines Museums als eigenständiger Baukörper hervorgehoben. Darüber hinaus ist zu beachten, dass mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ein städtischer Ort geschaffen werden soll, der seine Besonderheit auch daraus bezieht, dass er neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Ein Widerspruch wird auch hier nicht gesehen. Vielmehr kann die Besonderheit eines Ortes auch ohne Höhendominanten erfolgen, die in dem Punkt Städtebau der Checkpoint DNA nicht explizit benannt werden. Zum Ausschluss von Höhendominanten vgl. auch Auswertung zu Punkt 7.1.6 und 7.2.3 Es ist nicht nachvollziehbar, was mit „besonderen Nutzungen“ gemeint ist; dieser Punkt findet sich in der Checkpoint DNA nicht. Darauf, dass im Geltungsbereich Standorte für einen Bildungs-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		und Erinnerungsort sowie einen Stadtplatz als besondere Nutzung planungsrechtlich gesichert werden und dass in den urbanen Gebieten vielfältige sonstige Nutzung zulässig sind, wird hingewiesen.
	7.3.5. Erinnerungsort: Geschichte des Ortes erlebbar machen	
	Hinweis: Durch die Anlage des Stadtplatzes, die Sichtbarhaltung der Brandwände und ein konzeptionelles Projekt wird der Ort erlebbar gemacht.	Kenntnisnahme.
	7.3.6. Museum: Deutliche Sichtbarkeit herstellen	
	Hinweis: Die Herstellung der Sichtbarkeit ist durch die Festlegungen für die Gemeinbedarfsfläche möglich.	Kenntnisnahme.
	7.3.7. Freiraum: Große und grüne Freiflächen schaffen	
	Hinweis: Die als Stadtplatz ausgewiesene Fläche (mittelgroß) steht zur Verfügung, muss allerdings gem. B-Plan-Entwurf sehr/zu viele Funktionen aufnehmen.	Dass an die Gestaltung der Platzfläche unterschiedliche, z.T. konkurrierende Anforderungen gestellt werden ist korrekt. Die Gestaltung des Stadtplatzes und die damit verbundene Funktionszuordnung ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll zu diesem Zweck ein Wettbewerb durchgeführt werden.
	7.3.8. Verkehr: Straßenraum ruhiger und sicherer gestalten, nicht motorisierter Verkehr, Reduzierung von Emissionen	
	im Widerspruch: • eine Verkehrsberuhigung ist nicht berücksichtigt, um jegliche Flexibi-	Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	lität der Straßennutzung zu behalten.	Umgestaltung des Straßenraums oder anderen verkehrlichen Maßnahmen nicht entgegen. Vielmehr ermöglicht die geplante Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen (so auch für eine mögliche Verkehrsberuhigung) und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen geschaffen. Diese sind im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzeptes zu prüfen. Darauf, dass eine isolierte Betrachtung des Plangebiets aus verkehrlicher Sicht nicht zweckmäßig ist, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
	• die Reduzierung von Lärm und Emissionen wird nicht explizit verfolgt.	Hinsichtlich der angestrebten Reduzierung von aus dem Verkehr resultierendem Lärm und Emissionen ist zu beachten, dass unter Zugrundelegung der im Plangebiet derzeit bestehenden Baurechte mehr Verkehr erzeugt werden würde als im Vergleich zum Bebauungsplan 1-98. Die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführte Vergleichsrechnung zeigt, dass für eine Bebauung nach § 34 BauGB rund ein Viertel mehr Kfz-Fahrten entstehen würden. Folglich ist durchaus davon auszugehen, dass der Bebauungsplan zu einer Reduzierung von Lärm und Emissionen führt.
	7.3.9. Nutzungen: Durchmischte Angebote für Tourismus und Alltag bieten im Widerspruch:	
	• die intensive Durchmischung der EG-Zone ist nicht gegeben, zulässig sind nur Geschäfte und Gastronomie	Der Hinweis ist nicht korrekt. Zwar führen die geplanten Festsetzungen zu Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Erdgeschosszonen, neben Einzelhandel und Gastronomie sind jedoch auch sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle und soziale Einrichtungen allgemein sowie Geschäfts- und Büronutzungen teilweise zulässig, so dass die Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung gegeben sind.
	• die Durchmischung der anderen Geschosse ist wesentlich ausge-	Die Festsetzung, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses nur

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	schlossen zugunsten des Wohnbaus	Wohnungen zulässig sind, bezieht sich ausschließlich auf die urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 2. Hier ist eine Durchmischung tatsächlich nur durch ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss oder in den Untergeschossen zu erreichen. Im urbanen Gebiet MU 1.3 ist eine Wohnnutzung hingegen unzulässig und im MU 1.2 lediglich bis zu einem Anteil von maximal 50 % zulässig. Eine geschossweise Untergliederung erfolgt dabei in den Obergeschossen nicht. Der Wohnanteil wird im Ergebnis der Festsetzungen zwischen 42 und 69 % der im urbanen Gebiet zulässigen Geschossfläche betragen, eine Nutzungsdurchmischung als wesentliches Planungsziel ist somit gewährleistet.
	7.3.10. Zielgruppen: Breites Zielgruppenspektrum ansprechen Hinweis: hierzu ist keine Aussage im B-Plan möglich	Durch die vorgesehene Nutzungsmischung werden unterschiedliche Zielgruppen angesprochen.
	8. Sicherung des Denkmals mit seinen charakteristischen zwei Brandwänden Der CPC wurde 2018 unter Denkmalschutz gestellt. Teil des Denkmals sind zwei Brandwände, die als Teil des BuEO sichtbar bleiben sollen. Die östliche Brandwand des Gebäudes Mauerstraße 93 mit dem Spähfenster bleibt gemäß den Vorgaben des 1-98_190624 frei und unbebaut sichtbar. (A.I.4, S. 27) Die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 steht im direkten planerischen Kontext mit dem BuEO/Museum. Der Anbau an die denkmalgeschützte Brandwand ist, auch in Abschnitten, Segmenten etc. möglich. An der Nordkante der Fläche für Gemeinbedarf (=Südwand von MU2) muss ein beliebiger Anbau ermöglicht werden. Damit ist faktisch erst einmal eine Brandwand vorzusehen. In dieser Wand dürfen unter bestimmten Bedingungen Fenster eingebaut werden. Dies ergibt sich aus den folgenden Passagen der B-Planbegründung:	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	A.I.4, S. 27 *„Das Museum soll fortan östlich der Friedrichstraße als eigenständiger Baukörper gesichert werden. Hier soll ein Anbau an die vorhandene Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 unter Einhaltung der denkmal-rechtlichen Anforderungen ausnahmsweise ermöglicht werden (Sicht- und Erlebbarkeit der Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80)“.* A.I.4.1.6, S. 32 *„Fläche für Gemeinbedarf* *Bei der innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zulässigen Bebauung handelt es sich um eine flächenhafte Ausweisung, so dass die Abstandsflächen in alle Richtungen einzuhalten sind (maximal bis zur Straßenmitte). In nördlicher Richtung zum geplanten MU2 entstehen keine Abstandsflächen, wenn hier an die Grundstücksgrenze angebaut wird. Das gleiche gilt für die östlich angrenzende Brandwand. Wenn nicht angebaut wird, sind Abstandsflächen einzuhalten.“* A.III.1, S. 66/67 *„Zudem soll im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, gemäß der an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. An die Brandwand Zimmerstraße 79-80, d.h. an die östliche Baugrenze darf hingegen aus Gründen des Denkmalschutzes nur ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden.“* A.III.3.3.1, Urbane Gebiete, S. 82 *„Da in dem MU2 nicht durch eine Baukörperfestsetzung erreicht wird, dass es hinsichtlich Abstandsflächen sein Bewenden hat, die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts aber teilweise vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen erfordert oder das direkte Heranbauen an Grundstücksgrenzen ermöglichen soll bzw. zwingend vorsieht, ist eine weitergehende Regelung zu den unterschiedlichen Grundstücks- und Baugrenzen erforderlich:* *TF 16*	

Senftal Wohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Für das urbane Gebiet MU2 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: *Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Gebäude ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand errichtet. An die vorderen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden. (Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §22 Abs. 3 BauNVO)“* A.III.3.3.1, Abstandsflächen S. 85 *„(....) So ist im Rahmen der im Verfahren erfolgten Konkretisierung des Bebauungsplanentwurfs von der ursprünglichen Planung einer Unterbrechung der zulässigen Bebauung zwischen dem MU 2 und der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche abgewichen worden. In der aktuellen Fassung des Bebauungsplanentwurfs muss innerhalb des MU 2 an die entstehende Grundstücksgrenze angebaut werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf an die gemeinsame Grundstücksgrenze angebaut werden. Bei grenzständiger Bebauung entsteht grundsätzlich das Erfordernis, eine Brandwand zu errichten. Fenster in der Brandwand können nur dann gebaut werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass in einem Abstand von 5 m keine Gebäude vorhanden sind bzw. errichtet werden.“* A.III.3.3.2, Fläche für Gemeinbedarf S. 86 ff. *„Da es sich bei dieser Art der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht um eine „ausdrückliche Festlegung“ im Sinne des § 6 Abs. 5 BauOBln handelt, bleiben im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf die Regelungen zu den Abstandsflächen von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unberührt.* *Als Bauweise soll im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf die abweichende Bauweise festgesetzt werden:* *F 17* *„Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt:* *An die nördliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude herangebaut werden.* *An die östliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden. (Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1*	

Senat BauWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 3 BauNVO) *Für die Fläche für Gemeinbedarf werden mit der Festsetzung hinsichtlich der Bauweise für die nördliche, die östliche und die den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksgrenzen unterschiedliche Regelungen getroffen. So darf an die den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksgrenzen unter Einhaltung der Regelungen des § 6 BauOBln zu den Abstandsflächen herangebaut werden. <u>In Richtung Norden ermöglicht die Festsetzung in Richtung des angrenzenden MU2 sowohl das Anbauen an die Grundstücksgrenze als auch das Nichtanbauen.</u> Wenn sich der Bauherr für die zweite Variante entscheidet, sind jedoch Abstandsflächen einzuhalten.* *An die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80, also die östliche Grundstücksgrenze, dürfen Gebäude hingegen lediglich ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, inwiefern an die zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörende Brandwand herangebaut werden darf. Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Um für den Bildungs- und Erinnerungsort die größtmögliche Flexibilität im weiteren Verfahren zu ermöglichen, soll mit dieser Festsetzung ausnahmsweise sowohl das Anbauen als auch das Nichtheranbauen an die Brandwand ermöglicht werden. Dabei soll der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig sein, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Dabei ist sowohl ein teilweises als auch ein komplettes Anbauen denkbar, sofern die denkmalschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Möglich wäre beispielsweise eine Variante, in der in den unteren Geschossen grenzständig gebaut wird, die oberen Geschosse aber Grenzabstand einhalten. So können auch für Museumsbauten typische organische Gebäudetypologien realisiert werden. Sofern an die Brandwand nicht herangebaut wird, sind Abstandsflächen einzuhalten.“* In der Folge bedeutet das:	

Senat Wohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	8.1 Der CPC wird in Zukunft von 2 Bestandsbrandwänden und einer NEUEN Brandwand charakterisiert. Dies führt zu einer Verfälschung der historischen Situation.	Die Schlussfolgerung ist nicht zwangsläufig korrekt. In welchem Umfang an der nördlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche eine neue Brandwand entsteht, hängt davon ab, bis zu welcher Tiefe im MU 2 an dieser Grenze gebaut wird. Ob die im Bereich des MU 2 entstehende Brandwand das Gebiet prägen wird, ist zudem in hohem Maße davon abhängig, ob von Seiten der Gemeinbedarfsfläche an diese Wand herangebaut oder ob durch das geplante Museum ein Abstand eingehalten wird Unabhängig davon wird es durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einer Veränderung der historischen Situation kommen. Es ist Ziel der Planung, den vorhandenen Stadtraum unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Orts als Teil eines ehemaligen Grenzübergangs zu qualifizieren und einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie planungsrechtlich zu sichern. Auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Ensembles, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist, und die damit verbundenen Vorbehalte für eine Entwicklung des Gebiets wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
	8.2 Der Flexibilität für einen Museums-Neubau wird hierbei größere Priorität eingeräumt als der eindeutigen historischen Situation. Auch wenn das grundsätzlich für das Denkmal nicht schädlich sein muss, ist es an diesem herausragenden Ort doch besonders irritierend, da ja von den physischen Elementen des Grenzübergangs sonst kaum mehr Originalbauteile vorhanden sind.	Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf bestehen vielfältige unterschiedliche Belange (u.a. Denkmalschutz, kulturelle Belange, Schaffung einer Platzfläche), die bei einer Neubebauung zu berücksichtigen sind und die z.T. in Konflikt miteinander stehen. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten geschaffen. Die detaillierte Anordnung des Museums und dessen Gestaltung sollen hingegen einem noch durchzuführenden Wettbewerb vorbehalten bleiben, dessen Ergebnisse durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden sollen. Das Freihalten des Stadtplatzes und einer Freifläche für das Museum verdeutlicht die Dimension der ehemaligen Grenzübergangsstelle als „Wunde“ in der Stadt und setzt die vorhandenen denkmalgeschützten Brandwände in Szene. Die Lage des Plangebiets innerhalb eines Ensembles, das in die Berliner Denkmal-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		liste eingetragen ist, und die damit verbundenen Vorbehalte für eine Entwicklung des Gebiets sind in diesem Zusammenhang zu beachten.
	8.3 Diese Brandwand bildet die Südwand des Blocks MU 2. In dieser Südwand dürfen nur unter bestimmten Umständen Fenster eingebaut werden. Da der Baukörper im Bereich dieses Flügels sonst nur über Nordfenster zu einem Hof verfügt, kann davon ausgegangen werden, dass damit unzumutbare Wohnverhältnisse geschaffen werden.	Hinsichtlich der ausreichenden Belichtung der im MU 2 zulässigen Wohnungen ist zunächst einmal zu beachten, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt, dem kein konkretes städtebaulich-hochbauliches Konzept zu Grunde liegt, bei dem eine abschließende Prüfung der Belichtungsverhältnisse auf dieser Grundlage nicht möglich ist. Durch die großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verbleibt dem späteren Bauherrn die nötige Flexibilität, architektonische Lösungen zur Gestaltung der Grundrisse zu entwickeln. Durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche erscheint es naheliegend, hier Bebauungsvarianten zu entwickeln, die im Inneren einen oder mehrere Höfe ausbilden. Zwar ist durch die Festsetzung der Bauweise an die entstehende Grundstücksgrenze zu der Fläche für Gemeinbedarf heranzubauen, es gibt aber keine Verpflichtung dies in voller Tiefe zu vollziehen. Auch Wohnungsgrundrisse „über Eck“ wären somit möglich, um vollständig einseitige Ausrichtungen zu vermeiden. Ungeachtet dieses ermöglichten Variantenreichtums, werden im Blockinnenbereich einseitig ausgerichtete Wohnungen auch nach Norden nicht ausgeschlossen. Im Rahmen der planerischen Zurückhaltung werden keine detaillierten Festsetzungen zur Baukörperanordnung getroffen, sondern lediglich die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Es obliegt der zukünftigen Bauherrschaft im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Grundrisslösungen zu entwickeln. Grundsätzlich müssen in den inneren Bereichen der urbanen Teilgebiete die Abstandsflächen eingehalten werden, so dass bei

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		der Ausbildung von Höfen davon auszugehen ist, dass eine ausreichende Belichtung erreicht wird.
	8.4 Baulich, terminlich und wirtschaftlich entsteht durch die Regelung eine Abhängigkeit zwischen dem konkret geplanten Museumbau, den der Senat eigenständig planen und errichten will (siehe Begründung IV. 2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung, S. 111), und dem Bauvorhaben Schützenstraße/ Friedrichstraße, dass durch einen Dritten zu errichten wäre.	Der Hinweis auf eine baulich, terminlich und wirtschaftliche Abhängigkeit zwischen dem geplanten Museumsbau und einer Bebauung im MU 2 kann nicht nachvollzogen werden. Auf allen entstehenden Teilflächen können unabhängig voneinander Gebäude errichtet werden.
	8.5 Die Realisierbarkeit des Vorhabens auf MU 2 durch einen Dritten wird an dieser Stelle praktisch verhindert.	Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden.
	Zusammenfassung und Empfehlung Der B-Plan 1-98_190624 versucht, den BuEO und Stadtplatz zum CPC mit einem MU-Gebiet mit hohem Wohnanteil zu verbinden und damit zwei aktuelle politische Anforderungen zu erfüllen. Unsere Ausführungen zeigen, dass sich der hohe Wohnanteil, der zu 30% aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können muss, nebst seinen zwingenden Randbedingungen, z.B. den Schallschutz und die soziale Infrastruktur, nicht in der erforderlichen Wirtschaftlichkeit mit den Anforderungen des BuEO verbinden lässt. Die im B-Planentwurf festgesetzten Nutzungen sind nicht finanzierbar und damit nicht realisierbar. Es ist ersichtlich, dass kein privater Bauherr dieses Bauvorhaben durchführen können wird. Somit plant der Plangeber einen B-Plan, der nicht umgesetzt werden wird. Dies gleicht einer Verhinderungsplanung und wirkt faktisch wie eine Veränderungssperre. Die im Februar auslaufende Veränderungssperre wird damit praktisch ohne Skadenz verlängert. Darüber hinaus werden sehenden Auges Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung einerseits sowie der Gewerbenutzung und öffentlichen und touristischen Nutzung des Stadtplatzes andererseits entfacht.	Zur Abwägung der einzelnen in der Zusammenfassung erneut genannten Hinweise s.o.

Senatsentwurf

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung wird dazu führen, dass die öffentliche Nutzung des Stadtplatzes als Last empfunden wird und strenge Nutzungsvorgaben erteilt werden. Besondere Veranstaltungen werden nicht oder nur in sehr beschränktem Maße stattfinden können. Damit wird das Erleben des historischen Ortes unangemessen beschränkt werden. Dies wird dem allerwichtigsten Anliegen des B-Plans, einen historischen Erinnerungsort und einen Ort des Erlebens für die Stadtbevölkerung und die Touristen zu schaffen, aber nicht gerecht. **Wir legen in diesem Sinne Widerspruch gegen den B-Plan-Entwurf vom 24.6.2019 ein.** **Als fachkundige Bürger Berlins und Deutschlands, die die Geschichte der Berliner Teilung nicht nur miterlebt haben, sondern auch seit Jahren als Architekten, Kulturschaffende und in der Baubranche Tätige in dieser Stadt einen stadtplanerischen Beitrag leisten, empfehlen wir Ihnen die folgenden Änderungen des B-Planentwurfs:** Priorisierung und damit Würdigung des CPC als BuEO. Die Festsetzung muss <u>die freie Nutzung</u> des öffentlichen Freiraums sichern als internationalen Begegnungsraum und Nutzung für Open-Air-Veranstaltungen, die im Rahmen des BuEO fördernd und angemessen sind. <u>Ausgewogene Festsetzung von MK- und MU-Flächen</u> auf beiden Grundstücken, <u>zum Schutz des BuEO</u>, mit folgender Nutzungsmischung - Ladengeschäfte und Gastronomie im EG - max. 1 /4 Wohnen (nur in geschützten Innenbereichen) inkl. 30% Sozialwohnungen - ca. 3/4 Gewerbe	Kenntnisnahme. Die angesprochenen Nutzungen stehen den geplanten Festsetzungen eines Stadtplatzes sowie einer Gemeinbedarfsfläche nicht entgegen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist es, im Plangebiet einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Vor diesem Hintergrund soll im weiteren Verfahren an der geplanten Festsetzung von urbanen Gebieten festgehalten werden – vgl. auch Auswertung zu Punkt 1.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		An der planungsrechtlichen Sicherung eines vergleichsweise hohen Wohnanteils soll dabei vor dem Hintergrund des in Berlin angespannten Wohnungsmarkts auch im weiteren Verfahren festgehalten werden. Der Wohnanteil wird dabei im Ergebnis der Festsetzungen zwischen 42 und 69 % der in den urbanen Gebieten zulässigen Geschossfläche betragen. Die geforderte Zulässigkeit von Ladengeschäften und Gastronomie ist hingegen bereits derzeit Bestandteil der geplanten Festsetzungen.
	Erhöhung der Ausnutzung auf den Grundstücken bis 60.000 qm GF zur Sicherstellung der Refinanzierung der Grundstücks- und Baukosten und damit Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit des Bebauungsplans	Der Anregung wird nicht gefolgt. In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit vgl. auch Auswertung zu Punkt 5 und 6. Der Erhöhung der Ausnutzung auf den Grundstücken bis 60.000 m² GF wird nicht zugestimmt. Bei einer derart hohen Dichte könnten die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Unter besonderer Berücksichtigung der privaten Belange des Bauherrn sollen im Plangebiet urbane Gebiete mit einer GFZ von 4,51 (MU 1.3) bis zu 6,66 (MU 1.1) festgesetzt werden. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete liegen bzgl. der GRZ und GFZ bei 0,8 bzw. 3,0. Bezogen auf das geplante MU 1.1 erfolgt mit der Planung somit bereits eine Überschreitung der Obergrenze um mehr als das Doppelte.
	Zulassen von Höhendominanten bis 60 m über Gehweg gem. Ergebnis des Gutachterverfahrens zur Ermöglichung einer herausragenden Architektur. Der Flächenanteil kann z.B. über die Ausweisung einer definierten, angemessenen GF in den Geschossen zwischen 22 und 60 m eingegrenzt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt – vgl. Auswertung zu Punkt 7.1.6, 7.2.3.
	Anbaubarkeit des Museums an die denkmalgeschützte Brandwand Zimmerstraße 79/80 sowie an die Südwand des MU2 ausschließen. Die Abstandsflächen in beide Richtungen durch ein definiertes Baufeld für das Museum an der Zimmerstraße/Friedrichstraße ersetzen.	Der Anregung wird nicht gefolgt – vgl. Auswertung zu Punkt 8

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
Bürger 29.2 21.08.2019	Aus Gründen der Klarstellung teile ich mit, dass meine als „Widerspruch“ bezeichneten Ausführungen vom 20.08.2019 als „Stellungnahme“ zu behandeln sind.	Kenntnisnahme.
Bürger 30 21.08.2019	Warum nicht ähnlich einer Gedankenpause, ein Bereich, ein Ort, der eben zu großen Teilen unbebaut, und somit für alle denkbaren "C"s ein Freiraum bleibt. „Consens“ statt „Conflict“ „Community“ statt „Commerce“ "Creativity" statt "Currency" Ein Frei-Feld des Gedenkens und der Gedanken. Für "Weitsicht", oder Einsicht. Dass sowas möglich ist, zeigt doch exemplarisch die Tempelhofer Freiheit. Wer gibt unserer Generation das Recht, alles zu verbauen?	Der Anregung, den im Geltungsbereich vorhandenen Freiraum vollständig auch zukünftig als solchen zu bewahren, wird nicht gefolgt. Zwar könnte mit dem Freihalten der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke von einer Bebauung der historisch bedingte und den Ort prägende bauliche Zustand gewahrt bleiben. Jedoch würde sich die Erinnerung an diesen historischen Ort auf den Außenraum beschränken. Dies widerspricht dem Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Standort für einen qualitativ hochwertigen Bildungs- und Erinnerungsort zu sichern. Zudem könnte dem öffentlichen Belang der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nicht Rechnung getragen werden und auch der private Belang einer wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke bliebe unberücksichtigt.
Bürger 31 21.08.2019	Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Wir begrüßen durchaus, dass versiegelte Flächen für die Nachverdichtung von Wohnstandorten genutzt werden. Jedoch muss auch bei Nachverdichtungen auf die Gewährleistung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse geachtet werden. Besonders dann, wenn die Umgebung bereits mit Grün- und Erholungsflächen als „nicht versorgt“ gilt, wie es der Umweltatlas, Karte 06.05 von 2017, zeigt. Trotz Hinweise darauf, wurde in der Planung nicht darauf eingegangen. Somit wird in Kauf genommen, dass zukünftige Bewohner, erhöhten Feinstaubbelastungen, CO_2-Konzentrationen und hohen Nachttemperaturen ausgesetzt werden, welche nachweislich zu langzeitbedingten Erkrankungen führen. Nicht einmal Grünfestsetzungen, wie Baum- und Strauchpflanzungen am Stadtplatz oder entlang der Straße sind vorgesehen.	Die bestehende Unterversorgung mit wohnungsnahem Freiraum ist bekannt und wird in der Begründung zum Bebauungsplan bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung benannt. Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll jedoch trotz der bestehenden Unterversorgung und des durch die Planungen entstehenden zusätzlichen Bedarfs verzichtet werden. Dies liegt zum einen in der besonderen historischen Bedeutung des Plangebiets, in der Lage innerhalb der dicht bebauten Friedrichstadt sowie in der gesamtstädtischen zentralen Lage begründet, zum anderen sollen die Flächen unter Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation u.a. für die Realisierung von dringend erforderlichen Wohnungen zur Verfügung stehen. Dabei ist auch zu beachten, dass mit dem Stadtplatz eine Freifläche entstehen soll, die sowohl für die einheimische Bevölkerung

Senstadtwohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		als auch für Touristen Aufenthaltsqualitäten aufweist. Der in der Begründung bzw. im Umweltbericht angegebene Grad der Versiegelung des Stadtplatzes stellt dabei eine worst-case-Betrachtung dar. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes sowie der damit verbundene Grad der Versiegelung des Platzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll zu diesem Zweck ein Wettbewerb durchgeführt werden. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Gestaltung und Umsetzung dieser Fläche auch unversiegelte bzw. begrünte Flächenanteile entstehen. Um die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft zu untersuchen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt, in deren Ergebnis die untersuchten Grenzwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ im Planfall an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden deutlich eingehalten werden. Zudem wurden in einer weiteren Untersuchung die zu erwartenden klimatischen Auswirkungen der Planung ermittelt. Im Ergebnis werden nach Aussage der Gutachter mit Realisierung des Planvorhabens nur leichte Veränderungen einhergehen. Eine Fernwirkung des Vorhabens auf das Stadtklima umgebender Stadtteile wurde ausgeschlossen. Durch die Festsetzung zur Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL bzw. Brennstoffen gleicher Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs wird ein wesentlicher Baustein zur Verbesserung der Lufthygiene beigetragen. Da der Bebauungsplan an einigen Stellen durch Festsetzungen ermöglicht, die nach der Bauordnung vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen zu unterschreiten, wurde, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftige und bestehende Bebauung zu gewährleisten, ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet. Dazu wurden die anfallenden Abstandsflächen ermittelt, die entstehen würden, wenn die Tiefen der Abstandsflächen von

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		0,4 H eingehalten würden, sowie die Abstandsflächenunterschreitungen aufgezeigt, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden sollen. Zudem wurde die durch die Bebauung entstehende Besonnungs- und Belüftungssituation ermittelt und bewertet. Der Bebauungsplanentwurf wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens stetig fortentwickelt. Während bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung grundsätzlich angenommen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind, ist dies für Bereiche mit Abstandsflächenunterschreitungen entsprechend zu überprüfen. Vor diesem Hintergrund wurde auf Grundlage der Bereiche mit vorliegenden Abstandsflächenunterschreitungen bzw. Abstandsflächenüberschneidungen von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. zum unmittelbaren Umfeld mittels der durchgeführten Besonnungs-/ Verschattungsstudie die Besonnungssituation untersucht. Unabhängig davon gelten die Anforderungen des § 47 Abs. 2 BauO Bln, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können müssen. Alle anderen Fassaden innerhalb des Plangebietes stellten sich als unproblematisch dar. Im Bereich der klimatischen Untersuchung des Plangebietes ist festzustellen, dass im Umfeld des Planvorhabens ein für stark verdichtete Innenstadtbereiche typisches Stadtklima vorherrscht. Durch die Realisierung des Planvorhabens wird sich an der klimatischen Situation in Bezug auf die thermische Belastung nicht viel ändern, da bereits aktuell keine unversiegelten Freiflächen oder Bäume mit starker Belaubung innerhalb des Plangebietes existieren, die zu einer Minderung der Belastungssituation führen könnten und durch die Realisierung des Planvorhabens wegfallen würden. Weiterhin ist nicht von einer Verschlechterung der nächtlichen Durchlüftungsmöglichkeit mit thermisch bedingten Windsystemen auszugehen, da bereits im Bestandsfall das Plangebiet nicht von relevanten Kaltluftströmungen erfasst wird. Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass mit Realisierung des

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Planvorhabens nur leichte klimatische Veränderungen einhergehen. Der Bebauungsplan setzt zur Minderung der Auswirkungen der Planung insbesondere auf das Klima die Begrünungsverpflichtung für Dächer einschließlich Retentionsfunktion fest. Bei Ausgestaltung als extensive Begrünung bietet die Dachbegrünung einen Ausgleich für den Verlust an Gras- und Staudenfluren sowie Lebensraum für Insekten und Nahrungsraum für die Avifauna. Weitere Grünfestsetzungen trifft der Bebauungsplan nicht. Darauf, dass es sich bei der planungsbedingt möglichen Erhöhung an versiegelten Flächen nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB handelt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine Bebauung in der im Bebauungsplan vorgesehenen Form unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist.
	Das wäre schon allein deswegen wichtig, da div. alte Bäume auf den Planflächen vorhanden sind, welcher mit hoher Wahrscheinlichkeit gefällt werden, wenn es zur Neubebauung kommt. Der in der Begründung auf S. 32 gemachten Aussage, dass „*Durch die Realisierung des Planvorhabens … sich an der klimatischen Situation in Bezug auf die thermische Belastung nicht viel ändern wird, da bereits aktuell keine … Bäume mit starker Belaubung innerhalb des Plangebietes existieren, die zu einer Minderung der Belastungssituation führen könnten ...*“- kann unsererseits nicht gefolgt werden, wenn man sich die Karte im Anhang 1 zur Begründung und entsprechende Luftbilder ansieht. Es handelt sich durchweg um sog. großkronige Bäume, welche im ausgewachsenen Zustand sehr wohl Einfluss auf die thermischen Belastungen der Umgebung haben. Besonders nachts sorgen sie für die Verringerung der Umgebungstemperatur durch Verdunstung. Je nach Größe und Anzahl der Bäume verringern sich auch die Nachttemperaturen. Besonders die kleinklimatische Luftabkühlung in der Nacht ist für ältere und gesundheitlich eingeschränkte	Auf den Baugrundstücken stehen insgesamt sieben Bäume, die nach Baumschutzverordnung des Landes Berlin geschützt sind (vier auf dem westlich und drei auf dem östlich der Friedrichstraße gelegenen Grundstück). An der Einschätzung des Fachgutachters der Untersuchung der zu erwartenden klimatischen Auswirkungen der Planung, dass die Belaubung dieser bestehenden Bäume nicht ausreicht, um zu einer Minderung der thermischen Belastung zu führen, wird angesichts der geringen Zahl nicht gezweifelt. Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden jedoch unabhängig von dieser Einschätzung im Bebauungsplan z.B. durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Bebauung auf einem gut integrierten und angebundenen Standort, durch die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten sowie die Festsetzung von ausgedehnten Dachbegrünungen Berücksichtigung. Im Bebauungs-

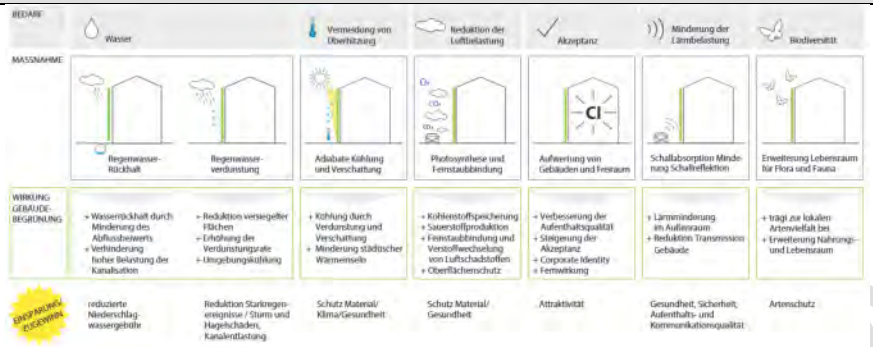
Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Menschen wichtig, da eine höhere Absenkung der Nachttemperaturen zur gesundheitlichen Entlastung beiträgt. *„Unsere Regeneration ist stark beeinträchtigt, wenn nachts in aufgeheizten Wohnräumen ein erholsamer Schlaf nur eingeschränkt möglich ist.“* (Aus der Rede von Dr. Paul Becker, Vizepräsident des Deutschen Wetterdienstes) Lt. Begründung, S. 45: ist *„…Der Untersuchungsbereich … in großen Teilen versiegelt und lässt kaum Raum für Vegetation zu. Versickerungsflächen für Regenwasser sind kaum vorhanden ...“* und	plan sollen 75 % der Dachflächen in den urbanen Gebieten (abgesehen vom bestandsgeprägten MU 1.3) und die Hälfte der Dachflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche extensiv begrünt und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgebildet werden. Aufgrund der historisch besonderen Lage und Prägung des Plangebiets sowie unter Berücksichtigung der zulässigen Dichtewerte und möglichen Unterbauungen stellt die Dachbegrünung eine besonders geeignete Maßnahme zur Begünstigung der kleinklimatischen Verhältnisse dar.

SenStadtWohnen

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	„So stellt unter Berücksichtigung des hohen Versiegelungsgrads der komplette Rückhalt des anfallenden Regenwassers mit gedrosseltem Abfluss in die Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe die konventionellste Option dar, die im Rahmen des Gutachtens genauer betrachtet wird.“	
	Auch wenn diese Aussagen den Tatsachen entsprechen, sollte in Zeiten des Wassermangels, wie wir sie seit 2018 erleben und in denen selbst die Müritz 45 cm an Wasserstand verloren hat, die Verwendung des aufkommenden Regenwassers so geplant werden, dass es nicht nur in die Regenwasserkanalisation abgeleitet sondern ein Mehrwert für Umgebung und Anwohner erreicht wird. So könnte Regenwasser bspw. zur Versorgung von nahe gelegenen Grünanlagen, Straßenbäumen oder Stadtplätzen genutzt werden. Es kann auch über sogenannte poröse Straßenbeläge (auch Asphalt) versickert sowie für Blaue Dächer oder begrünte Fassaden (s. StepKlima konkret) verwendet werden. Andere Nutzungen des Regenwassers, wie die Verwendung als Grauwasser (Waschen, WC, etc. [...]) könnten ebenfalls in Betracht gezogen werden. Beispiele finden sich auch bei SenUVK.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung zur Dachbegrünungsverpflichtung einschließlich Retentionsfunktion wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Die Wiederverwendung von Regenwasser ist mangels Rechtsgrundlage jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Vielmehr können die diesbezüglichen Möglichkeiten im Rahmen der Umsetzung der Planung geprüft werden.
	Wir empfehlen Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen festzusetzen. Diese unterstützt die geplanten Maßnahmen zum Regenwassermanagement und Lärmminderung im Planungsgebiet. Zudem führt Fassadenbegrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität und bieten zahlreichen gefährdeten Arten potentielle Lebensräume und Nahrungsangebote (siehe Abb.1).	Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Zum Umgang mit den Erfordernissen des Klimaschutzes s.o. Über die getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung hinausgehende Grünmaßnahmen sollen im Bebauungsplan nicht erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB planungsrechtlich kein ausgleichspflichtiger Eingriff ergibt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen der Gestaltung und Umsetzung der Freiräume durch wettbewerbsverfahren auch unversiegelte Flächenanteile mit Baumstandorten und weiterer Bepflanzung entstehen werden. Eine Selbstbindung der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Senatsentwurf

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	 Quelle: tuprints.ulb.ttu-darmstadt.de/5587/1/Dissertation_Pfoser.pdf. S 98 In Zeiten des Artenrückgangs besonders bei Insekten, aber auch zum Schutz der menschlichen Gesundheit sowie im Sinne der Stromersparnis sollte bei der Beleuchtung des Gebietes darauf geachtet werden, Lichtverschmutzung zu minimieren. Bspw. könnte die Beleuchtungsstärke an die zeitliche Nutzung mittels Dimmungstechnologie angepasst werden. Licht sollte möglichst nur auf die zu beleuchtende Fläche scheinen (Lampenausrichtung, Abschirmung, etc.). Vollabgeschirmte Leuchten, die nur Licht unterhalb der Horizontalen abstrahlen und möglichst wenig blenden z. B. entsprechend einer Lichtstärkeklasse G6, bieten bisher die nachhaltigste Form für Außenraumbeleuchtungen. Vorzugsweise sollte ambientes bzw. warmweißes Licht mit möglichst geringem Blaulichtanteil für Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen verwendet werden. Wir empfehlen die Nutzung von Natriumniederdruckdampflampen. Natriumhochdrucklampen sowie LED-Leuchtmittel eignen sich zwar auch, sollten aber gut abgeschirmt und mit geringer Beleuchtungsstärke verwendet werden. Bei LED-Leuchtmitteln kann es sonst zu ungewollten Aufhellungen und Blendwirkungen für Menschen während der Nachtruhe und somit zur Störung der menschlichen Gesundheit, bspw. der Anwohner, kommen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Regelung zur Art der Außenraumbeleuchtung ist im Bebauungsplan aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht zulässig.

Satzung Wohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	 Quelle: Möglichkeiten umweltgerechter Beleuchtung CC BY-SA 3.0 Projekt Sternenpark Schwäbische Alb. Dort finden sich u. a. auch eine Liste voll abgeschirmter Leuchten sowie Empfehlungen für Bauherren.	
Bürger 32 21.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Wir, die Unterzeichner*innen geben zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden.	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden.	
Bürger 33 **21.08.2019**	Der Plan ist vom Inhalt und von der Form abzulehnen. Mit der Bebauung würde das letzte Grundstück verschwinden, was mit seiner städtebaulichen Situation an die Teilung erinnert. Das können keine Gedenktafeln oder Museen ersetzen.	Das Erfordernis zur Planaufstellung ist in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend dargelegt. Ein vollständiger Erhalt der Brachflächen ist planerisch nicht gewollt. Neben der Errichtung eines Bildungs- und Erinnerungsortes soll insbesondere ein hoher Wohnanteil gesichert werden, ergänzt durch innerstädtische gemischte Nutzungen. Auf diese Weise können sowohl die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes und der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der private Belang der Ausnutzbarkeit der Grundstücke berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan werden die widerstreitenden Belange u.a. dadurch zum Ausgleich gebracht, dass nur Teilflächen für öffentliche Zwecke festgesetzt werden, für die übrigen Flächen hingegen eine hohe baulichen Dichte ermöglicht wird, die wiederum auf Teilflächen – auch im öffentlichen Interesse – einen hohen Wohnanteil vorsehen. Bei einer Freihaltung der Fläche würde sich die Erinnerung an diesen historischen Ort zudem nur auf den Außenraum beschränken. Dies widerspricht dem Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Standort für einen qualitativ hochwertigen Bildungs- und Erinnerungsort zu sichern. Zudem könnte dem öffentlichen Belang der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nicht Rechnung getragen werden und auch der private Belang einer wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grund-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		stücke bliebe unberücksichtigt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass im Bebauungsplan auf die planungsrechtliche Sicherung einer für die Friedrichstadt typischen Blockrandbebauung im Bereich des Stadtplatzes sowie der Fläche für Gemeinbedarf bewusst verzichtet wurde. Vielmehr soll mit der geplanten Festsetzung des Stadtplatzes und der Fläche für Gemeinbedarf der Ort akzentuiert werden und somit auch weiterhin im Stadtgefüge als besonderer Ort ablesbar bleiben.
	Die Museumspläne selbst sind auch kein wirklicher Planungsgrund - sie sind ja noch nicht einmal vom Senat beschlossen und durchfinanziert – irgendwelche Koalitionsvereinbarungen können sowas ersetzen. Mit der Existenz des Mauermuseums ergeben sich zudem erhebliche Zweifel an der Sinnhaftigkeit des Vorhabens.	Der Hinweis, dass der Senat keinen Beschluss zur Errichtung des Bildungs-.und Erinnerungsortes gefasst hat, ist nicht korrekt. So hat der Senat hat am 20.06.2006 das „Gesamtkonzept zur Erinnerung an die Berliner Mauer: Dokumentation, Information, Gedenken“ beschlossen, dessen Kernpunkt die Dokumentation und die Erinnerung an die Berliner Mauer an verschiedenen historischen Orten in Berlin ist. Für den Checkpoint Charlie wurde in diesem Konzept festgelegt, einen Ort der Dokumentation zu schaffen, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt. Zudem wurde am 8. Dezember 2016 auch im Koalitionsvertrag das Ziel festgelegt, den Checkpoint Charlie als Bildungs- und Erinnerungsort zu entwickeln. Diesen Beschlüssen bzw. Festlegungen folgend ist es wesentliches Ziel der Bebauungsplanung, im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort planungsrechtlich zu sichern. Der Bildungs- und Erinnerungsort wird sich der Zweckbestimmung entsprechend mit dem ehemaligen Grenzübergang und der internationalen Dimension der Teilung befassen. Dieses Thema grenzt sich inhaltlich zu den bereits vorhandenen Museen bzw. Gedenkstätten ab und stellt keine Konkurrenz dar, sondern eine Ergänzung des bestehenden Angebots. Das große internationale Interesse zeigt, dass ein solches Museum am Ort des Geschehens notwendig ist, um auch künftigen Generationen diesen Teil der Geschichte in nichtkommerzieller Weise zu vermitteln.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Die Festlegung als „Urbanes Gebiet“ bedeutet einen mangelnden Schutz der Einwohner gegen Lärm und ist deswegen abzulehnen. Aus Gründen des Gesundheitsschutzes sollte das Land Berlin konsequent darauf verzichten, dieses traurige Produkt des Lobbyisten-Irrsinn anzuwenden.	Für eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wurde das urbane Gebiet als Gebietskategorie entwickelt. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen die Festsetzung von urbanen Gebieten einen mangelnden Schutz der Einwohner gegenüber Lärm bedeuten soll. Gastronomiebetriebe mit Freisitzen, müssen beispielsweise hinsichtlich ihrer Emissionen den nächtlichen Schutzanspruch benachbarter Nutzungen wahren. Im Hinblick auf den Gewerbelärm müssen in urbanen Gebieten an den maßgeblichen Immissionsorten die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte von tags/nachts 63/45 dB(A) eingehalten werden. Als Quellen sind von Bedeutung: Anliefervorgänge auf der Straße, raumlufttechnische Anlagen, Tiefgaragenzufahrten von gewerblichen Nutzungen sowie Freisitze der Gastronomie zur Nachtzeit. Außerhalb des Plangebiets weisen die schutzbedürftigen Nutzungen den Schutzanspruch von Kern- sowie Mischgebieten auf. Auf diese Schutzansprüche müssen Betriebe im Plangebiet Rücksicht nehmen. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind mit der gewerblichen, als auch mit der Wohnnutzung verträglich. In Bezug auf Liefertätigkeiten umliegender Gewerbenutzungen wirkt die Planung somit weder am Tag noch in der Nacht einschränkend. Hinsichtlich der haustechnischen Anlagen auf den Dächern wurde eine Vielzahl raumlufttechnischer Anlagen im Umfeld der Planung messtechnisch erfasst. Im Ergebnis zeigt sich, dass die meisten Anlagen mit der Planung verträglich sind. Lediglich bei einer Anlage wird empfohlen, diese in ihrer immissionswirksamen Schalleistung – zumindest zur Nachtzeit- zu mindern. Die Planung führt jetzt auch faktisch zu einem Schutzanspruch, der nachts dem eines Kerngebiets entspricht. Der bereits nach gültigem Planungsrecht vorhandene Schutzanspruch führt ggf. dazu, dass zum nächtlichen Schutz Maßnahmen bzgl. einzelner umlie-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		gender Gastronomiebetrieben durchgeführt werden müssen (verstärktes Hinwirken der Betreiber zur Vermeidung lautstarker Äußerungen von Gästen). In Bezug auf die Verkehrslärmbelastung ist zudem zu beachten, dass in der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den Verkehrslärm eine zumutbare Lärmbelastung entsprechend eines Mischgebiets unterstellt wurde, da die DIN 18005 als zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung maßgebliche Vorschrift kein urbanes Gebiet kennt. Im Mischgebiet werden gemäß DIN 18005 Lärmbelastungen von tags/nachts 60/50 dB(A) als verträglich eingeschätzt. Der Verkehrslärm erzeugt bereits heute eine hohe Geräuschbelastung, die durch die Planung um bis zu 2 dB erhöht wird. Die höchste Belastung weist dabei die Friedrichstraße auf. An den Nutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch bleibt die Verkehrslärmbelastung jedoch auch nach der plangegebenen Zunahme unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (tags/nachts: 70/60 dB(A). Für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es angesichts der Lage des Plangebiets an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen relevant, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmbelastungen zu vermeiden. Dafür trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Schallschutz. Mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 20 bis 23 werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt.
	Wie leider üblich fehlen in den Planungen irgendwelche Alternativen, an denen die möglichen Vorzüge der vorgelegten Planungen darzustellen wären.	Im Kapitel II.2.5 der Begründung werden anderweitige Planungsmöglichkeiten betrachtet.
	Wie leider üblich fehlen auch Zahlen zu den finanziellen Auswirkungen. Welcher Grundstückeigentümer welchen Wertzuwachs durch die Planungen bekommt.	Die Begründung enthält ein Kapitel „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung“, in dem die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen auf das Land Berlin dargestellt werden. Zudem werden die Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange (z.B. auf die Eigentümerrechte) allgemein dargestellt. Aufgrund der derzeitigen Bebauungsmöglichkeit nach § 34

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Der Verzicht auf einen Spielplatz ist auch schwer nachzuvollziehen. Gerade der könnte – bei einer Gestaltung, die Elemente der Geschichte aufgreift – eine angemessene Antwort auf die historische Bedeutung sein.	BauGB ist nicht davon auszugehen, dass die Grundstücke einen erheblichen Wertzuwachs erfahren. Auf die planungsrechtliche Sicherung eines Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll unter Berücksichtigung der besonderen Lage sowie der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation verzichtet werden. Vielmehr sollen die Flächen für die Realisierung von dringend erforderlichen Wohnungen zur Verfügung stehen. Zudem ist die besondere (historische) Bedeutung des Plangebiets zu beachten, aufgrund derer der Ansiedlung einer Gemeinbedarfsfläche für das geplante Museum sowie eines öffentlich zugänglichen Stadtplatzes der Vorrang vor der planungsrechtlichen Sicherung einer Spielplatzfläche eingeräumt wird. Die Sicherung der erforderlichen Flächen zur Deckung des bestehenden Defizits ist entsprechend im Rahmen der übergeordneten bezirklichen Fachplanung zu berücksichtigen.
Bürger 34 21.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Ich [...] gebe zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden.	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CP deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert wer-	

Senstadtwohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	den. [...] Unterzeichner hat in einem Workshop neben den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen auch erste Ideen zur Gestaltung der Freifläche entwickelt. Diese können und sollen aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. Die grundsätzliche Nutzung des gesamten Ortes muss in Folge durch einen öffentlichen Wettbewerb entschieden werden. Die Voraussetzungen des Wettbewerbs sollten vorab bestimmt werden. Hierfür können wir Mitarbeit, Visualisierung und Texte anbieten. 19. August 2019	
Bürger 35 21.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Ich [...] gebe zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist.	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

Referat WohnW

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist insgesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CPC deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden.	
Bürger 36 21.08.2019	Wäre nicht weniger mehr? (gemeinsam verfasst mit: [...]) Die im B-Plan-Entwurf 1-98 „Checkpoint Charlie“ verankerten Planinhalte sind ein wichtiger Schritt für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des ehemaligen Grenzübergangs. Die Weiterentwicklung in einem nun explizit eigentümerunabhängigen Angebotsbebauungsplan entspricht der	Kenntnisnahme.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Ortes. Die rege Debatte über die Zukunft des Checkpoints hat gezeigt, dass es den Berlinerinnen und Berlinern um eine Planung geht, die über eine weitere Kommerzialisierung, Musealisierung und Touristifizierung hinausweist: Der Checkpoint Charlie soll vielmehr eine Zukunft als bürgernaher Geschichts- und Alltagsort haben, an dem die historische Aussagekraft des Stadtraums als solche mit den Freiräumen und dem zu schaffenden Bildungs- und Erinnerungsort klug zusammenspielt. Vor diesem Hintergrund ist es insbesondere zu begrüßen, dass im B-Plan-Entwurf die Hotelnutzung untersagt, der Wohnanteil erhöht, sowie die Fläche für den Bildungs- und Erinnerungsort auf der Ostseite als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wurde. Für die Festsetzung des B-Plans sowie die über den B-Plan hinausgehende Entwicklung sind folgende drei Leitgedanken wesentlich: 1. Das geplante Museum sollte sich in städtebaulicher Masse und architektonischer Form der historisch-topografischen, denkmalgeschützten Situation (offener Stadtraum, Freistellung der Brandwände) unterordnen: Die verbliebene städtebauliche Leerstelle am Checkpoint Charlie fungiert aus sich heraus als Medium des Erinnerns und sich Informierens. Sie verweist auf eine im 2. Weltkrieg geschlagene Wunde, auf Jahrzehnte der Spaltung während des kalten Krieges sowie implizit (durch das was von ihr übrig ist) auf die Folgen einer (immobilien-)wirtschaftlichen Wachstumseuphorie, die sich nach 1990 nicht in Form eines American Business Centers eingelöst hat. Als ein Teil des Bildungs- und Erinnerungsortes sollte das Museum diese aufschlussreichen städtebaulichen Spuren nicht qua Größe (erlaubten Höhe: 26,5 m, erlaubte Geschossfläche: 3.000 qm) tilgen. In einem freiraumplanerisch-architektonischen Wettbewerb sollte es ein zentrales Kriterium sein, dass das Museum zurückhaltend auf die historische, denkmalgeschützte Aussagekraft des Ortes bezugnimmt und das Entstehen eines Stadtplatzes beiderseits der Friedrichstraße begünstigt und ggf. auch Bodendenkmale mit einbezieht. Der zu Recht als „Bildungs- und Gedenkort zur Geschichte des Checkpoint Charlie …“ bezeichnete Bereich und die Brandwand zum angrenzenden Gebäude Zimmerstraße 79/80 ist daher von einer Bebauung	Hinsichtlich des geplanten Bildungs- und Erinnerungsortes bestehen vielfältige unterschiedliche Belange (u.a. Denkmalschutz, kulturelle Belange, Schaffung einer Platzfläche), die bei einer Neubebauung zu berücksichtigen sind und die es gilt weitestgehend miteinander in Einklang zu bringen. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten geschaffen. Der Bebauungsplan sichert durch die festgesetzte oberirdische Geschossfläche von 3.000 m² das von der Senatsverwaltung für Kultur und Europa geforderte Raumprogramm für den Bildungs- und Erinnerungsort. Durch die zur Festsetzung vorgesehene Höhe, Grundfläche sowie die überbaubaren Grundstücksflächen soll hingegen eine Flexibilität für die Anordnung des Bildungs- und Erinnerungsorts sowie der Platzfläche ermöglicht werden. Die detaillierte Anordnung des Museums und dessen Gestaltung soll dabei jedoch ebenso wie die Lage und Größe der Platzfläche einem noch durchzuführenden Wettbewerb vorbehalten bleiben, dessen Ergebnisse durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden sollen. So ist es beispielsweise möglich, einen großen Anteil der notwendigen Geschossfläche unterirdisch zu errichten, um oberirdisch eine größere Freifläche zu schaffen.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	weitestgehend, d.h. mindestens überwiegend und mit einer Freifläche sowohl zur Friedrichstraße als auch zur Zimmerstraße freizuhalten. Zumindest der überwiegende Teilbereich der Brandwand sollte bis auf die Geländeoberkante frei bleiben, um den vorstehend beschriebenen Eindruck mit seinen Sichtbeziehungen auf die atypische Denkmalbebauung soweit wie möglich zu bewahren. Ein Museumsneubau, der eben diese Narbe im Zentrum Berlins verdeckt, stünde der eigenen Zielsetzung des Museums entgegen. Die derzeit so prägende Lücke vor der südöstlichen Brandwand ginge unwiederbringlich oder zumindest für Jahrzehnte verloren.	Dies soll im Wettbewerbsverfahren geklärt werden. Auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Ensembles, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist, und die damit verbundenen Vorbehalte für eine Entwicklung des Gebiets wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. In Bezug auf die Möglichkeiten zum Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79/80 ist zudem zu beachten, dass gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Gebäude an die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden dürfen. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, inwiefern an die zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörende Brandwand herangebaut werden darf. Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Um für den Bildungs- und Erinnerungsort die größtmögliche Flexibilität im weiteren Verfahren zu ermöglichen, wird mit dieser Festsetzung ausnahmsweise sowohl das Anbauen als auch das Nicht-Heranbauen an die Brandwand ermöglicht. Dabei ist der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Dabei ist sowohl ein teilweises als auch ein komplettes Anbauen denkbar, sofern die denkmalschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Dies ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nachzuweisen. Möglich wäre beispielsweise eine Variante, in der in den unteren Geschossen grenzständig gebaut wird, die oberen Geschosse aber Grenzabstand einhalten. So können auch für Museumsbauten typische organische Gebäudetypologien realisiert werden. Sofern an die Brandwand nicht herangebaut wird, sind Abstandsflächen

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		einzuhalten. Ein vollständiger Erhalt der Brachflächen ist planerisch nicht gewollt. Durch die Planung eines eigenständigen Baukörpers für die Museumsnutzung wird dem Planungsziel Rechnung getragen, an diesem historisch bedeutsamen Ort eine Nutzung zu etablieren, die auch baulich-räumlich den Stadtraum prägt. Damit wird außerdem die Auffindbarkeit des Museums erhöht.
	Die Wirkung der Freiflächen könnte auf beiden Seiten der Friedrichstraße noch weitergehend verbessert werden, wenn zumindest der Bereich der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße verkehrsberuhigt oder gar temporär geschlossen ausgestaltet wäre. Berücksichtigt man die seit Jahren bekannten intensive Nutzung der derzeit vorhandenen Freiflächen, so ist sicher zu erwarten, dass auch die künftig zu erwartenden Besuchermassen von dem derzeit geplanten Stadtplatz nicht aufgenommen werden. Neben den Folgen für den Verkehr würde die zu erwartende erhebliche Überlastung, den Ort in seiner historischen Bedeutung maßgeblich schwächen. Der geplante Museumsbau widerspricht den städtebaulichen Leitlinien, die für diesen in seiner Bedeutung nicht hoch genug einschätzbaren Ort eindeutig die denkmalpflegerischen Belange in den Vordergrund stellen. Wenn nicht an diesem Ort, an welchem sonstigen Ort sollte den Denkmalbelangen der Vorzug vor Neubebauung gegeben werden?	Der Anregung, den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitt der Friedrichstraße als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzusetzen, wird nicht gefolgt. Vielmehr ermöglicht die geplante Festsetzung der Friedrichstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen (so auch für eine mögliche Verkehrsberuhigung) und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen, die im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzeptes zu prüfen sind, geschaffen. Darauf, dass eine isolierte Betrachtung des Plangebiets aus verkehrlicher Sicht nicht zweckmäßig ist, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden in einem Verkehrsgutachten verschiedene Verkehrslösungen entwickelt. Es galt, eine sichere Verkehrslösung rund um den Knotenpunkt Friedrichstraße / Zimmerstraße zu entwickeln, die die Besonderheit des Orts aufgreift und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Dabei wurden die Belange des Fußverkehrs aufgrund seiner zahlenmäßigen Dominanz besonders beachtet. Das Verkehrsgutachten dokumentiert im Weiteren, dass unter Zugrundelegung der im Plangebiet derzeit bestehenden Baurechte mehr Verkehr erzeugt würde als im Vergleich zum Bebauungsplan 1-98. Die durchgeführte Vergleichsrechnung zeigt, dass für eine Bebauung nach § 34 BauGB rund ein Viertel mehr Kfz-Fahrten entstehen würden. Es gibt bisher jedoch keine Festlegung für eine Sperrung der

SenStadtUm

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Friedrichstraße seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Im Falle einer solchen, sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan würde dem jedoch nicht entgegenstehen. Die Einteilung der Verkehrsfläche der Friedrichstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 29) des Bebauungsplans, das beinhaltet z.B. auch Maßnahmen zur Begrenzung des Verkehrsflusses bzw. einer Sperrung zur Einbeziehung in den Gesamtbereich Stadtplatz – Straße – Museum. Hinsichtlich der Besucher, wird erwartet, dass sich die Situation an der Friedrichstraße vor der zukünftigen Fläche für Gemeinbedarf nach Errichtung des Museums gegenüber der derzeitigen Situation verbessern wird. Gegenwärtig ist die Fläche von einem Zaun umgeben, an dem von außen Ausstellungstafeln angebracht sind, so dass Besucher diese von auf dem Gehweg stehend aus betrachten. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich gesichert, dass die Fläche für Gemeinbedarf oberirdisch nicht vollständig bebaut wird, so dass die Möglichkeit bestehen wird, dass Besucher die Fläche betreten können, so dass der Gehweg nicht mehr in dem gleichen Maß in Anspruch genommen werden muss. Die Fläche wird gewissermaßen geöffnet. Die Auffassung, dass der geplante Museumsbau den städtebaulichen Leitlinien widerspricht, wird nicht geteilt. Die Leitlinien setzen den Bau des Museums ja gerade voraus. Darüber hinaus wurden die im Ergebnis des Workshopverfahrens entwickelten Leitlinien und weiteren Empfehlungen zwar als Grundlage für die weitere Planung formuliert, eine Bindungswirkung für den Bebauungsplan haben sie jedoch nicht entfaltet. Zur Abwägung zu Bedenken zum geplanten Museumsbau ergänzend s.o.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle Bezug genommen auf die Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin vom 20. Mai 2019, der wir uns ausdrücklich anschließen. Ein Großteil der für den historischen Ort einmaligen Wirkungen und insbesondere Sichtbeziehungen ließe sich bei einer solchen Lösung, die sicherlich in ihren Details noch weiter in einem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb zu vertiefen wäre, erhalten. 2. Die kulturpolitische und museumsfachliche Debatte über den Auftrag und das Konzept des Bildungs- und Erinnerungsortes muss geöffnet werden und die städtebaulich- und liegenschaftspolitische Planung informieren: Laut Begründung zum B-Plan-Entwurf existieren „bereits weitgehende Überlegungen zum Inhalt des Museums“. Diese inhaltlichen Überlegungen sind von öffentlichem Interesse. Das bisherige Konzept des Museums muss im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz sowie der Entwicklung des Stadtraumes (der selbst als Medium der Erinnerung, des Sich-Informierens sowie der politischen Bildung fungiert) kulturpolitisch und museumsfachlich diskutiert werden. Um eine Musealisierung des Ortes zu vermeiden, ist zu hinterfragen, ob Berlin am Checkpoint Charlie ein monothematisches Museum „Kalter Krieg“ braucht, das sich bisher nur über seine Museumsflächeninanspruchnahme definiert; oder nicht vielleicht besser einen „Ort der Debatte“. Dieser wäre mehr als nur ein Seminarraum und würde der Aktualisierungs-Aufgabe des Ortes - Konfrontationen heute und die Arbeit an deren Überwindung – räumlich und inhaltlich besser gerecht werden. In diesem Sinne sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sowie die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB nach dem derzeitigen Stand der Abwägung in deutlich größerem Umfang – auch im MU-Gebiet – zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme des Landesdenkmalamts vom 20.05.2019, wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingereicht und hat Eingang in die Planung gefunden. Auf Grundlage der Stellungnahme wurde der Bebauungsplan u.a. nochmals dahingehend geändert, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Bauweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche angepasst wurden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das inhaltliche Konzept des Bildungs- und Erinnerungsortes betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die zur Festsetzung vorgesehene Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche als „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“ gibt für die Entwicklung des Standorts lediglich einen groben Rahmen vor, die inhaltliche Umsetzung bleibt hingegen der Konkretisierung der Planung vorbehalten. Auf die geplante Durchführung eines Wettbewerbs, in dessen Rahmen die detaillierte Anordnung des Museums sowie des Vorplatzes und deren Gestaltung konkretisiert werden sollen, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Bildungs- und Erinnerungsort wird sich der Zweckbestimmung entsprechend mit dem ehemaligen Grenzübergang und der internationalen Dimension der Teilung befassen. Dieses Thema grenzt sich inhaltlich zu den bereits vorhandenen Museen bzw. Gedenkstätten ab und stellt keine Konkurrenz dar. Das große internationale Interesse zeigt, dass ein solches Museum am Ort des Geschehens notwendig ist, um auch künftigen Generationen diesen Teil der Geschichte in nichtkommerzieller Weise zu vermitteln. Zwar könnte mit dem Freihalten der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke von einer Bebauung der historisch bedingte und den Ort prägende bauliche Zustand gewahrt bleiben. Jedoch würde sich die Erinnerung an diesen historischen Ort auf den Außenraum beschränken. Dies widerspricht dem Ziel, im

Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Standort für einen qualitativ hochwertigen Bildungs- und Erinnerungsort zu sichern. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB gemeint sind. Innerhalb des urbanen Gebiets sind kulturelle und soziale Nutzungen allgemein zulässig. Lediglich in Teilen des Gebiets werden diese Nutzungen zugunsten einer Wohnnutzung ausgeschlossen. Zur Abwägung des Belangs des Denkmalschutzes ergänzend s.o.
	3. Festsetzung der Nutzungsart Urbanes Gebiet: Die Festsetzung der Nutzungsart Urbanes Gebiet und die textliche Festsetzung Nr. 7 sieht im Entwurf für die Bereiche 1.1 und 2 oberhalb des ersten Vollgeschosses allein Wohnnutzung vor. Die beiden Bereiche bilden einen erheblichen Teil des Plangebietes und schränken die im Urbanen Gebiet angestrebte Durchmischung der verschiedenen für das Gebiet typischen Nutzungen ein. Insbesondere die Wohnungen im 2. bis 5. Vollgeschoss werden erheblichen Immissionen ausgesetzt sein. Insoweit ist im verbleibenden Verlauf des Verfahrens zu prüfen, ob diese Festsetzung gelockert werden kann, um eine dem Wesen des urbanen Gebietes eher entsprechende bessere Durchmischung zu gewährleisten und zugleich gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Grundsätzlich handelt es sich bei der Festsetzung zur Art der Nutzung um ein zusammenhängendes urbanes Gebiet. Dieses wird lediglich in verschiedene Teilflächen untergliedert. Hinsichtlich der Wahrung der Zweckbestimmung ist folglich das gesamte urbane Gebiet zu betrachten. Es ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen jedes einzelne Teilbaugebiet als eigenes Baugebiet betrachtet werden soll. Vielmehr eröffnen die Feinsteuerungsmöglichkeiten § 1 Abs. 4 BauNVO ff. sowie die Regelungen des § 6a Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit einer dezidierten Gliederung der Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzung, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, bezieht sich ausschließlich auf die urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 2, während im urbanen Gebiet MU 1.2 eine Wohnnutzung lediglich bis zu einem Anteil von maximal 50 % zulässig ist und im MU 1.3 sogar unzulässig ist. Der Einschätzung, dass die Nutzungsmischung in diesen Gebieten vorliegend nicht gewahrt ist, wird nicht geteilt. In der Gesamtbetrachtung des geplanten urbanen Gebiets im Geltungsbereich wird der Wohnanteil auf der Grundlage der Festsetzungen lediglich zwischen 42 und 69 % der in diesen gemischten Bauflächen zulässigen Geschossfläche betragen. Damit bleibt die Zweckbestimmung des urbanen Gebietes gewahrt. Ein wesentlicher Grund für die Konzentration der Wohnnutzung

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		in den abseits des Stadtplatzes gelegenen urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 ist es, unter Berücksichtigung der übergeordneten Bedeutung des Plangebiets und der Lage an lärmbelasteten Verkehrswegen eine verträgliche Einbindung der geplanten Wohnnutzung zu ermöglichen. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt (z.B. Gutachten zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Lärmgutachten), um die Verträglichkeit der Wohnnutzung im Geltungsbereich des Plangebiets zu untersuchen. Die Ergebnisse der Gutachten haben z.B. durch Immissionsschutzfestsetzungen Eingang in die Planung gefunden. Auf diese Weise können mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans die Voraussetzungen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen werden.
	Auch darf ein Kita- oder Schulstandort an einer solchen Stelle nicht ausgeschlossen werden, um eine maximale Mischung im Quartier zu erreichen.	Die Errichtung einer Kindertagesstätte oder Schule ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Grundsatz zulässig, da soziale Einrichtungen in dem zur Festsetzung vorgesehenen urbanen Gebiet allgemein zulässig sind. Aufgrund der Lage des Gebiets und der fehlenden Eignung ist die Errichtung einer Schule jedoch äußerst unwahrscheinlich. Um insbesondere Kindertagesstätten zu ermöglichen, werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen.
	Die Belange bezüglich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können andererseits nicht zugleich mit den in diesem Plangebiet vorrangigen und gewichtigeren Belangen der Denkmalpflege und der Bedeutung des zentralen Stadtplatzes hinreichend umgesetzt werden.	Die Einschätzung wird nicht geteilt. So ist zunächst einmal zu beachten, dass vor dem Hintergrund der in Berlin angespannten Wohnungsmarktsituation neben der Sicherung eines Standorts für den Bildungs- und Erinnerungsort auch die Sicherung einer Wohnnutzung wesentliches Ziel der Planung ist. Zudem wurden im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan die unterschiedlichen zu berücksichtigenden Belange geprüft und gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei wurden verschiedene Gutachten erstellt (z.B. Gutachten zu den gesunden Wohn- und Ar-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		beitsverhältnissen, Lärmgutachten), deren Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben. Im Ergebnis des Verfahrens kann zwar nicht allen Belangen gleichermaßen gefolgt werden, die einzelnen Belange können jedoch zu einem Ausgleich gebracht werden. Dabei finden sowohl die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. durch die Anordnung der Wohnnutzung und die Festsetzungen zum Immissionsschutz) als auch die Belange des Denkmalschutzes (z.B. durch die planungsrechtliche Sicherung des Stadtplatzes und die Vorbehalte zum Anbau an die prägenden Brandwände) Berücksichtigung.
	Auch die vorgesehene übrige Bebauung des urbanen Gebietes muss daher zumindest in der Höhe so weit reduziert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können und zugleich das bestehende eindrucksvolle Ensemble der Denkmale nicht erdrückt und dadurch in seiner Bedeutung zu stark zurückgedrängt wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan vermittelt mit seinen Festsetzungen zur baulichen Höhe zwischen den in der Umgebung vorhandenen Bestandsgebäuden. Auch unter Berücksichtigung des privaten Belangs nach einer hohen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke wurde die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Da der Bebauungsplan an einigen Stellen durch Festsetzungen ermöglicht, die nach der Bauordnung vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen zu unterschreiten, wurde, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftige und bestehende Bebauung zu gewährleisten, ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet. Dazu wurden die anfallenden Abstandsflächen ermittelt, die entstehen würden, wenn die Tiefen der Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten würden, sowie die Abstandsflächenunterschreitungen aufgezeigt, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden sollen. Zudem wurde die durch die Bebauung entstehende Besonnungs- und Belüftungssituation ermittelt und bewertet. Der Bebauungsplanentwurf wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens stetig fortentwickelt. Während bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung grundsätzlich angenommen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind, ist dies für Bereiche mit Abstandsflächenunterschreitungen entsprechend zu überprüfen. Vor die-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		sem Hintergrund wurde auf Grundlage der Bereiche mit vorliegenden Abstandsflächenunterschreitungen bzw. Abstandsflächenüberschneidungen von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. zum unmittelbaren Umfeld mittels der durchgeführten Besonnungs-/ Verschattungsstudie die Besonnungssituation untersucht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde außerdem eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis beider Gutachten bleiben die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen auch ohne die geforderte Höhenreduzierung gewahrt. Auch aus Gründen des Denkmalschutzes wird eine Reduzierung der Bauhöhe nicht als erforderlich erachtet. Der Denkmalbereich erfährt seine hohe Bedeutung durch die vorhandenen Freiflächen sowie die angrenzenden Brandwände Mauerstraße 93 und Zimmerstraße 79/80, die bereits im Bebauungsplan ihre Berücksichtigung finden. Darauf, dass das Landesdenkmalamt im Rahmen der parallel zur Offenlage durchgeführten erneuten Behördenbeteiligung hinsichtlich der zur Festsetzung vorgesehenen Bauhöhen keine Bedenken geäußert hat, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
	Das hier zu betrachtende Plangebiet kann nicht die Aufgabe übernehmen, den Bedarf an Wohnungsneubau in Berlin zu decken. Berlin hat bekanntlich erheblichen Wohnungsbedarf, der aber an dieser Stellung nur in reduzierter Form und im Übrigen vorrangig an anderer Stelle gedeckt werden muss. Urbanität, die an dieser Stelle ebenfalls zutreffend angestrebt wird, würde bei der hier befürworteten reduzierten Bebauung im Kreuzungsbereich nicht verloren gehen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Einschätzung, dass die im Plangebiet gelegenen Flächen für eine Wohnnutzung ungeeignet sind, wird nicht geteilt. Im Land Berlin sind bereits seit längerem sich weiter verschärfende Defizite bei der Wohnungsversorgung festzustellen, die auf dem Wohnungsmarkt zu steigenden Mietpreisen im Bestand führen. Diese Entwicklung betrifft vor allem auch die Innenstadt. Im Plangebiet bietet sich die Möglichkeit, durch verdichteten Wohnungsneubau eine erhebliche Anzahl neuer Wohnungen an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst zur Verfügung zu stellen und so die Funktion der Innenstadt als Wohnstandort zu stärken.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Auf das übergeordnete Planungsziel, unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes an diesem Standort einen vergleichsweise hohen Wohnanteil zu sichern, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Zudem ist es Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der nicht nur eine touristische Anziehungskraft besitzt, sondern der auch der einheimischen Bevölkerung Berlins zur Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Eine Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten wird unter Berücksichtigung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange nicht verfolgt und entspricht nicht den städtebaulichen Zielen Berlins.
	4. Um langfristig die öffentliche Gestaltunghoheit über den Bildungs- und Erinnerungsort (Ostseite) sowie den Stadtplatz (Westseite) zu sichern, ist die Übernahme aller Flächen, auch der an den Bildungs- und Erinnerungsort angrenzenden Flächen durch das Land (bzw. den Bund) dringend zu prüfen.	Vor dem Hintergrund der durch die planungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche und des Stadtplatzes bedingten, weitgehenden Eingriffe in das Eigentum besteht ein Übernahmeanspruch. Insofern wird davon ausgegangen, dass das Land Berlin diese Flächen übernehmen wird. Der Bildungs- und Erinnerungsort soll durch das Land Berlin betrieben werden. Es ist derzeit nicht geplant, auch die MU-Flächen seitens des Landes Berlin zu entwickeln.
Bürger 37 21.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 36	Debatte um den Bildungs- und Erinnerungsort an der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrich-/ Zimmerstraße Checkpoint Charlie (CpC) Wäre nicht weniger mehr? Die im B-Plan-Entwurf 1-98 „Checkpoint Charlie“ verankerten Planinhalte sind ein wichtiger Schritt für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des ehemaligen Grenzübergangs. Die Weiterentwicklung in einem nun explizit eigentümerunabhängigen Angebotsbebauungsplan entspricht der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Ortes. Die rege Debatte über die Zukunft des Checkpoints hat gezeigt, dass es den Berlinerinnen und Berlinern um eine Planung geht, die über eine weitere Kom-	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 36, siehe Abwägungstext zu voranstehender Stellungnahme Nr. 36.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	merzialisierung, Musealisierung und Touristifizierung hinausweist: Der Checkpoint Charlie soll vielmehr eine Zukunft als bürgernaher Geschichts- und Alltagsort haben, an dem die historische Aussagekraft des Stadtraums als solche mit den Freiräumen und dem zu schaffenden Bildungs- und Erinnerungsort klug zusammenspielt. Vor diesem Hintergrund ist es insbesondere zu begrüßen, dass im B-Plan-Entwurf die Hotelnutzung untersagt, der Wohnanteil erhöht, sowie die Fläche für den Bildungs- und Erinnerungsort auf der Ostseite als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wurde. Für die Festsetzung des B-Plans sowie die über den B-Plan hinausgehende Entwicklung sind folgende drei Leitgedanken wesentlich: 1. Das geplante Museum sollte sich in städtebaulicher Masse und architektonischer Form der historisch-topografischen, denkmalgeschützten Situation (offener Stadtraum, Freistellung der Brandwände) unterordnen: Die verbliebene städtebauliche Leerstelle am Checkpoint Charlie fungiert aus sich heraus als Medium des Erinnerns und sich Informierens. Sie verweist auf eine im 2. Weltkrieg geschlagene Wunde, auf Jahrzehnte der Spaltung während des kalten Krieges sowie implizit (durch das was von ihr übrig ist) auf die Folgen einer (immobilien-)wirtschaftlichen Wachstumseuphorie, die sich nach 1990 nicht in Form eines American Business Centers eingelöst hat. Als ein Teil des Bildungs- und Erinnerungsortes sollte das Museum diese aufschlussreichen städtebaulichen Spuren nicht qua Größe (erlaubten Höhe: 26,5 m, erlaubte Geschossfläche: 3.000 qm) tilgen. In einem freiraumplanerisch-architektonischen Wettbewerb sollte es ein zentrales Kriterium sein, dass das Museum zurückhaltend auf die historische, denkmalgeschützte Aussagekraft des Ortes bezugnimmt und das Entstehen eines Stadtplatzes beiderseits der Friedrichstraße begünstigt und ggf. auch Bodendenkmale mit einbezieht. Der zu Recht als „Bildungs- und Gedenkort zur Geschichte des Checkpoint Charlie …“ bezeichnete Bereich und die Brandwand zum angrenzenden Gebäude Zimmerstraße 79/80 ist daher von einer Bebauung weitestgehend, d.h. mindestens überwiegend und mit einer Freifläche sowohl zur Friedrichstraße als auch zur Zimmerstraße freizuhalten. Zumindest der überwiegende Teilbereich der Brandwand sollte bis auf die	

Senat BauWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Geländeoberkante frei bleiben, um den vorstehend beschriebenen Eindruck mit seinen Sichtbeziehungen auf die atypische Denkmalbebauung soweit wie möglich zu bewahren. Ein Museumsneubau, der eben diese Narbe im Zentrum Berlins verdeckt, stünde der eigenen Zielsetzung des Museums entgegen. Die derzeit so prägende Lücke vor der südöstlichen Brandwand ginge unwiederbringlich oder zumindest für Jahrzehnte verloren. Die Wirkung der Freiflächen könnte auf beiden Seiten der Friedrichstraße noch weitergehend verbessert werden, wenn zumindest der Bereich der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße verkehrsberuhigt oder gar temporär geschlossen ausgestaltet wäre. Berücksichtigt man die seit Jahren bekannten intensive Nutzung der derzeit vorhandenen Freiflächen, so ist sicher zu erwarten, dass auch die künftig zu erwartenden Besuchermassen von dem derzeit geplanten Stadtplatz nicht aufgenommen werden. Neben den Folgen für den Verkehr würde die zu erwartende erhebliche Überlastung, den Ort in seiner historischen Bedeutung maßgeblich schwächen. Der geplante Museumsbau widerspricht den städtebaulichen Leitlinien, die für diesen in seiner Bedeutung nicht hoch genug einschätzbaren Ort eindeutig die denkmalpflegerischen Belange in den Vordergrund stellen. Wenn nicht an diesem Ort, an welchem sonstigen Ort sollte den Denkmalbelangen der Vorzug vor Neubebauung gegeben werden? Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle Bezug genommen auf die Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin vom 20. Mai 2019, der wir uns ausdrücklich anschließen. Ein Großteil der für den historischen Ort einmaligen Wirkungen und insbesondere Sichtbeziehungen ließe sich bei einer solchen Lösung, die sicherlich in ihren Details noch weiter in einem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb zu vertiefen wäre, erhalten. 2. Die kulturpolitische und museumsfachliche Debatte über den Auftrag und das Konzept des Bildungs- und Erinnerungsortes muss geöffnet werden und die städtebaulich- und liegenschaftspolitische Planung infor-	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	mieren: Laut Begründung zum B-Plan-Entwurf existieren „bereits weitgehende Überlegungen zum Inhalt des Museums“. Diese inhaltlichen Überlegungen sind von öffentlichem Interesse. Das bisherige Konzept des Museums muss im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz sowie der Entwicklung des Stadtraumes (der selbst als Medium der Erinnerung, des Sich-Informierens sowie der politischen Bildung fungiert) kulturpolitisch und museumsfachlich diskutiert werden. Um eine Musealisierung des Ortes zu vermeiden, ist zu hinterfragen, ob Berlin am Checkpoint Charlie ein monothematisches Museum „Kalter Krieg“ braucht, das sich bisher nur über seine Museumsflächeninanspruchnahme definiert; oder nicht vielleicht besser einen „Ort der Debatte“. Dieser wäre mehr als nur ein Seminarraum und würde der Aktualisierungs-Aufgabe des Ortes - Konfrontationen heute und die Arbeit an deren Überwindung – räumlich und inhaltlich besser gerecht werden. In diesem Sinne sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sowie die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB nach dem derzeitigen Stand der Abwägung in deutlich größerem Umfang – auch im MU-Gebiet – zu berücksichtigen. 3. Festsetzung der Nutzungsart Urbanes Gebiet: Die Festsetzung der Nutzungsart Urbanes Gebiet und die textliche Festsetzung Nr. 7 sieht im Entwurf für die Bereiche 1.1 und 2 oberhalb des ersten Vollgeschosses allein Wohnnutzung vor. Die beiden Bereiche bilden einen erheblichen Teil des Plangebietes und schränken die im Urbanen Gebiet angestrebte Durchmischung der verschiedenen für das Gebiet typischen Nutzungen ein. Insbesondere die Wohnungen im 2. bis 5. Vollgeschoss werden erheblichen Immissionen ausgesetzt sein. Insoweit ist im verbleibenden Verlauf des Verfahrens zu prüfen, ob diese Festsetzung gelockert werden kann, um eine dem Wesen des urbanen Gebietes eher entsprechende bessere Durchmischung zu gewährleisten und zugleich gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Auch darf ein Kita- oder Schulstandort an einer solchen Stelle nicht ausgeschlossen werden, um eine maximale Mischung im Quartier zu erreichen.	

Gestalt Wohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Die Belange bezüglich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können andererseits nicht zugleich mit den in diesem Plangebiet vorrangigen und gewichtigeren Belangen der Denkmalpflege und der Bedeutung des zentralen Stadtplatzes hinreichend umgesetzt werden. Auch die vorgesehene übrige Bebauung des urbanen Gebietes muss daher zumindest in der Höhe so weit reduziert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können und zugleich das bestehende eindrucksvolle Ensemble der Denkmale nicht erdrückt und dadurch in seiner Bedeutung zu stark zurückgedrängt wird. Das hier zu betrachtende Plangebiet kann nicht die Aufgabe übernehmen, den Bedarf an Wohnungsneubau in Berlin zu decken. Berlin hat bekanntlich erheblichen Wohnungsbedarf, der aber an dieser Stellung nur in reduzierter Form und im Übrigen vorrangig an anderer Stelle gedeckt werden muss. Urbanität, die an dieser Stelle ebenfalls zutreffend angestrebt wird, würde bei der hier befürworteten reduzierten Bebauung im Kreuzungsbereich nicht verloren gehen. 4. Um langfristig die öffentliche Gestaltunghoheit über den Bildungs- und Erinnerungsort (Ostseite) sowie den Stadtplatz (Westseite) zu sichern, ist die Übernahme aller Flächen, auch der an den Bildungs- und Erinnerungsort angrenzenden Flächen durch das Land (bzw. den Bund) dringend zu prüfen.	
Bürger 38 21.08.2019 identisch mit Stn 28	Stellungnahme [...] beim Bebauungsplanverfahren 1-98 „Checkpoint Charlie“ Die im B-Plan-Entwurf 1-98 „Checkpoint Charlie“ verankerten Planinhalte sind ein wichtiger Schritt für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des ehemaligen Grenzübergangs. Die Weiterentwicklung der Planinhalte und ihr Entwurf in einem nun explizit eigentümerunabhängigen Angebotsbebauungsplan, entspricht der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Ortes, die über die Kommerzialisierung, Musealisierung und Touristifizierung hinausweist.	Da wortidentisch mit Stellungnahme Nr. 28, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 28.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Der Checkpoint Charlie soll als alltagstauglicher Bildungs- und Erinnerungsort in der Stadt funktionieren. Vor diesem Hintergrund ist es insbesondere zu begrüßen, dass im vorliegenden B-Plan-Entwurf die Hotelnutzung untersagt, der Wohnanteil erhöht, sowie die Fläche für den Bildungs- und Erinnerungsort auf der Ostseite als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wurde, jedoch bedarf es einer weiteren Stärkung als Kulturort. Um der Rolle als Ort der Erinnerung und Bildung gerecht zu werden, sollten aus Sicht […] folgende Punkte in den B-Plan einfließen: 1. Planungsrecht und Flächenausweisung: • Um die Freiflächen westlich und östlich der Friedrichstraße stadträumlich zusammendenken zu können sollte die Verkehrs- und Straßenverkehrsfläche an der Friedrich-/Ecke Zimmerstraße Gegenstand der Festsetzung sein, bzw. wenn dies nicht möglich dann zumindest eine gewünschte Gestaltungsabsicht in den Plan integriert werden – Stichwort „Shared Space“. • Um langfristig die öffentliche Gestaltunghoheit über den Bildungs- und Erinnerungsort (Ostseite) sowie den Stadtplatz (Westseite) zu sichern, ist die Übernahme der beiden Flächen durch das Land dringend zu prüfen. Ebenso sollte die Gestaltungshoheit für die MU Flächen im Zusammenhang mit den Gemeinbedarfsflächen verbindlich geregelt werden. • Grundsätzlich zu hinterfragen sind Ziel und Zwänge aus der Festlegung MU anstatt MK. Für die avisierte Wohnnutzung bedeutet dies zahlreiche Auflagen (z.B. aus dem Lärmschutz), die mit der öffentlichen Nutzung (inkl. Veranstaltungen?) schwer vereinbar sind. • Im MU bzw. MK sollte eine Festsetzung für einen Mindest-Kulturanteil festgeschrieben werden, ferner auch prinzipiell eine Kita oder Schule genehmigungsfähig sein. 2. Nutzung und Gestaltungsvorgaben: • Ein Offenes und Internationales Wettbewerbsverfahren sollte die architektonische, städtebauliche und freiraumplanerische Gestal-	

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	tung für das Gesamtareal klären. Um diesem nicht vorzugreifen, sollten der Gestaltungsspielraum durch Flächen-, Volumen- und Nutzungsvorgaben im B-Plan nicht unnötig eingeengt werden. Das Wettbewerbsverfahren sollte zudem zeitnah eingeleitet werden, um noch mögliche Änderungen vornehmen zu könne, die aus den prämierten Ergebnissen resultieren. • In diesem Zuge sollte auch das Nutzungskonzept des Erinnerungsortes definiert und geklärt werden. • Festlegungen zu Gebäudehöhen und Flächenbegrenzungen sollten die Offenheit der Leitlinien und der bereits öffentlich diskutierten Ergebnisse des städtebaulichen Workshopverfahrens berücksichtigen, um an diesem wichtigen Ort angemessene innovative und gestalterisch hochwertige Lösungen zu ermöglichen. Am ehemaligen Grenzübergang Checkpoint-Charlie bietet sich (noch) die Chance die Erinnerung der Teilung Berlins im urbanen Kontext der lebendigen Großstadt erlebbar zu machen. Diese Chance muss von der Stadtgesellschaft und ihren Vertretern wahrgenommen und in der zukünftigen Gestaltung umgesetzt werden. Der im Koalitionsvertrag festgeschriebene Bildungs- und Erinnerungsort sollte auf das gesamte B-Plan-Gebiet gedacht werden.	
Bürger 39 21.08.2019	Die Friedrichstraße sollte zwischen Schützenstraße und Kochstraße zur Fußgängerzone umgestaltet werden. Der derzeitige Zustand ist - auch vor dem Hintergrund der "Verkehrswende" - unhaltbar. Der Checkpoint Charlie würde auch für Berlinerinnen und Berliner attraktiver werden, weil eine Aufenthaltsqualität entstehen würde, die es in Berlin viel zu wenig gibt – autofreie Bereiche.	Der Anregung, den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitt der Friedrichstraße als Fußgängerzone zu sichern, wird nicht gefolgt. Vielmehr ermöglicht die geplante Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen (so auch für eine mögliche Verkehrsberuhigung) und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen, die im Rahmen eines übergeordneten Verkehrskonzeptes zu prüfen sind, geschaffen. Es gibt bisher keine Festlegung für eine Sperrung der Friedrichstraße seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Im Falle einer solchen, sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen zu berücksichtigen. Der Be-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		bauungsplan würde dem jedoch nicht entgegenstehen. Für den südlich der Zimmerstraße gelegenen Abschnitt können zudem keine Festsetzungen getroffen werden, da dieser Abschnitt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.
Bürger 40 21.08.2019 weitestgehend identisch mit Stn 07	Ich [...] gebe zum Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 („Checkpoint Charlie“), fristgemäß folgende Stellungnahme ab, welche in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen ist: Der Checkpoint Charlie ist ein wirkmächtiges Symbol des Kalten Krieges. Er ist von herausragender öffentlicher und internationaler Bedeutung. Laut Untersuchung der Stiftung Berliner Mauer hat er bereits heute 4,5 Millionen jährliche (ø 12.500 tägliche) Besucher aus der ganzen Welt. Es ist anzunehmen, dass sein Potenzial damit noch lange nicht ausgeschöpft ist. Eine neugefasste Artikulation des Ortes und seiner Geschichte vermag das Interesse zu steigern und die nachhaltige Wirkung eines Besuches vor Ort zu vertiefen. Die Widmung als „urbanes Gebiet“ (MU nach §6a BauNVO) wird somit nicht ausreichen - der Ort muss wie andere Kultur- und Gedenkorte Berlins als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan wird aber leider weder dieser globalen, geschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Checkpoint Charlie, noch den Besuchermassen, noch dem Stadtinteresse gerecht. Die Geschichte des Ortes lässt sich nicht in einem Museum allein einengen. Der zu erwartende Andrang und die notwendigen, historischen Markierungen kann man kaum mit dem bisher geplanten, kleinen Stadtplatz auffangen, der zudem durch die Friedrichstraße vom geplanten Museum getrennt ist. Die Freifläche müsste insgesamt deutlich vergrößert werden. Zumindest das für das Museum vorgesehene Areal östlich der Friedrichstraße muss in die Planung eines Platzes mit einbezogen werden, um niedrigschwellig vor Ort Geschichte ables- und erlebbar zu machen. Diese Fläche ist ins-	Da weitestgehend identisch mit Stellungnahme Nr. 07, siehe Abwägungstext zu Stellungnahme Nr. 07.

Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	gesamt planerisch als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzulegen, einschließlich der bestehenden, angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Checkpoint Charlie steht exemplarisch als Ort des Konflikts. Gerade heute tauchen Spaltung und Egoismen in der Gesellschaft und zwischen Nationen wieder vermehrt auf. Heute, nach dem Ende des Kalten Krieges, den er markiert, sollte der CPC deshalb auch eine in die Zukunft gewendete Seite erhalten, nämlich als eine Agora, einen Platz der gelebten Demokratie und des Dialogs. Die Einschränkung, welche der Bebauungsplan im textlichen Teil macht, nämlich die kulturelle Nutzung nur ausnahmsweise zu genehmigen und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zuzulassen, muss daher entfallen. Die kulturelle Nutzung muss Hauptnutzung des Areals werden. Definiert sich der Ort über den entstehenden Platz, seinen Charakter als Gedenkort und dessen grundsätzlich kulturelle Nutzung, so steht dieses im direkten Nutzungskonflikt zu dauerhaftem Wohnen, Kettengeschäften und Systemgastronomie. Dieses müsste entweder deutlich eingeschränkt und nur auf den dem Platz abgewandten Seiten zugelassen werden oder auf temporäres Wohnen (zum Beispiel in Form von Co-Living, studentischem Wohnen oder anderen Formen, die sich mit einer hochfrequentierten Nutzung des Platzes vertragen) als mögliche Nutzung geändert werden.	
Bürger 41 21.08.2019	Unsere Mandanten sind, wie Sie wissen, die Investoren der überplanten Grundstücke. Wo immer der Plangeber in der Begründung seiner Festsetzungen davon ausgeht, es gebe keinen Investor, ist dies einfach falsch. Unsere Mandanten haben die Grundschulden erworben, die übrigens der Umsetzung des von Berlin 1992 geforderten Projekts der Errichtung eines American Business Centers (ABC) dienten. Unsere Mandanten haben in den letzten vier Jahren die Projektentwicklung der Grundstücke in enger Abstimmung mit Ihnen betrieben, vor allem deshalb, weil Berlin inzwischen - abweichend vom Plan ein American Business Center mit einer Open Air Erinnerungsstätte zu errichten - ein Museum haben	Richtig ist, dass das Bebauungsplanverfahren mit einem Investor gemeinsam begonnen wurde, der Eigentümer werden wollte und mit dem ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden sollte. In Folge des Partizipationsprozesses und der damit verbundenen Meinungsbildung in der Stadtgesellschaft sind die Auseinandersetzung mit dem historischen Ort und das öffentliche Interesse an den Flächen in den Fokus gerückt. Der potentielle Vertragspartner war noch immer nicht Eigentümer der Fläche. Die Planinhalte wurden geändert und entsprechend eines Angebotsbebauungsplans eigentümerunabhängig weiterentwi-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	möchte und diese und andere Forderungen auch in die Verhandlungen einbrachte. Unsere Mandanten haben sich in diesen Verhandlungen auf die Wünsche des Landes Berlin eingelassen, nicht nur inhaltlich und städtebaulich wie in dem Letter of Intent von August 2017 vereinbart, sondern auch im Hinblick auf die Kostenübernahmen und verschiedenen Verfahrensschritte, die Berlin wünschte; insbesondere das Workshopverfahren im Sommer 2018. Die Gespräche mit [...] hat Berlin zunächst einseitig Ende 2018 gestoppt. Unsere Mandanten wurden gleichzeitig in der Presse in beispielloser Weise diffamiert und diskreditiert, mit Verdächtigungen zur Finanzierung, Korruptionsvorwürfen etc. Für unsere Mandantin war überraschend, in dieser Situation von Berlin, das unsere Mandanten als Verhandlungspartner doch längst durchleuchtet und geprüft hatte, nicht in aller Klarheit und Öffentlichkeit in Schutz genommen zu werden; vor allem aber ist für unsere Mandanten nicht nachvollziehbar, dass sie seitdem - auch im Duktus der Bebauungsplan-Begründung - offensichtlich als Gegner der städtebaulichen Entwicklung am Checkpoint Charlie wahrgenommen werden, nicht mehr als der Partner, als der sie über Jahre mit dem Land Berlin zusammengearbeitet, verhandelt und zu Lösungen gekommen waren. Wie in dem Treffen am 6. Mai 2019 mit u.a. Frau Staatsekretärin Lüscher und auch anderweitig immer wieder gegenüber Vertretern des Landes Berlin seitens unserer Mandanten bestätigt und angeboten, steht [...] für die Fortsetzung der Gespräche und Abstimmungen zu der Bebauung der Grundstücke weiterhin zur Verfügung. Im Hinblick auf die Fortsetzung der Projektentwicklung und der Abstimmung mit den Vertretern des Landes Berlin, nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten zu dem ausgelegten Planentwurf für den Bebauungsplan 1-98 wie folgt Stellung: **I. Rechtliche Einwendungen** **1. Verletzung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB**	ckelt. Ein künftiger Eigentümer kann auf Grundlage des Bebauungsplans als Investor die Flächen entwickeln, die nicht für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden. Der Letter Of Intent wurde im August 2017 unterschrieben, als noch eine gemeinsame Projektentwicklung mit dem Investor Grundlage des Bebauungsplanentwurfs war. Wie in Punkt 4 des LOI dargelegt, waren sich die Vertragsparteien einig, dass die Vertreter des Landes Berlin mit diesem LOI nicht in die planungsrechtliche und baurechtliche Hoheit, einschließlich des damit verbundenen Ermessens der rechtlich zuständigen Stellen des Landes Berlin eingreifen. Die Parteien waren sich bei Unterzeichnung bewusst, dass gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kein Anspruch des Investors gegen die zuständigen Stellen des Landes Berlin auf Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen vereinbart werden konnte und sollte. Die Planungshoheit der zuständigen Stellen des Landes Berlins blieb und bleibt insoweit in vollem Umfang gewahrt. Der Mandant des Einwendenden wird in der Begründung nicht als Gegner der städtebaulichen Entwicklung dargestellt. In einer chronologischen Abfolge wird die Planungshistorie wertneutral dargelegt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Gemischte Bauflächen sind nach den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan („AV FNP") Bauflächen, die als *„Bereiche mit vorwiegendem Kerngebietscharakter mit hoher Nutzungsintensität und -dichte genutzt werden bzw. werden sollen oder, bei bestehenden Gemengelagen, wenn die Kerngebietsnutzung gestärkt werden soll".* Das gilt insbesondere für den Zentrumsbereich „Historische Mitte", in dem das Plangebiet liegt (Ziff. 3.1.1 Abs. 1 Satz 2 AV FNP). Zwar können hier „*auch*" Mischgebiete und urbane Gebiete entwickelt werden. Jedoch sollen aus gemischten Bauflächen M1 „*vorrangig*" Kerngebiete entwickelt werden (Ziff. 3.1.2 Abs. 2 Satz 1 AV FNP).	Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans (AV FNP) vom 18.07.2017 (ABl. S. 4633) sollen aus M1-Flächen ihrer spezifischen Nutzungscharakteristik entsprechend vorrangig Kerngebiete sowie auch Mischgebiete und urbane Gebiete entwickelt werden. Somit ist die geplante Entwicklung und Festsetzung von urbanen Gebieten als Regelfall aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche M1 entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV-FNP (ABl. S. 4638) ist im Weiteren auch die Entwicklung und Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche aus der Darstellung einer M1-Fläche entwickelbar. Darüber hinaus ist das Plangebiet gemäß StEP Zentren 3 Bestandteil des Zentrumsbereichs „Historische Mitte". Gemäß den Ausführungsvorschriften sind Gemeinbedarfsstandorte wesentlicher Bestandteil dieses Zentrums, das die Sicherung und Erweiterung bestehender bzw. den Ausbau neuer zentraler Nutzungen wie Handel, private und öffentliche Dienstleistungen und kulturelle Einrichtungen zum Ziel hat.
	Der Planentwurf vom 24. Juni 2019 beabsichtigt für die FlStk. 80 und 84 der Bezeichnung nach, die Festsetzung von drei urbanen Gebieten (MU 1.1, MU 1.2 und MU 2). Faktisch handelt es sich bei den Gebieten MU 1.1 und MU 2 jedoch um allgemeine Wohngebiete; dazu: • Zwar kann in einem urbanen Gebiet festgesetzt werden, dass oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnnutzungen zulässig sein sollen (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Hintergrund der Regelung ist jedoch, eine kleinteilige, grundstücksbezogene Nutzungsmischung zu gewährleisten. • Urbane Gebiete hingegen dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Wohnen und Gewerbe sowie andere Einrichtungen müssen jeweils prägenden Charakter haben. Daran fehlt es, wenn - wie hier - eine	Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Die Auffassung, dass es sich bei den geplanten urbanen Gebieten faktisch um allgemeine Wohngebiete handelt, wird nicht geteilt. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentliche stören. Sie sind durch diese Hauptnutzungen gekennzeichnet. Anders als beim Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Zwar ist es korrekt, dass in den einzelnen Teilgebieten die Wohnnutzung überwiegen wird, in der Gesamtbetrachtung der funktional zusammengehörigen Teilgebiete entspricht die Zweckbestimmung jedoch nicht der eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung. So bezieht sich die Festsetzung, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, ausschließlich auf die urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 2, während im urbanen

Senstadtwohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	der genannten Nutzungen nur in völlig untergeordnetem Umfang oder qualitativ nicht eigenständiger Weise vorhanden ist. Die Zweckbestimmung ist in den Gebieten MU 1.1 und MU 2 vorliegend nicht gewahrt, weil jeweils ca. 87,5 % der Geschossfläche ausschließlich dem Wohnen zur Verfügung stehen sollen. • Sie verkennen, dass die Nutzungsmischung im jeweiligen urbanen Baugebiet, hier also jeweils im MU 1.1 und im MU 2, vorhanden sein muss. Insbesondere wenn wie vorliegend für ein gesamtes Baugebiet eine vertikale Nutzungstrennung festgesetzt werden soll, nehmen Sie damit zwingend auf den Gebietscharakter und -zweck Einfluss. Auch durch eine vertikale Gliederung der Nutzungen zugunsten von Wohnnutzungen darf die Zweckbestimmung des Gebiets sich nicht kategorisch/ gebietsuntypisch verändern. Durch die Festsetzung dürfen ca. 87,5 % der Geschossfläche der Baugebiete MU1.1 und MU 2 ausschließlich für Wohnen genutzt werden. Das überschreitet die nach § 6a Abs. 1 BauNVO noch zulässige Nutzungsmischung. Das Gebiet kippt jeweils durch die textliche Festsetzung Ziff. 8 in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, denn Wohngebiete dienen *vorwiegend* dem Wohnen. Im Ergebnis verfolgen Sie mit der textlichen Festsetzung Ziff. 8 keine vertikale Nutzungstrennung, sondern faktisch eine unzulässige Gebietsänderung. Das Gebiet wird ein faktisches allgemeines Wohngebiet - an denkbar ungeeigneter Stelle. Und: Die faktische Festsetzung eines Wohngebiets steht in Widerspruch zum Flächennutzungsplan und verletzt das Entwicklungsgebot nach § 6 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplanentwurf 1-98 ist keine inhaltliche Konkretisierung des geltenden Flächennutzungsplans. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans darf durch die weitere Ausplanung des Bebauungsplans aber nicht angetastet werden. Hier bedeutet die nach den textlichen Festsetzungen fast ausschließliche Wohnnutzung eine quantitative und qualitative Verschiebung gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplans.	Gebiet MU 1.2 eine Wohnnutzung lediglich bis zu einem Anteil von maximal 50 % zulässig ist und im MU 1.3 sogar gänzlich unzulässig ist. Grundsätzlich handelt es sich bei der Festsetzung zur Art der Nutzung um ein zusammenhängendes urbanes Gebiet. Dieses wird lediglich in verschiedene Teilflächen untergliedert. Hinsichtlich der Wahrung der Zweckbestimmung ist folglich das gesamte urbane Gebiet zu betrachten. Der Einschätzung, dass die Zweckbestimmung in den Gebieten MU 1.1 und MU 2 vorliegend nicht gewahrt ist, weil jeweils ca. 87,5 % der Geschossfläche ausschließlich dem Wohnen zur Verfügung stehen sollen, wird nicht gefolgt, da der Fokus sich hierbei auf die beiden urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 2 beschränkt. In der Gesamtbetrachtung des geplanten urbanen Gebiets im Geltungsbereich wird der Wohnanteil auf der Grundlage der Festsetzungen lediglich zwischen 42 und 69 % der in diesen gemischten Bauflächen zulässigen Geschossfläche betragen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist nicht möglich, da in diesem Fall lediglich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig wären. Planungsziel ist es jedoch, dass die genannten Nutzungen an diesem Ort eine gebietsübergreifende Bedeutung erhalten sollen dürfen. Gewerbliche Nutzungen dürften in einem WA lediglich einen geringeren Flächenanteil einnehmen, während im MU 2 und im MU 1.1 der Anteil der gewerblichen Nutzung bei Ausnutzung von Flächen in Untergeschossen und im ersten Vollgeschoss auf die Geschossfläche bezogen höher ausfallen darf. Da somit kein faktisches allgemeines Wohngebiet entsteht, liegt weder ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans vor noch eine Verletzung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan gibt auch im MU 1.1 und im MU 2 kein prozentuales Mischungsverhältnis vor. Die 87,5 % für Wohnen ergeben sich lediglich dann, wenn eine Gleichverteilung der Ge-

Satzung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		schossfläche über acht Vollgeschosse erfolgt. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung ist diese Annahme insbesondere bei der Ermittlung des Anteils der erforderlichen sozialen Infrastruktur getroffen worden. Bei Vollausnutzung des ersten Vollgeschosses über die zulässige Grundfläche sowie einer etwaigen Errichtung von Aufenthaltsräumen für gewerbliche Nutzungen in einem bzw. mehreren Untergeschossen kann sich dieses Verhältnis verschieben. Dementsprechend wird dann der prozentuale Wohnanteil entsprechend kleiner.
	2. Textliche Festsetzung Ziff. 15 unzulässig Gemäß der textlichen Festsetzung Ziff. 15 *„sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen."* Diese Festsetzung ist jedoch unzulässig, dazu: Die Geschossfläche ist in der Regel in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO). Das bedeutet für Berlin: Die Geschossfläche ermittelt sich grundsätzlich aus der Fläche in Geschossen, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben (siehe § 2 Abs. 12 BauO Bln). Der Bebauungsplan verringert die für vollwertige Nutzungen verfügbare Geschossfläche nun, indem auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind (textliche Festsetzung Ziff. 15). Das führt zu irreführenden Festsetzungen, die auch über die tatsächliche Nutzbarkeit täuschen. Denn die Festsetzung der (maximalen) Geschossfläche wird üblicherweise als die oberirdisch erzielbare Geschossfläche verstanden. Diesen Grundsatz ändern Sie ohne Not ab. Unsere Mandanten haben Ihnen erläutert, dass die Festsetzungen - als Kombination von Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung - ohnehin nicht erlauben,	Der Einschätzung, dass die textliche Festsetzung Nr. 15 unzulässig ist, wird nicht gefolgt. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, im Bebauungsplan festzusetzen, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen sind. Der Bebauungsplan verringert nicht die Geschossfläche, sondern stellt lediglich sicher, dass zu der festgesetzten Geschossfläche keine Fläche von Aufenthaltsräumen hinzutreten darf, die unberücksichtigt bliebe. Irreführend ist die Festsetzung schon aus dem Grund nicht, da sie dem Wortlaut der BauNVO entspricht und diese städtebaulich begründet ist. Auf die Begründung der Festsetzung wird verwiesen. In den für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen sind, um das zulässige Nutzungsmaß nicht noch durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in den Nicht-Vollgeschossen zu erhöhen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die in den von Neubebauung geprägten Gebieten festgesetzte Geschossfläche die tatsächliche Obergrenze darstellt. Die Festsetzung ist – auch vor dem Hintergrund der sehr hohen festgesetzten Geschossfläche – aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Verkehr genauer ermitteln zu können, da somit zu der festgesetzten Geschossfläche keine Fläche

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	diese maximale Geschossfläche zu erreichen; auf das Schreiben unserer Mandantin vom 11. Juni 2019 mit der anhängenden Studie nehmen wir Bezug und fügen es noch einmal als **Anlage1** bei. Das soll abstrakt damit gerechtfertigt werden, dass - gegen die planungsrechtliche Regel - auch unterirdische Geschossflächen auf die maximale Geschossfläche anzurechnen sind (undatiertes Schreiben der Senatsverwaltung als **Anlage 2**). Damit wird die irreführende Wirkung der Festsetzungen aber nur noch verstärkt. Diese Festsetzung will erreichen, dass ein Teil der maximalen Geschossfläche unterirdisch angeordnet wird. Damit gibt der Plangeber allerdings die oberirdische Gestaltungsmöglichkeit auf und führt insofern in die Irre, weil völlig offen bleibt, wie viel Geschossfläche tatsächlich oberirdisch möglich ist. Die maximale Geschossfläche jedenfalls kann so nicht erreicht werden. Und einen erheblichen Teil der Geschossfläche in den unterirdischen Bereich zu verlegen, ist aus verschiedenen Gründen ungeeignet: Dort sind keine vernünftigen Qualitäten möglich, dort kann nicht effizient gebaut werden, dort entstehen sinnlos höhere Baukosten. Der Plangeber verzichtet im Ergebnis für einen Großteil der zugelassenen Geschossfläche auf jede qualitative Einwirkung und Ausgestaltung.	von Aufenthaltsräumen hinzutreten kann, die ohne die textliche Festsetzung unberücksichtigt bleiben würde. Auf diese Weise werden der Bedarf an Infrastruktur und die verkehrlichen Auswirkungen, für die die Geschossfläche zu Grunde gelegt wird, anhand der tatsächlichen Geschossfläche ermittelt. Diese verbindliche Regelung stellt eine der Maßnahmen dar, durch die die Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen werden, so dass sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Hintergrund ist die vorliegende Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung. Darin wird für urbane Gebiete eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0 als Höchstgrenze angegeben. Eine Überschreitung dieser Werte ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn der Überschreitung städtebauliche Gründe zugrunde liegen. Zudem muss sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sein, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Außerdem müssen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Für den Bebauungsplan 1-98 liegen entsprechende städtebauliche Gründe vor, die in den urbanen Gebieten eine Überschreitung der formulierten Obergrenzen der Nutzungsmaße erfordern. Die Überschreitungen können durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der festgelegten Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde hinsichtlich der großen Geschossfläche von Beginn an berücksichtigt, dass diese

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		vor dem Hintergrund möglicher Nutzungen in anderen als Vollgeschossen festgesetzt wird. Nur unter diesen Umständen wurde die Geschossfläche überhaupt erst in dieser Größe festgesetzt. Die Stellungnahme, dass die maximale Geschossfläche in den urbanen Gebieten nicht erreicht werden kann, ist unzutreffend. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans konnte nachgewiesen werden, dass die maximale Geschossfläche auf den Grundstücken ausgenutzt werden kann. Der Bebauungsplan nimmt keine Verteilung der Geschossfläche in den Ober- und Untergeschossen vor. In jedem Fall ist die Geschossfläche unter Berücksichtigung einer unterirdischen Nutzung für Aufenthaltsräume vollziehbar. Die in Anlage 1 zur Stellungnahme dargestellten Bebauungsstudien berücksichtigen weder die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan, noch die Möglichkeit der unterirdischen Bebauung. In Anlage 3 ist eine unterirdische Bebauung zwar enthalten, allerdings nicht vollständig. Grundsätzlich wird die überbaubare Grundstücksfläche und die Grundfläche nicht ausgeschöpft. Zudem enthalten die in Anlage 3 dargestellten Studien straßenseitige Rücksprünge, die gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind. Die Inanspruchnahme von Untergeschossen für Aufenthaltsräume verschiedener Nutzungen ist in hochverdichteten innerstädtischen Lagen nicht unüblich. Es obliegt dem Bauherrn, inwieweit er das Untergeschoss bzw. die Untergeschosse baulich nutzt. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen, schreibt eine Vollausnutzung jedoch auch nicht vor.
	Zwar kann planungsrechtlich eine solche Festsetzung ausnahmsweise zulässig sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO), allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen. Denn der Verordnungsgeber ist davon ausgegangen, dass städtebauliche Belange durch die Nichtberücksichtigung der Nutzflächen in Nichtvollgeschossen im Allgemeinen nicht in relevanter Weise nachteilig berührt werden. Den etwaigen städtebaulichen Belangen an der Begrenzung der zulässigen Geschossfläche steht das auch in diesem Planentwurf hervorgehobene	Der Ausführung, dass planungsrechtlich eine solche Festsetzung ausnahmsweise zulässig sein kann, ist nicht korrekt. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO führt aus, dass im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung aus städtebaulichen Gründen getroffen werden kann. Wie bereits oben ausgeführt, ist Hintergrund der textlichen Festsetzung die Vermeidung einer weiteren Verdichtung, wenn das Nutzungsmaß -wie im vorliegenden Fall- bereits sehr hoch ist.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	öffentliche Interesse an einer verbesserten Wohnraumversorgung gegenüber. Sofern Sie als Plangeber vom Grundsatz des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO abweichen wollen, müssten also gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen, die im Rahmen der Abwägung sowohl die öffentlichen Interessen an Wohnraumversorgung und des Bodenschutzes als auch die privaten Interesse des Eigentümers überwiegen. Das ist hier nicht der Fall: • Der **Verweis auf die Bedarfe für soziale Infrastruktur** trägt nicht. Denn wie Sie selbst feststellen, war die soziale Infrastruktur bereits von vornherein nicht ausreichend vorhanden und deckt schon nicht die Versorgung der umliegenden Wohngebiete. Konsequenterweise müssten Sie gänzlich auf die Festsetzung von Wohnraum verzichten oder die für Wohnnutzungen zulässige Geschossfläche begrenzen. • Soweit Sie mithilfe von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO eine Bebauung in die Höhe und Staffelgeschosse verhindern, ist auch das nicht rechtmäßig: Zum einen stehen für die Begrenzung der Gebäudehöhe andere Festsetzungsmöglichkeiten offen. Zum anderen liegen keine überwiegenden städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Staffelgeschossen und einer höheren Gebäudehöhe vor. Die Umgebungsbebauung weist Staffelgeschosse und Gebäudehöhen bis zu ca. 31 m über Gelände auf. Trotz des erheblichen Raumbedarfs, insbesondere des von Ihnen zum Planziel hervorgehobenen Wohnraumbedarfs, wollen Sie die Gebäudehöhen ohne städtebauliche Rechtfertigung beschränken. Das ist unzulässig.	Unter besonderer Berücksichtigung der privaten Belange des Bauherrn sollen im Plangebiet urbane Gebiete mit einer GFZ von 4,51 (MU 1.3) bis zu 6,66 (MU 1.1) festgesetzt werden. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete liegen bzgl. der GRZ und GFZ bei 0,8 bzw. 3,0. Bezogen auf das geplante MU 1.1 erfolgt somit eine Überschreitung der Obergrenze um mehr als das Doppelte. Wenn -wie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf- städtebauliche Gründe vorliegen, die eine Überschreitung rechtfertigen, sind Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO zum Ausgleich zu ergreifen. Die textliche Festsetzung Nr. 15 stellt eine dieser Maßnahmen dar. Im Gegensatz zur vorgetragenen Stellungnahme schließt der Bebauungsplan Staffelgeschosse nicht aus. Diese sind im Rahmen der festgesetzten Oberkante zulässig. Die hierin entstehenden Aufenthaltsräume sind jedoch auf die Geschossfläche anzurechnen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird einheitlich für die neu geplanten Gebäude im Geltungsbereich festgelegt, da ein gemeinsames städtebauliches Konzept verfolgt wird. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und orientiert sich an den angrenzenden Gebäuden bzw. planungsrechtlichen Grundlagen. Die Höhen der Bestandsgebäude betragen dabei zwischen etwa 55 m über Normal Höhe Null (üNHN) (etwa 20 m) und 64,8 m üNHN (etwa 29,8 m). Dort, wo angebaut werden darf, liegen die Bestandshöhen mit Ausnahme der Firsthöhen knapp unterhalb der geplanten Gebäudehöhen. Für den westlich angrenzenden Bereich setzt ein qualifizierender Bebauungsplan eine Oberkante von maximal 60,5 m üNHN fest. Die Höhenfestsetzung vermittelt also zwischen den Bestandshöhen bzw. planungsrechtlich zulässigen Höhen, die entgegen der Einwendung nicht einheitlich bei ca. 31 m liegen. Zudem ermöglicht der Bebauungsplan gem. Festsetzung Nr. 11 ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen die Überschreitung der festgesetzten Oberkante für einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,50 m.

Sensitiv

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	• Die Festsetzung ist im Plangebiet, dessen nähere Umgebung Kerngebietscharakter mit hoher Nutzungsdichte hat, ohnehin verfehlt. Sie vernachlässigen dabei das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB: Sie nehmen bisher unbebaute Flächen in Anspruch, aber verhindern, dass die verfügbare Bodenfläche durch ein hohes Maß an zulässiger Geschossfläche effektiv ausgenutzt werden kann. Um dieselbe bauliche Nutzbarkeit im Stadtgebiet zu erreichen, müssen folglich mehr andere Bodenflächen in Anspruch genommen werden. • Sie haben auch den Grundsatz des kostensparenden Bauens nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB nicht in die Abwägung eingestellt. Dieser öffentliche Belang wäre jedoch durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Dies kann gerade mithilfe Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die bebaubaren Grundstücksflächen gelingen, durch die eine gute Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke erreicht werden kann. • Die Planung berücksichtigt außerdem die privaten Belange des Eigentümers nicht hinreichend. Einerseits wird die überbaubare Grundstücksfläche durch den Stadtplatz erheblich verringert. Anderseits wird aber auch ein potentieller Flächenausgleich auf der überbaubaren Grundstücksfläche durch den Ausschluss der Regelberechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs.3 Satz 1 BauNVO) ausgeschlossen. Das bedeutet einen erheblichen Eingriff in die Rechte des Eigentümers (siehe dazu auch sub 6.b), S. 9). Die Festsetzung ist nach alledem nicht das Ergebnis einer gerechten Abwägung und damit rechtswidrig.	Den Ausführungen und insbesondere, dass die Festsetzungen nicht das Ergebnis einer gerechten Abwägung sind, wird nicht gefolgt. Unter Verweis auf die auf der Grundlage von § 34 BauGB bestehenden Baurechte im Plangebiet sowie die geplante Festsetzung von urbanen Gebieten mit einer GFZ von bis zu 6,66 kann weder die angemahnte Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen noch der Vorwurf der Vernachlässigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachvollzogen werden. Durch die Planung wird im Sinne der Innenentwicklung auf einem vollständig erschlossenen innerstädtischen Grundstück eine neue Nutzung ermöglicht, mit der die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden. Hierdurch kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Übergang zu bzw. auf Außenbereichsflächen vermieden werden und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarkts sowie vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses an einer planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf am Originalstandort der ehemaligen Grenzübergangsstelle, wird der planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzungen ein hohes Gewicht beigemessen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dichten dienen dabei der Erhaltung und Fortentwicklung der in der Friedrichstadt bestehenden Baustrukturen. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Die Berücksichtigung des Grundsatzes des kostensparenden Bauens nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB wird in der Abwägung in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Belang ist jedoch bereits in der Planung berücksichtigt, da mit der geplanten Festsetzung von hohen Dichten innerhalb der urbanen

Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Gebiete (mit starker Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO, s.o.) und der damit erfolgenden Sicherung einer hohen Grundstücksausnutzung sowohl die Anforderungen des Kostensparenden Bauens als auch die privaten Belange des Bauherren berücksichtigt werden. Die Notwendigkeit eines Flächenausgleichs auf den privat verbleibenden Grundstücksflächen wird nicht gesehen. Die mögliche bauliche Dichte in dem urbanen Gebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,8, GFZ 3,0) wird zudem bereits überschritten. Eine weitere Erhöhung der baulichen Dichte wäre städtebaulich nicht mehr verträglich. Um eine darüber hinaus gehende Nutzungsintensität zu vermeiden, ist die textliche Festsetzung Nr. 15 erforderlich.
	3. Textliche Festsetzungen Ziff. 16 und 17 widersprüchlich Die textlichen Festsetzungen Ziff. 16 und 17 sind widersprüchlich. Der Bebauungsplan wäre in seinem Regelungsgehalt unklar; dazu: Die textliche Festsetzung Ziff. 16 will für das Gebiet MU 2 die abweichende Bauweise a1 festsetzen. Demnach sollen *„Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (...) Gebäude ohne seitlichen und ohne rückwärtigen Grenzabstand errichtet werden. An die vorderen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.“* Es ist unklar, welche Bauweise zur Gemeinbedarfsfläche hin festgesetzt werden soll. Das Gebiet MU 2 und die Gemeinbedarfsfläche befinden sich auf einem Grundstück. Sie sind nicht durch eine Grundstücksgrenze voneinander getrennt. Dies führt jedoch zu folgendem Problem: • Soweit auf der südlichen Gebietsgrenze des MU 2 ein Gebäude errichtet wird, wird es nicht zugleich auf einer Grundstücksgrenze errichtet. • Demnach würde es sich nicht um eine grenzständige Wand i.S.v. § 30 Abs. 2 BauO Bln handeln. Folglich müsste sie nicht als Brand-	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Trotz des Umstands, dass sich das MU 2 und die Fläche für Gemeinbedarf derzeit auf einem Grundstück befinden, werden für beide Teilflächen unterschiedliche abweichende Bauweisen festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung bzw. einer Fläche für Gemeinbedarf, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass es im Zuge der Planverwirklichung hier zu einer Grundstücksteilung kommen wird und zwischen dem MU 2 und der Fläche für Gemeinbedarf eine Grundstücksgrenze entstehen wird. Dies resultiert u.a. daraus, dass ein Übernahmeanspruch i.S.v. § 40 Abs. 2 BauGB zwar für die Fläche für Gemeinbedarf geltend gemacht werden kann, nicht hingegen für die Fläche des MU 2, wo es auch nach Festsetzung des Bebauungsplans bei einer Privatnützigkeit bleibt. Darüber hinaus verfügt das Land Berlin über ein dingliches Vorkaufsrecht und könnte bei einem Verkaufsfall das Grundstück erwerben. Letztlich steht auch mit § 85 BauGB ein geeignetes Mittel zur Verfügung, um notfalls im Wege der Enteignung zu erreichen, das (Teil)Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen. Im Bereich ihres Aneinandergrenzens ist nach Festsetzung des

Senatsentwurf

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	wand ausgebildet werden. Die Wand könnte Fenster und Öffnungen aufweisen. • Dazu steht jedoch die textliche Festsetzung Ziff. 17 in Widerspruch: Demnach dürfen Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Das wäre jedoch nur dann möglich, wenn die Bebauung in MU 2 mit einer Brandwand abschließt. In der Begründung zur Festsetzung heißt es, dass sich die Festsetzung *„bei etwaiger Teilung von Grundstücken auch auf die dann entstehenden seitlichen und rückwärtigen Grenzen“* beziehen soll. Solange die Grundstückssituation jedoch unverändert bleibt, sind die planerischen Festsetzungen widersprüchlich. Die Festsetzung Ziff. 17 ist so formuliert, als gäbe es bereits eine nördliche Grundstücksgrenze. Das ist nicht hinnehmbar. Die planerischen Festsetzungen bedeuten für den Eigentümer eine Unsicherheit für etwaige Planungsüberlegungen und Baugenehmigungsverfahren. Es ist eine klare Regelung erforderlich. **4. Textliche Festsetzung Ziff. 18 - soziale Wohnraumförderung – ohne Begründung** Flächen für soziale Wohnraumförderung festzusetzen, ist zwar nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB grundsätzlich möglich, aber nicht so. Zwar kann der Plangeber auch die Festsetzung nur auf Teile der Wohngebäude beziehen, muss dann aber die Flächen dafür auch bezeichnen. Es bedarf einer auf Wohnungen bezogenen Festsetzung, sonst verzichtet der Plangeber völlig auf die Gliederung des Plangebiets. Außerdem ist die Begründung hierfür (Seite 87 f.) nur deskriptiv, und es ist nicht erkennbar, dass hierzu irgendeine Abwägung stattgefunden hat.	Bebauungsplans zu Grunde zu legen, dass im Rahmen einer Teilung eine Grenze entsteht, so dass im Falle des Heranbauens die jeweils grenzständigen Bauteile als Brandwand auszubilden sind. Bei Errichtung eines Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstücksteil ist davon auszugehen, dass im Vorhinein eine Grundstücksteilung vorgenommen wurde. Die zitierte Aussage zur etwaigen Teilung von Grundstücken in der Begründung bezieht sich auf die mögliche Teilung des MU 2-Grundstücks. In Gänze betrachtet würde es sich beim MU 2 um ein Eckgrundstück handeln, welches nur vordere und seitliche Grundstücksgrenzen aufweisen würde. Bei einer Teilung des Grundstücks würde der Umstand eintreten, dass seitliche Grenzen dann zu rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden. In diesem Fall würde die geschlossene Bauweise nicht zu dem gewünschten Ziel führen, da sich diese nur auf die seitlichen Grenzen, nicht aber auf die rückwärtigen bezieht. Die Festsetzungen 16 und 17 zur abweichenden Bauweise sind hinreichend bestimmt. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erfolgte Festsetzung von Flächen wurde im Bebauungsplan 1-98 für die Flächen des MU 1.1 und des MU 2 getroffen. Auf diesen Flächen müssen jedoch nur teilweise (30 % der Geschossfläche) Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies stellt einen Ausgleich zwischen den Belangen des Landes Berlin, wonach ein möglichst hoher Anteil förderfähiger Wohnungen errichtet werden soll, und den privaten Belangen nach einer flexiblen Gestaltung der Grundrisse, dar. Die textliche Festsetzung ist gegenüber der zukünftigen Bauherrschaft im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmun des Eigentums das mildere Mittel gegenüber der Möglichkeit festzusetzen, dass auf den Flächen nur Wohngebäude mit förderfähigen Wohnungen errichtet werden dürfen. Zusätzlich ermöglicht

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		die Festsetzung eine sehr flexible Handhabung für die Errichtung von förderfähigen Wohnungen im Plangebiet, indem nicht konkret vorgeschrieben wird, an welcher Stelle genau oder in welchen Geschossen die förderfähigen Wohnungen zu errichten sind. Auch die ausnahmsweise Möglichkeit, den Anteil der förderfähigen Wohnungen an anderer Stelle im Geltungsbereich zu errichten, dient dieser Flexibilität. Dennoch besteht eine grundlegende planerische Vorstellung hinsichtlich des Anteils und der Zuordnung im Geltungsbereich. Die genaue bauliche Ausgestaltung verbleibt beim späteren Bauherrn. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB bezieht sich nur auf Wohngebäude. Ein Gebäude stellt dann ein Wohngebäude dar, wenn es nicht nur untergeordnet zu Wohnzwecken genutzt wird. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wonach auf den genannten Teilflächen des MU oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, gewährleistet. Dass die hier errichteten Gebäude auch in einem nicht unerheblichen Umfang im Erdgeschoss und in den Untergeschossen andere Nutzungen aufnehmen können, ändert an diesem Umstand nichts.
	So fehlgeleitet die planerische Vorstellung einer Wohnentwicklung an dem Standort ist, so sehr wird dies verstärkt durch einen Anteil an sozial förderfähigem Wohnraum. Der Plangeber stellt selbst fest, dass Wohnraum in diesem Umfang völlig ungeeignet ist. Warum das besser werden soll, wenn der Wohnraum sozial förderfähig ist, bleibt unaufgeklärt. Berlin stehen Erkenntnisse zur Entwicklung von sozial gefördertem Wohnraum zur Verfügung, die sämtlich unberücksichtigt bleiben. Es gibt keine planerische Vorstellung, wie dieser Standort mit förderfähigem Wohnraum entwickelt werden können soll.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird u.a. ausgeführt, dassdie verbindliche Regelung auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, dient, die zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts beiträgt. Diesem Belang wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Die Festsetzung trägt dazu bei, dass auch in den im Geltungsbereich geplanten Neubauten förderfähiger Wohnraum in einem angemessenen Umfang zur Verfügung steht und zielt darauf ab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedliche Angebote an Wohnungen entstehen und demnach die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Dabei gewährleistet die Festsetzung zwar noch nicht, dass die entstehenden Wohnungen tat-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		sächlich mietpreis- und belegungsgebunden vermietet werden oder dass der Bauherr Fördermittel in Anspruch nehmen muss, es müssen aber die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden. Damit wird auch gewährleistet, dass entsprechend der Förderkriterien Wohnflächengrenzen je nach Anzahl der Zimmer eingehalten werden müssen. Dies entspricht dem Ziel des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, der Gemeinde die Schaffung und Erhaltung sozialstabiler Bewohnerstrukturen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu ermöglichen. Da in Berlin ein Wohnungsbauförderungsprogramm in Gestalt der Wohnungsförderbestimmungen (WBF) besteht, ist die Festsetzung geeignet, den Eigentümer anzuhalten, dieses Programm in Anspruch zu nehmen und damit auch für solche Haushalte einen Wohnort an einer zentralen Stelle der Innenstadt zu schaffen, die nur über das für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins vorausgesetzte Einkommen verfügen. Da berlinweit eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum besteht, ist es städtebaulich erforderlich, bei einer Neubebauung des Plangebietes die Flächen anteilig hierfür in Anspruch zu nehmen. Auch wenn der Eigentümer keine Förderung in Anspruch nehmen sollte, wird das Ziel der Schaffung sozialstabiler Bewohnerstrukturen durch die Festsetzung zumindest gefördert, weil die Wohnungen aufgrund der Größenbeschränkungen der Räume zu Preisen an den Markt kommen werden, die für einkommensschwächere und weniger begüterte Haushalte mit mehr Personen leistbar sein werden als Wohnungen mit „freien“ Grundrissen. Dass Wohnen in diesem Umfang ungeeignet ist, wird nicht geteilt. Es ist erklärtes wesentliches Planungsziel, einen gewissen Wohnanteil im Geltungsbereich zu sichern. Die Begründung wird hinsichtlich der Festsetzung Nr. 18 ergänzt.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	5. Festsetzungen zu Baugrenze und Grundfläche im Hinblick auf Abstandsflächen widersprüchlich Der Planentwurf stellt zeichnerisch auf dem FlStk. 84 Baugrenzen dar. Diese umgrenzen das MU 2 in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung. An der östlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Schützenstraße 5 ist durch die Baugrenze ein Baufenster vorgezeichnet. Zugleich sollen acht Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von OK 62,0 m ü. NHN festgesetzt werden. Hiernach würde sich folglich gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln ergeben, dass es – im Falle von zu geringen Abstandsflächen damit sein Bewenden haben soll. Sie beabsichtigen, durch die zusätzliche Festsetzung einer Grundfläche von 2.080 m² eine Pflicht zur Einhaltung von Abstandsflächen nach allen Seiten hin zu begründen. Das ist widersprüchlich: Die festgesetzte Grundfläche entspricht bis auf eine Ungenauigkeit von 3 m² der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundstücksfläche (Ziff. 3.11: 2.215 m2 (Größe MU 2) - 132 m² (Baufenster) = 2.083 m²). Somit wird die Grundfläche vorliegend gerade mittels Baulinien und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt, der GR-Festsetzung kommt kein eigener Regelungsgehalt zu. Mithin muss auch die Privilegierung nach § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln gelten. Der vorgelegte Planentwurf ist auch aus folgendem Grund widersprüchlich: Sie wollen einerseits die Abstandsflächenprivilegierung nach § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln verhindern, aber durch Rückausnahme-Festsetzungen die Abstandsflächenprivilegierung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln zur Anwendung bringen. Mit den zusätzlichen Festsetzungen nach Ziff. 16 und 17 wollen Sie im Gebiet MU2 nach Norden, Westen und Süden und auch Osten hin die angeblich beabsichtigte Abstandsflächenpflicht wieder entfallen lassen. Lediglich nach Osten hin im Innenhof sollen Abstandsflächen erforderlich sein, soweit an die Nachbarbebauung grenzständig angebaut werden muss. Diese Art der Festsetzung ist nicht geeignet, um Ihr Planungsziel klar und widerspruchsfrei zu normieren.	Die Auffassung, dass die Rechtsfolge von § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln auch im MU 2 eintritt, wonach es hinsichtlich der Abstandflächen sein Bewenden hat, ist falsch. Ebenso ist es nicht richtig, dass der Festsetzung zur Grundfläche kein eigener Regelungsgehalt zukommt. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und solchen zur Grundfläche verfolgen vom Grundsatz her jeweils völlig unterschiedliche Ziele. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass im MU 2 der Flächeninhalt, der von der überbaubaren Grundstücksfläche umfasst wird, ähnlich groß ist, wie die festgesetzte Grundfläche. Während Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche konkret festlegen, an welchen Stellen des Baugrundstücks die bauliche Nutzung erfolgen darf, wird durch die festgesetzte Grundfläche bestimmt, in welcher Intensität das Grundstück bebaut werden darf. Das beide Regelungen nicht dasselbe Ziel verfolgen, wird auch daran deutlich, dass Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnen sind, während sie nach § 23 Abs. 3 BauNVO auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können. Auch für Teile der Hauptanlage wie z.B. Balkone kann ein Vortreten vor die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden, während sie auf die Grundfläche angerechnet werden müssen. Dass **mittels** der überbaubaren Grundstücksfläche gleichzeitig auch die Größe der Grundfläche i.S.v. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 2 BauNVO festgesetzt wird, gilt nur dann, wenn in einer textlichen Festsetzung ausdrücklich auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche Bezug genommen wird (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 15.11.2012). Die Berliner Praxis der verbindlichen Bauleitplanung und die Regelungen des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln sind hier eng aufeinander abgestimmt. Eine entsprechende Festsetzung wurde für die Teilflächen des MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 getroffen, nicht hingegen für das MU 2. Da eine entsprechende Festsetzung für das MU 2 nicht getroffen wurde, die Grundfläche also gerade nicht mittels Baugrenzen

Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		oder Baulinien bestimmt wird, fehlt der entscheidende Tatbestand des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln. Die Rechtsfolge, dass es hinsichtlich der Abstandflächen sein Bewenden hat, tritt demnach nicht ein. Baulinien, wie in der Stellungnahme vorgebracht, werden im Übrigen im gesamten Bebauungsplan nicht festgesetzt. Dass Abstandsflächen im Grundsatz eingehalten werden müssen, folgt unmittelbar aus § 29 Abs. 2 BauGB, wonach die Vorschriften des Bauordnungsrechts unberührt bleiben. Demnach handelt es sich bei den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise nicht, wie vorgebracht, um eine Rückausnahme, sondern um Regelungen, die erforderlich sind, um eine grenzständige Bebauung überhaupt erst zu ermöglichen. Durch die gewählte Festsetzungssystematik wird erreicht, dass nur an den Grundstücksgrenzen unter Wegfall des Abstandsflächenerfordernisses herangebaut werden darf bzw. muss, ansonsten aber im „Inneren“ des MU 2 der abstandsflächenrechtliche Grundsatz gilt, wonach gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise sind planungsrechtliche Vorschriften i.S.v. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln.
	6. Weitere Fehler in der Abwägung Darüber hinaus sind die geplanten Festsetzungen auch aus anderen Gründen nicht das Ergebnis einer gerechten Abwägungsentscheidung. Die Interessen des Eigentümers und eines Bauherrn wurden größtenteils nicht einmal zutreffend ermittelt und insgesamt nicht angemessen und gerecht in der Abwägung berücksichtigt. Dazu im Einzelnen:	Den Ausführungen wird nicht gefolgt.
	a) Finanzielle Mehrbelastung durch Schallschutzmaßnahmen Die erheblichen finanziellen Mehrbelastungen für das Vorhaben - also den Eigentümer - durch Schallschutzmaßnahmen (textliche Festsetzungen Ziff. 20 bis 23) werden von Ihnen ohne hinreichende Berücksichtigung der privaten Eigentümerbelange schlicht hingenommen und unreflektiert – also ohne Würdigung und Einschätzung der damit verbundenen	Die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm sind erforderlich, um überhaupt eine Wohnbebauung in dieser städtebaulichen Dichte entlang der angrenzenden Straßen ermöglichen zu können. Insoweit führen die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm gerade nicht zu einem Flächenverlust. Aufgrund des Planungsziels der funktionsgemischten Stadt und dem hohen Wohnraumbedarf

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Belastung - allein dem Bauherrn aufgebürdet. Dazu kommt: Die höheren Baukosten können nur auf einem geringen Teil der möglichen Bebauung irgendwie finanziert werden; soweit die Nutzung in MU 1.1 und MU 2 auf Wohnraum und zwar insbesondere mit Belegungsbindung beschränkt wird, scheidet das aus. Auch mit dieser Belastungskonzentration und den wirtschaftlichen Auswirkungen setzt sich der Plan, der ja das damit zu lösende Problem erst schafft, gar nicht auseinander. Sie verkennen auch, dass Eigentümer und Bauherr die Festsetzungen zur Gestaltung der Wohnungen mit abgewandten Aufenthaltsräumen und zugleich Berücksichtigung der beschränkten Wohnungsgrößen für sozial förderfähigen Wohnraum - wenn überhaupt - nur mit erheblichen Flächenverlusten realisieren könnten. Dies führt zu einer erheblich geminderten Flächenausnutzung und wirtschaftlichen Mehrbelastung. Der durch Ihre geplanten Festsetzungen überhaupt erst provozierte Konflikt wird ausschließlich zulasten des Eigentümers „gelöst“. Die planerischen Festsetzungen wären wirtschaftlich auch insoweit nicht tragfähig.	werden auch innerstädtische Flächen für Wohnnutzungen in Anspruch genommen. Der Umfang der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ist im Vergleich zu anderen Wohnbauprojekten an weitaus stärker belasteten Straßen als eher gering zu bewerten. So wird beispielsweise durch die textliche Festsetzung Nr. 21 lediglich geregelt, dass ein bestimmter Anteil der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden müssen. Die textliche Festsetzung Nr. 20 ist so formuliert, dass die erforderlichen Schalldämmmaße nur in Abhängigkeit von dem konkret auftretenden Beurteilungspegel eingehalten werden müssen. Überschießende Anforderungen werden dadurch sowie durch die Ausnahme von nicht betroffenen Flächen vermieden. Für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es dennoch angesichts der Lage des Plangebiets notwendig, Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen, wodurch eine straßenbegleitende Bebauung im urbanen Gebiet ermöglicht wird. Die Anforderungen an den Schallschutz gehen mit höheren finanziellen Belastungen des Bauherrn/ der Bauherrin einher. Die Mehraufwendungen sind in Abwägung gegenüber dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum, aber auch der Ausweisung von Bauflächen für den Bauherrn/ die Bauherrin verhältnismäßig und daher hinzunehmen (III. Pt. 4 der Begründung, Abwägung der privaten und öffentlichen Belange). Die Festsetzung Nr. 18 ermöglicht eine sehr flexible Handhabung zur Errichtung von förderfähigen Wohnungen im Plangebiet, indem nicht konkret vorgeschrieben wird, an welcher Stelle genau oder in welchen Geschossen die förderfähigen Wohnungen zu errichten sind. Auch die ausnahmsweise Möglichkeit, den Anteil der förderfähigen Wohnungen an anderer Stelle im Geltungsbereich zu errichten, dient dieser Flexibilität. Die Anforderungen durch diese Festsetzung in Kombination mit den Festsetzungen zum Lärmschutz sind durch ein intelligentes architektonisches Konzept umsetzbar. Durch die Festsetzung großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen im urbanen Gebiet werden nur

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		geringe Vorgaben für die konkrete bauliche Ausgestaltung getroffen, wodurch die Flexibilität zusätzlich erhöht wird. Zur wirtschaftlichen Realisierbarkeit ist zu sagen, dass der Bebauungsplan eine annähernd vollständige Überbauung der Grundstücke ermöglicht. Innerhalb der urbanen Gebiete wird damit ein städtebaulicher Rahmen gesetzt, innerhalb dessen der Eigentümer flexibel eine Bebauung in einer hohen baulichen Dichte umsetzen kann. Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass eine wirtschaftliche Realisierbarkeit trotz der Anforderungen an den Lärmschutz sowie die Festsetzung zur Errichtung förderfähiger Wohnungen möglich ist. Bei der Erfüllung aller Wohnungsbauförderungsbestimmungen, deren Anforderungen über die rein baulichen hinausgehen, besteht zudem die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln.
	Neben der fehlenden Berücksichtigung der privaten Belange des Eigentümers haben Sie auch hier wiederum den öffentlichen Belang des kostensparenden Bauens nach § 1 Abs. 6 Nr. BauGB nicht berücksichtigt. Die Errichtung etwaiger Gebäude gemäß den geplanten Festsetzungen ist teuer und erzwingt unnötige Kostensteigerungen beim Bau, in der Folge auch einen erheblichen Anstieg der Immobilien- und Grundstückspreise. Dies wäre mit anderen Festsetzungen vermeidbar. Dies gilt gerade auch im Hinblick auf die textliche Festsetzung Ziff. 25 zur umfassenden Dachbegrünung.	Die Berücksichtigung des Grundsatzes des kostensparenden Bauens nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB wird in der Abwägung in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Der Belang ist jedoch bereits in der Planung berücksichtigt, da mit der geplanten Festsetzung von hohen Dichten innerhalb der urbanen Gebiete (mit starker Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO, s.o.) und der damit erfolgenden Sicherung einer hohen Grundstücksausnutzung sowohl die Anforderungen des Kostensparenden Bauens als auch die privaten Belange des Bauherren berücksichtigt werden. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete liegen bzgl. der GRZ und GFZ bei 0,8 bzw. 3,0. Bezogen auf das geplante MU 1.1 und die GFZ erfolgt somit eine Überschreitung der Obergrenze um mehr als das Doppelte. Wenn -wie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf- städtebauliche Gründe vorliegen, die eine Überschreitung rechtfertigen, sind Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO zum Ausgleich zu ergreifen. Die textliche Festsetzung Nr. 25 zur Sicherung von Dachbegrünung stellt eine dieser Maßnahmen dar. Die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm, der Grundrissorientierung und zu den begrün-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		ten Retentionsdächern sind zudem aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Weitergehende Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft trifft der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der privaten Belange nicht. Weitergehende Ausführungen zur Abwägung privater und öffentlicher Belange sind der Begründung zu entnehmen.
	b) Private Belange nicht zutreffend ermittelt und berücksichtigt Sie haben die privaten Belange des Grundstückeigentümers nicht zutreffend ermittelt. Die von Ihnen ermittelten Belange beschränken sich pauschal auf eine möglichst hohe Ausnutzung des Grundstücks. Das ist eine ideologisch verstellte Sichtweise auf die Anforderungen eines Bebauungsplanes und der Entwicklung eines solchen Ortes: Was immer dort geschehen soll, muss wirtschaftlich errichtet werden können. Sie ignorieren dabei die grundlegenden Wirtschaftlichkeit- und Realisierbarkeitsgebote und somit auch das rechtmäßige Interesse des Eigentümers an einer wirtschaftlich tragfähigen Planungsgrundlage. Sie übergehen zudem, dass der potentielle Investor bereits mehrfach seine Bereitschaft geäußert hat, auf den Grundstücken einen Nutzungsmix einschließlich Wohnnutzung, Büronutzung und Museumsstandort zu realisieren. Die geplante Nutzung muss jedoch umsetzbar sein. Ein wirtschaftlich und/oder baulich nicht vollzugsfähiger Bebauungsplan kommt für den Eigentümer faktisch einer Enteignung gleich, weil er seine aus dem Grundeigentum erwachsenden Rechte faktisch nicht mehr umsetzen kann. Sie greifen daher in viel stärkerem Maße die Eigentumsrechte ein, als Sie dies in Ihren Abwägungen berücksichtigt haben - und es für das Planungsziel erforderlich wäre.	Die Auseinandersetzung mit den privaten Belangen des Grundstückseigentümers und den öffentlichen Belangen ist Bestandteil der Abwägung. In der Begründung sind die privaten Belange dokumentiert und ihre Berücksichtigung dargestellt. Die planungsrechtliche Sicherung der hohen Grundstücksausnutzung innerhalb des geplanten urbanen Gebiets wird allerdings als grundlegende Festsetzung in Bezug auf die Realisierung der Planung gesehen. Wie bereits im voranstehenden Abwägungstext angeführt, wird auch unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets und der hohen baulichen Dichte von einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit auch von Projekten mit einem hohen Wohnanteil ausgegangen. Anhaltspunkt für die wirtschaftliche Umsetzbarkeit einer Wohnnutzung ist auch ein Bauprojekt in direkter Nachbarschaft westlich des Geltungsbereichs. Hier wurde innerhalb eines Mischgebiets ein hoher Wohnanteil in einer geringeren städtebaulichen Dichte umgesetzt. Die Begründung wird hinsichtlich der privaten Belange noch weiter ergänzt.
	Zudem wägen Sie die privaten Belange des Eigentümers und Bauherrn gegenüber den öffentlichen Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nicht ab (Seite 101). Bisher konnten die FlStk. 80 und 84 einer vielfältigen, kerngebietstypischen Nutzung zugeführt werden. Sie übersehen, dass Sie das Eigentumsrecht des Eigentümers nicht nur formelhaft in der Abwägung nennen müssen, sondern dass Sie die Aufgabe haben, die	Die bisherigen Planungen des Eigentümers (präziser: eines potentiellen Eigentümers) sind Bestandteil der Abwägung. Insbesondere wird auf das Interesse an der Errichtung eines Hotelkomplexes auf dem östlich der Friedrichstraße gelegenen Grundstück eingegangen. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts in Berlin und der damit verbundenen starken

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen; was der private Eigentümer bisher bauen und wie er die Flächen nutzen konnte, gehört zur Abwägung. Hier blenden Sie als Plangeber in der Abwägung weitgehend alles oder referieren es teilweise, aber ohne Konsequenz: Die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, die Verhandlungen mit unserer Mandantin, den geschlossenen Lol, frühere Planstände etc. Der Plangeber macht sich nach der Abwägungsentscheidung nicht die grundrechtlich geforderten Gedanken, ob eine solche Planung, die ganz erhebliche Flächen der bisherigen baulichen Nutzung einfach entzieht, überhaupt wirtschaftlich realisierbar ist und was das für die Entwicklung des Standorts überhaupt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bedeutet. Dabei wissen Sie es besser: Aus den Verhandlungen um den Lol kennen Sie die wirtschaftlichen Annahmen einer künftigen Nutzung genau. Es geht nicht darum, im Rahmen der Abwägung festzuhalten, dass die Profitabilität einer Grundstücksnutzung nicht maßgeblich sei, sondern es geht darum, dass im Rahmen der Abwägung überhaupt erst einmal ermittelt werden muss, ob eine wirtschaftliche Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen noch möglich ist. Dabei hat der Plangeber wegen der Bestandsgarantie des Eigentums natürlich zu prüfen, ob die erheblichen Belastungen durch das Freihalten von Flächen überhaupt erforderlich sind, vermeidbar sind etc. Insbesondere fehlt es an einer tragfähigen Begründung, warum sowohl der Stadtplatz als auch das Museum zwingend auf der privaten Grundstücksfläche errichtet werden müssen. Zudem setzen Sie sich nicht damit auseinander, dass der geplante Museums-Solitärbau massiv in die Eigentumsrechte eingreift, weil er jegliche andere Nutzung, auch in darüber liegenden Geschossen verhindert. Eine integrierte Museumsfestsetzung wäre, wenn überhaupt erforderlich, jedenfalls ausreichend. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beschränken Sie den Eigentümer in erheblichem Umfang in den aus ihrem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Zu allem kommt dann noch hinzu, dass Sie bei der Frage der wirtschaftlichen Realisierbarkeit und den privaten Interessen des Grundstückseigentümers die Auswirkungen der Festsetzung, dass 30 % sozialförderfähiger Wohnraum werden soll, gar nicht weiter beachten oder berücksichtigen.	Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung ein wesentliches Ziel der Planung. Zudem wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein städtischer Ort geschaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte. Aus diesem Grund soll das mögliche Nutzungsspektrum keine einseitige Ausrichtung auf die Besucher dieses historischen Ortes haben. Die mögliche Ansiedlung von Hotels, die überwiegend der vorübergehenden Unterbringung von Besuchern dienen, würde diesem städtebaulichen Ziel hingegen entgegenstehen. Hotels können zudem aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen erhöhten Verkehrs- und Lärmbelastung (z.B. durch Reisebusse, Reisegruppen mit Rollkoffern) zu unterschiedlichen Tages- und auch Nachtzeiten zu einer Beeinträchtigung der im Plangebiet angestrebten Wohnnutzung führen und würden zudem aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft den (touristischen) Nutzungsdruck auf den Stadtplatz erhöhen. Für den Stadtplatz ist jedoch die Schaffung eines öffentlichen Raums vorgesehen, der für die Anwohnerinnen und Anwohner der Umgebung, die einheimische Bevölkerung Berlins sowie Touristen und Touristinnen gleichermaßen zur Verfügung steht. Eine einseitige Ausrichtung auf Touristen und Touristinnen ist hingegen nicht erwünscht. Wie bereits oben ausgeführt, ist die Auseinandersetzung mit den privaten Belangen des Grundstückseigentümers Bestandteil der Abwägung. Unter den Eigentums- bzw. Eigentümerrechten erfolgt dort u.a. die Auseinandersetzung mit der Inanspruchnahme von Flächen für den geplanten Stadtplatz und die Gemeinbedarfsfläche sowie dem geplanten sozialförderfähigem Wohnraum. Der Letter Of Intent wurde im August 2017 unterschrieben, als noch eine gemeinsame Projektentwicklung mit dem Investor

Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Grundlage des Bebauungsplanentwurfs war. Wie in Punkt 4 des LOI dargelegt, waren sich die Vertragsparteien einig, dass die Vertreter des Landes Berlin mit diesem LOI nicht in die planungsrechtliche und baurechtliche Hoheit, einschließlich des damit verbundenen Ermessens der rechtlich zuständigen Stellen des Landes Berlin eingreifen. Die Parteien waren sich bei Unterzeichnung bewusst, dass gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kein Anspruch des Investors gegen die zuständigen Stellen des Landes Berlin auf Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen vereinbart werden konnte und sollte. Die Inanspruchnahme von privaten Flächen für öffentliche Zwecke erfolgt nicht entschädigungslos, sondern nach den Maßgaben der §§ 40 ff BauGB.
	7. Erforderlichkeit Das alles wirft im Ergebnis sogar die Frage der Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf. Denn Pläne ohne positive Planungskonzeption oder aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit nicht vollzugsfähig können die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen. Sie übergehen, dass mit den geplanten Festsetzungen aufgrund mangelhafter Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse keine gesunden Wohnverhältnisse geschaffen werden können, der Plan mithin tatsächlich nicht vollzugsfähig ist. Im Übrigen gilt dies auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Planfestsetzungen.	Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Die ehemalige Grenzübergangsstelle am Checkpoint Charlie ist einer der meistfrequentierten Tourismusorte in Berlin. Bereits seit den 1990er Jahren hat das Land Berlin die Absicht, an diesem historischen Ort ein Museum zu errichten. Der Senat hat am 20.06.2006 das „Gesamtkonzept zur Erinnerung an die Berliner Mauer: Dokumentation, Information, Gedenken“ beschlossen. Kernpunkt des Gedenkkonzeptes ist die Dokumentation und die Erinnerung an die Berliner Mauer an verschiedenen historischen Orten in Berlin. Für den Checkpoint Charlie wurde festgelegt, einen Ort der Dokumentation zu schaffen, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt. Die hohen Besucherzahlen und das große Interesse der Öffentlichkeit an diesem historisch bedeutenden Ort, das Ziel, einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort / Museum zu sichern, sowie die von einem Investor geäußerte Bebauungsabsicht waren Anlass für das Land Berlin, die städtebauliche Entwicklung der Flächen planungsrechtlich zu steuern. Am 8. Dezember 2016 wurde auch im Koalitionsvertrag das Ziel festgelegt, den Checkpoint Charlie als Bildungs- und Erinnerungsort zu entwickeln.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Vordringliches Ziel des Bebauungsplans 1-98 ist somit die planungsrechtliche Sicherung eines Standorts für einen Bildungs- und Erinnerungsort (Museum) einschließlich einer Freifläche sowie einer der zentralen Lage des Orts entsprechenden gemischten Nutzung mit einem hohen Wohnanteil. Der hier vorhandene Stadtraum wird unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Orts als ehemaliger Grenzübergang qualifiziert und die Flächen im Sinne einer Innenentwicklung neuen, dem Ort angemessenen Nutzungen zugeführt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 34 Baugesetzbuch. Hinsichtlich der Art der Nutzung entspricht die nähere Umgebung der eines Kerngebiets im Sinne von § 7 Baunutzugsverordnung, wonach Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, jedoch nicht zwingend zu errichten sind. Kulturelle Nutzungen wie die geplante Museumsnutzung sind allgemein zulässig. Das Planungsziel in Form einer verbindlichen Vorgabe sowohl zu einer Sicherung eines bestimmten Anteils an Wohn- bzw. Museumsfläche als auch die räumliche Einbindung im Nutzungsgefüge der weiteren Nutzungen, lässt sich jedoch nur mittels eines Bebauungsplans erreichen. Ebenso kann lediglich über die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche in einem Bebauungsplan sichergestellt werden, dass die Museumsfläche einen Bildungs- und Erinnerungsort beherbergt, der den ehemaligen Grenzübergang Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension thematisiert und von einem Träger betrieben werden muss, dessen Gewinnbestreben nicht im Vordergrund steht. Gemäß § 34 BauGB wäre auf beiden Grundstücken eine Blockrandbebauung zulässig. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans kann eine Freifläche (Stadtplatz) planungsrechtlich gesichert werden. Ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist demnach begründet. Die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Rahmen von Gutachten nachgewiesen worden.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Wie bereits im voranstehenden Abwägungstext angeführt wird die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der urbanen Gebiete (MU 1.1, MU 1.2, MU 2) mit einer zulässigen Gesamtgeschossfläche von 41.500 m² unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Plangebiets nicht angezweifelt.
	II. Irreführende Festsetzungen Schließlich sind die geplanten Festsetzungen irreführend und sind häufig baulich nicht umsetzbar:	Den Ausführungen wird nicht gefolgt.
	1. Ungeeignete Baukörper Aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grenzen der Baugebiete ergeben sich lediglich ungeeignete Baukörper. Auf das Schreiben unserer Mandantin vom 11. Juni 2019 mit der anhängenden Studie (Anlage 1) nehmen wir Bezug. Nachdem inzwischen die damals angekündigte Festsetzung eines Turms entfallen ist, gelten die Maßzahlen der Sockelbaukörper. Für das Gebiet MU 2 fügen wir im Übrigen zwei weitere Grundrissalternativen bei (**Anlage 3**).	Die Einschätzung, dass sich aus den Festsetzungen lediglich ungeeignete Baukörper ergeben, kann nicht nachvollzogen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die als Anlage 1 beigefügte „Studie“ auf einem früheren Planstand basiert.
	• In MU 1.1 könnten die fast ausschließlich zulässigen Wohnflächen nur einseitig belichtet werden. Insgesamt wären die Belichtungsverhältnisse im Baugebiet auch unter Einplanung eines Innenhofes sehr schlecht.	Bei verschiedenen aufgezeigten „Optionen“ für das MU 1.1 ist sowohl die der Mauerstraße folgende Bebauung als auch das im rückwärtigen Grundstücksteil befindliche Quergebäude beidseitig belichtet. Lediglich die grenzständig zu errichtenden Bauteile sind durch einseitige Belichtung geprägt. Dies gilt entsprechend auch für die urbanen Gebiete MU 1.2 und MU 2.
	• Entsprechendes gilt auch für das Gebiet MU 1.2: Die Abgrenzung der Baugebiete voneinander und die Maßfestsetzung lassen kaum sinnvolle, städtebaulich harmonisch eingefügte und der Nutzung angepasste Baukörper im Gebiet zu. Teilweise sind erhebliche Gebäudetiefen erforderlich, um die Grundfläche überhaupt nutzen zu können. Lediglich bei Verzicht auf erhebliche Geschossfläche ist überhaupt die Gestaltung eines Baukörpers mit ausreichenden Belichtungsverhältnissen möglich.	Der Einschätzung, dass sich nicht ausreichende Belichtungen -im Sinne von bauordnungswidrigen Zuständen- ergeben, wird jedoch nicht gefolgt. In den Teilflächen MU 1.1 und 1.2 des urbanen Gebiets wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig mittels Baugrenzen festgesetzt. Damit obliegt es dem Bauherrn, die Baukörperstellung nach seinen Vorstellungen vorzunehmen. Entlang der äuße-

Planstatt Wörn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		ren Baugrenzen dürfen dabei sogar die Abstandsflächen teilweise verkürzt werden. Bei Vollausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung und grenzständiger Bebauung werden zwangsläufig Grundrisslösungen entwickelt werden müssen, die eine einseitige Belichtung zur Folge haben. Eine Verpflichtung zum Anbau an die Grundstücksgrenzen, die zwingend eine einseitige Belichtung zur Folge hätte, gibt es nicht. Gebäude mit einseitiger Belichtung in grenzständiger Bauweise sind in innerstädtischen Gebieten keine Ausnahme, wie das kürzlich entstandene Wohnungsbauprojekt westlich des Plangebiets zeigt.
	• All dies gilt insbesondere für das Gebiet MU 2: Durch seinen Zuschnitt wäre eine für Wohnungen nur sehr schlechte oder mitunter auch nicht ausreichende Belichtung zu erreichen. Dies gilt erst recht, wenn an der Baugrenze zur Gemeinbedarfsfläche die Wände als Brandwände ohne Fenster und Öffnungen auszubilden wären.	Im MU 2 gibt es die Verpflichtung, an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen anzubauen. An die vorderen Grundstücksgrenzen darf angebaut werden. Durch die großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verbleibt dem späteren Bauherrn die nötige Flexibilität, architektonische Lösungen zur Gestaltung der Grundrisse zu entwickeln. Durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche erscheint es naheliegend, hier Bebauungsvarianten zu entwickeln, die im Inneren einen oder mehrere Höfe ausbilden. Zwar ist durch die Festsetzung der Bauweise an die entstehende Grundstücksgrenze zu der Fläche für Gemeinbedarf heranzubauen, es gibt aber keine Verpflichtung dies in voller Tiefe zu vollziehen. Bebauungsvarianten wie in der Anlage 3 Option B zur Stellungnahme sind möglich. Auch Wohnungsgrundrisse „über Eck“ wären möglich, um vollständig einseitige Ausrichtungen zu vermeiden. Ungeachtet dieses ermöglichten Variantenreichtums, werden im Blockinnenbereich einseitig ausgerichtete Wohnungen auch nach Norden nicht ausgeschlossen. Im Rahmen der planerischen Zurückhaltung werden keine detaillierten Festsetzungen zur Baukörperanordnung getroffen, sondern lediglich die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Es obliegt der zukünftigen Bauherrschaft im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Grundrisslösungen zu entwickeln.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Grundsätzlich müssen in den inneren Bereichen der urbanen Teilgebiete die Abstandsflächen eingehalten werden, so dass bei der Ausbildung von Höfen davon auszugehen ist, dass eine ausreichende Belichtung erreicht wird. Zu den Ausführungen hinsichtlich der der Stellungnahme beigefügten Anlagen siehe auch Abwägung zu Punkt I.2.
	Die vorgelegte Besonnungsstudie der Peutz Consult GmbH hat die Belichtung im Modell geprüft. Der Studie liegen jedoch keine realisierbaren Baukörper zugrunde. Vielmehr wurden die überbaubaren Grundstücksflächen nur jeweils straßenseitig betrachtet. Dies gibt jedoch keine realistische Beurteilung der tatsächlichen Belichtungsverhältnisse unter Berücksichtigung von realisierbaren Raumprogrammen. Insbesondere fehlt es so an der Beurteilung der konkreten Belichtungsverhältnisse bei Innenhöfen. Wenn es hier an weiterer Begutachtung fehlt, kann keine Abwägungsentscheidung getroffen werden; wenn weitere gutachterliche Erkenntnisse vorliegen, ist die Auslegung unvollständig und fehlerhaft. Dies gilt gleichermaßen im Hinblick auf fehlende Gutachten zur Belüftung und die Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Lärmschutzfestsetzungen auf Belüftung und Belichtung. Außerdem vermag auch der Verweis der Gesellschaft für Planung, Umwelt – Stadt - Architektur vom 18. Juni 2019 auf ein Urteil des OVG Berlin-Brandenburg nicht überzeugen. Auch wenn das OVG Berlin-Brandenburg vor 15 Jahren (I) eine Belichtung von zwei Stunden zur Tag- und Nachtgleiche als noch ausreichend bewertete, ist es doch durch nichts gerechtfertigt, hier mit den Festsetzungen für schlechte Bellichtungsverhältnisse zu sorgen und das ungelöst hinzunehmen.	Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, konnte der Begutachtung der Besonnungssituation kein konkretes städtebauliches Konzept zu Grunde gelegt werden. Während bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung grundsätzlich angenommen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind, ist dies für Bereiche mit Abstandsflächenunterschreitungen entsprechend zu überprüfen. Bei der in der Besonnungsstudie zugrunde gelegten Untersuchung handelt es sich, wie in der Stellungnahme richtig dargelegt, nicht um realistische Baukörper, sondern um ein Massenmodell im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung bei vollständiger Bebauung über die planungsrechtlich zulässige Höhe. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die genannte Untersuchung noch zu einem früheren Planungsstand erarbeitet wurde, in dem noch das Planungsziel verfolgt wurde, in den Teilen des MU 2 und des MU 1.2 jeweils eine Hochhausbebauung zu ermöglichen. Zudem wurde noch von einer größeren Grundfläche der Fläche für Gemeinbedarf ausgegangen. Auch die südliche Baugrenze im MU 2 hatte noch einen etwas anderen Verlauf. Untersucht wurden die Bereiche, in denen der Bebauungsplan geringere Tiefen der Abstandsflächen von weniger als 0,4 H ermöglicht. Die Änderung der Planung beinhaltete, dass die vorgesehenen Hochpunkte entfallen sind. Insgesamt hat die Planänderung dazu geführt, dass sich die Besonnungssituation verbessern wird. Auf Grundlage der Bereiche mit vorliegenden Abstandsflächenunterschreitungen bzw. Abstandsflächenüberschneidungen von

Senatsvorlage

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. zum unmittelbaren Umfeld wurde mittels der durchgeführten Besonnungs-/ Verschattungsstudie) auf Grundlage der Stichtage der DIN 5034-1 (mindestens 4 Stunden zur Tages-/ Nachtgleiche, mindestens eine Stunde am 17.01.) die Besonnungssituation untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung wurde für die Südwestfassade der innerhalb des MU 1.3 zulässigen Bebauung lediglich eine Besonnungsdauer festgestellt, die sowohl unterhalb der Anforderungen der DIN 5034-1 als auch unterhalb von zwei Stunden (vgl. OVG Berlin Beschluss vom 27.10.2004) für Wohnnutzungen liegt. Da die innerhalb des MU 1.3 zulässige Bebauung im Bestand ausschließlich gewerblich genutzt wird, wurde auch aus diesem Grund von der ursprünglichen Zielstellung einer Ausdehnung von Wohnen auch auf dieses Baugebiet abgewichen und Wohnen im MU 1.3 ausgeschlossen. Für das MU 1.1 wird konstatiert, dass für die nach Nordosten ausgerichtete Fassade aufgrund ihrer Ausrichtung sowie der gegenüberliegenden Bestandsbebauung die geforderte Besonnungsdauer lediglich im obersten Vollgeschoss erreicht wird. Unabhängig davon gelten die Anforderungen des § 47 Abs. 2 BauO Bln, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können müssen. Alle anderen Fassaden innerhalb des Plangebietes stellten sich als unproblematisch dar. Die Abstandsflächenüberschneidung nordöstlich vor dem MU 1.1, die entstehen würde, wenn die nach dem Bauordnungsrecht einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten werden müssten, resultiert zum Großteil aus der Kubatur des gegenüberliegenden Bestandsgebäudes (abgerundete Gebäudeecke im Nordwesten). Da diese Gebäudeform eine atypische abgerundete Abstandsfläche erzeugt ist eine größere Fläche von der Überschneidung betroffen als bei einer herkömmlichen Eckausbildung. Dadurch wird eine Überschneidung erzeugt, obwohl dem geplanten Gebäude zu etwa 2/3 gar kein Baukörper gegenüber liegt. Entschärfend komm hinzu, dass mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 gesichert wird, dass ein bestimmter Anteil der Aufenthaltsräume

SenStadtWohnen

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		von der Mauerstraße abgewandt sein muss. Da im Blockinnenbereich Abstandsflächen eingehalten werden müssen, kann davon ausgegangen werden, dass für diese Aufenthaltsräume gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind. Selbst wenn die durch den Bebauungsplan im MU 1.1 ermöglichte Bebauung an der nordwestlichen Baugrenze eine die Abstandsflächen einhaltende Höhe aufweisen würde, würde dies aufgrund der beschriebenen Umstände die Besonnungssituation in den entstehenden unteren Geschossen an der Mauerstraße nicht verbessern. Da die die Abstandsflächen verkürzenden Seiten mit den lärmzugewandten Seiten weitestgehend identisch sind, gewährleistet die Grundrissorientierung gem. textlicher Festsetzung Nr. 21, dass ein Mindestanteil der Aufenthaltsräume zur Blockinnenseite ausgerichtet werden muss, in der Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Ausgenommen davon sind lediglich die in Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 21 genannten Wohnungen.
	2. Geplante Anzahl der Vollgeschosse und Geschossfläche nicht realisierbar Das zahlenmäßig zulässige Nutzungsmaß von acht Vollgeschossen ist bei der geplanten Festsetzung einer Gebäudehöhe mit 62,0 m ü. NHN (27,2 m über Gelände) qualitativ nicht realisierbar. Vielmehr sind nach Prüfung diverser planerischer Szenarien • in MU 1.2 bei einer Höhe von 26,50 m über Gelände lediglich sieben Vollgeschosse realisierbar; wir fügen als **Anlage 4** eine Skizze zur Abwicklung der Gebäudehöhen bei. Das zeigt, dass bei durchgehender Büronutzung oberhalb des 1. Vollgeschosses nur sieben Vollgeschosse innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe von 26,50 m erreichbar sind; für acht Vollgeschosse müsste eine Gebäudehöhe von 30 m festgesetzt werden, also 64,8 m ü. NHN; • in MU 2 zwar theoretisch (I) acht Vollgeschosse möglich, jedoch nur bei einer eingeschränkten und für die dort zulässigen Nutzungen, zu niedrigen Raumhöhe. Für MU 2 fügen wir vier Schnittoptionen als	Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Die gemäß der beigefügten Anlage erstellten Schnitte basieren auf der Grundlage großzügiger Geschosshöhen. Bereits bei einer Reduzierung von 30 cm je Ebene ist die maximal zulässige Vollgeschossanzahl umsetzbar. Bei den in Anlage 5 dargestellten Varianten geht die Option 2 mit 2,60 m lichten Höhen von einem großzügig dimensionierten 1. Vollgeschoss aus. Option 3 stellt eine Variante mit niedrigerem 1. Vollgeschoss und 2,80 m lichter Höhe dar. Der Bebauungsplan stellt lediglich einen Rahmen für die zukünftige Bebauung dar. Er enthält keine Festsetzungen zur Mindestausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung. Das heißt, ein zukünftiger Bauherr kann auf die Errichtung von acht Vollgeschossen verzichten und im Gegenzug hierzu großzügigere Geschosshöhen vorsehen. Geschossfläche die hierdurch eingespart würde, könnte für Nutzungen im Untergeschoss verwendet wer-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Anlage 5 bei. Diesen Optionen kann man entnehmen: Die festgesetzten acht Vollgeschosse sind nur zu erreichen, wenn die Wohngeschosse auf eine Höhe von 2,60 m reduziert werden; das ist eine nicht zeitgemäße beklemmende Höhe, selbst für Sozialwohnungsbau -warum sollte man dort in schlechten Verhältnissen wohnen? Die festgesetzten acht Vollgeschosse bei einer akzeptablen der Höhe der Wohngeschosse von 2,80 m sind nur zu erreichen, wenn die Gebäudehöhe mit 28 m festgesetzt wird, das sind dann 62,8 m ü. NHN. Auf Ziff. 3 wird verwiesen.	den. Wie in der Stellungnahme an anderer Stelle richtig dargelegt wird, handelt es sich schon dann um ein Vollgeschoss, wenn deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hat. Eine Schnittzeichnung, die erst mit Beginn der Geländeoberfläche Vollgeschosse abbildet, eignet sich auch aus diesem Grund nicht als Beleg dafür, dass die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht vollziehbar ist. Ungeachtet dessen ist aber auch die Errichtung von acht Vollgeschossen mit Aufenthaltsräumen vollständig oberhalb der Geländeoberfläche möglich. Denn Aufenthaltsräume müssen gem. § 47 Abs. 1 BauO Bln eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche haben.
	Des Weiteren ist die in den urbanen Gebieten nach den Festsetzungen geplante Geschossfläche praktisch nicht realisierbar. Weder der Bebauungsplan noch die Begründung erklären, wie bzw. unter welchen Prämissen in den Baugebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 die jeweilige Geschossfläche realisiert werden könnte. Insbesondere bleiben Schnitt, lichte Höhen in den Geschossen, die Höhen der Deckenpakete und auch den Anteil der unterirdisch hinzuzurechnenden Aufenthaltsräume offen. Die Geschossfläche wurde ohne Prüfung der tatsächlichen Realisierbarkeit bestimmt. Aufgrund des ungeeigneten Zuschnitts der Baugebiete und der bisher geplanten Maßfestsetzungen sind allenfalls folgende Geschossflächen erreichbar: • Aus den Grundrissalternativen in Anlage 3 ergibt sich, dass oberirdisch eine BGF von maximal 13.000 m² möglich ist. Wenn hier weiteres nicht geprüft worden ist, kann die Festsetzung so nicht getroffen werden, das wäre abwägungsfehlerhaft. Wenn Weiteres geprüft worden ist, aber nicht ausliegt, liegt ein Verfahrensfehler vor.	Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde hinsichtlich der sehr großen Geschossfläche von Beginn an berücksichtigt, dass diese vor dem Hintergrund möglicher Nutzungen in anderen als Vollgeschossen festgesetzt wird. Nur unter diesen Umständen wurde die Geschossfläche überhaupt erst in dieser Größe festgesetzt. Die Stellungnahme, dass die maximale Geschossfläche in den urbanen Gebieten nicht erreicht werden kann, ist unzutreffend. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans konnte nachgewiesen werden, dass die maximale Geschossfläche auf den Grundstücken ausgenutzt werden kann. Der Bebauungsplan nimmt keine Verteilung der Geschossfläche in den Ober- und Untergeschossen vor. In jedem Fall ist die Geschossfläche unter Berücksichtigung einer unterirdischen Nutzung für Aufenthaltsräume vollziehbar. In Anlage 3 ist eine unterirdische Bebauung zwar enthalten, allerdings nicht vollständig. Grundsätzlich werden die überbaubare Grundstücksfläche und die Grundfläche nicht ausgeschöpft. Zu-

Sensitiv

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	• In MU 1.1 und MU 1.2 wären gemeinsam oberirdisch maximal 21.730 m² bis ca. 21.910 m² baulich realisierbar. Mithin wäre der Bebauungsplan von vornherein in einem Umfang von ca. 6.000 m² nicht vollzugsfähig. Die oberirdisch fehlende Geschossfläche kann auch nicht durch eine Verlagerung ins Untergeschoss kompensiert werden.	dem enthalten die in Anlage 3 dargestellten Studien straßenseitige Rücksprünge, die gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind. Aber selbst unter diesen Voraussetzungen erreichen die Bebauungsvarianten in Anlage 3 ohne Untergeschoss eine Geschossfläche von 13.080 m², mit Untergeschoss 13.370 m². Unter Berücksichtigung der gesamten Fläche im Untergeschoss und dem Verzicht auf die straßenseitigen Rücksprünge ist die festgesetzte Geschossfläche von 13.500 m² erreichbar. Für die urbanen Teilgebiete MU 1.1 und MU 1.2 wurden die angeführten Geschossflächen von 21.730 m² und 21.910 m² zeichnerisch nicht dargestellt. Sofern sich die Angaben auf die Darstellungen in Anlage 1 beziehen, muss berücksichtigt werden, dass die Bebauungsstudien weder die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan, noch die Möglichkeit der unterirdischen Bebauung in Betracht ziehen. Die Inanspruchnahme von Untergeschossen für Aufenthaltsräume verschiedener Nutzungen ist in hochverdichteten innerstädtischen Lagen nicht unüblich. Es obliegt dem Bauherrn, inwieweit er das Untergeschoss bzw. die Untergeschosse baulich nutzt. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen, schreibt eine Vollausnutzung jedoch auch nicht vor. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 wonach in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind, ist auch die Fläche eines Untergeschosses zu berücksichtigen, wenn hierin Aufenthaltsräume errichtet werden.
	Sowohl Eigentümer als auch sämtliche Akteure am Grundstücksmarkt gehen bei der baulichen und vor allem wirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks natürlich von der oberirdischen baulichen Nutzung des Grundstücks aus. Dies ist auch gerechtfertigt, da die Geschossfläche	In den für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen sind, um

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	grundsätzlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist (siehe oben). Es gelten jedoch nur solche Geschosse als Vollgeschosse, die im Mittel wenigstens 1,40 m über der Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel der Geschossfläche eine lichte Höhe von 2,30 m haben (§ 2 Abs. 12 BauO Bln). Der Bebauungsplan verringert die für vollwertige Nutzungen verfügbare Geschossfläche nun abweichend von dieser Regel, indem auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind (textliche Festsetzung Ziff. 15). Aufenthaltsräume in Untergeschossen sind jedoch qualitativ nicht vergleichbar und können nicht gleichwertig vermarktet werden. Daher scheidet eine vollwertige bauliche Nutzung im Untergeschoss grundsätzlich aus: Es fehlt schlicht an einer natürlichen Belichtung und ausreichenden Belüftung, wie sie nach § 47 Abs.2 BauO Bln für Aufenthaltsräume, also insbesondere in Wohnungen und Arbeitsräumen erforderlich ist. Darüber hinaus ist die Errichtung von Untergeschossen mit erheblich höheren Kosten verbunden. An dieser Stelle in Berlin sind mehr als zwei Untergeschosse wegen des hohen Grundwasserspiegels baulich sinnlos. Das liegt übrigens auch an der zwischen den Flurstücken 80 und 84 verlaufenden U-Bahn.	das zulässige Nutzungsmaß nicht noch durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in den Nicht-Vollgeschossen zu erhöhen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die in den von Neubebauung geprägten Gebieten festgesetzten Geschossfläche die tatsächliche Obergrenze darstellt. Diese verbindliche Regelung stellt eine der Maßnahmen dar, durch die die Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen werden, so dass sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Inanspruchnahme von Untergeschossen für Aufenthaltsräume verschiedener Nutzungen ist in hochverdichteten innerstädtischen Lagen nicht unüblich. Es obliegt jedoch dem Bauherrn, ob und in welchem Umfang er Aufenthaltsräume im Untergeschoss vorsieht. Zu der Zulässigkeit der textlichen Festsetzung Nr. 15 siehe Abwägung zu Punkt 2 der Stellungnahme. Die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke insgesamt ist vor allem im Hinblick auf die hohe bauliche Dichte auch unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 15 gegeben. Außerdem ermöglicht der Bebauungsplan eine annähernd vollständige Überbauung der Grundstücke. Innerhalb der urbanen Gebiete wird damit ein städtebaulicher Rahmen gesetzt, innerhalb dessen der Eigentümer flexibel eine Bebauung in einer hohen baulichen Dichte umsetzen kann. Hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der festgesetzten Geschossfläche siehe Abwägung zum vorherigen Punkt der Stellungnahme.
	3. Zu geringe Höhenfestsetzung - und auf der Grundlage von falschen Annahmen **a) Höhenbegrenzung städtebaulich verfehlt**	Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Den Ausführungen, dass der Bebauungsplanentwurf nichts von

SenStadtUm

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Die geplante Höhenfestsetzung lässt erhebliches städtebauliches Potenzial unausgeschöpft. Hier wird besonders deutlich, dass der Plangeber nichts von den Ergebnissen und Anregungen des Workshopverfahrens aufnimmt. Gerade durch die dort vorgelegten Entwürfe hat sich gezeigt, dass dieser Ort einer kraftvollen und anspruchsvollen Entwicklung bedarf, dass hier ein städtebaulicher Schwerpunkt ist, der mit sichtbarer Inspiration entwickelt werden muss, und dass erst eine deutlich über den Blockrand hinausgehende Bebauung auch städtebaulich sinnvoll und wirtschaftlich umsetzbar ermöglicht, Freiflächen zu schaffen und die besonderen touristischen Anforderungen an den Ort zu erfüllen. Das alles bleibt ohne jeden Nachhall in den geplanten Festsetzungen. Es wird nicht einmal überlegt, die Planungskonzepte sind nicht Bestandteil von Alternativüberlegungen oder der Abwägung.	den Ergebnissen und Anregungen des Workshopverfahrens aufnimmt, kann nicht gefolgt werden. So ist die Forderung nach Freiräumen/ Platzflächen als auch zunächst die Übernahme von Hochpunkten in das Verfahren eingeflossen. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wurde nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Erarbeitung der Fachgutachten auf die Festsetzung von Hochpunkten verzichtet. Dies liegt u.a. darin begründet, dass ein konkretes Vorhaben fehlt und zum anderen Abstandsflächenunterschreitungen im Plangebiet sowie zum Umfeld auftreten würden. Außerdem steht der Festsetzung eines Hochhauses auf dem Ostgrundstück die geltende Erhaltungsverordnung Dorotheenstadt/ Friedrichstadt entgegen. Die Begründung enthält bereits Ausführungen zu den Planungsüberlegungen.
	b) Höhenfestsetzungen auf fehlerhafter Grundlage Außerdem geht die Festsetzung zur Gebäudehöhe in den Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 von falschen Annahmen aus. So heißt es in der Begründung: „*Damit orientiert sich die Höhe der baulichen Anlagen an der bestehenden Bebauung in der Umgebung.“* Das ist unzutreffend. Die geplanten Höhenfestsetzungen bleiben hinter den Gebäudehöhen der bereits vorhandenen Bebauung zurück. Im Einzelnen:	Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Vgl. auch Abwägung zu Punkt 2 der Stellungnahme
	aa) Höhenfestsetzung für MU 1.1 Für MU 1.1 soll eine maximale Gebäudehöhe von OK 62,0 ü.NHN festgesetzt werden. Bei der abzuziehenden Geländehöhe von 34,8 m ergibt sich daraus eine zulässige Höhe von 27,2 m. Nach der textlichen Festsetzung Ziff. 10 soll jedoch straßenseitig eine Traufhöhe von lediglich 55,0 m ü.NHN, mithin nur 20,2 m über Gelände festgesetzt werden. Diese Festsetzungen bleiben ohne erkennbaren städtebaulichen Sinn hinter den Höhen der Umgebungsbebauung zurück:	Der an der Mauerstraße gelegene Bereich des urbanen Gebiets MU 1.1 ist Teil eines Ensembles, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist. Um hier den Belangen der Denkmalpflege gerecht zu werden, ist unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes in diesem Bereich aus gestalterischen Gründen ergänzend straßenseitig eine maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen von 55,0 m über NHN festgesetzt, um zwischen der im MU 1.1 zulässigen Neubebauung und den Traufhöhen der angrenzenden Bestandsgebäuden (Mauerstraße 93: ca. 53,9 m über NHN und Mauerstraße 86-88 ca. 56,7 m über

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		NHN) zu vermitteln. Die verbindlich geregelte Traufe entspricht einer Höhe von ca. 20 m über der bestehenden Geländeoberkante. Die Festsetzung bezieht sich lediglich auf die Straßenseite der zulässigen Bebauung. Oberhalb der verbindlich geregelten Traufhöhe ist eine max. Oberkante von 62,0 m über NHN zulässig.
	• Die Gebäude Mauerstraße 93 und 86 weisen eine Traufhöhe (Dach) von ca. 21,8 m ü. Gelände und eine Gebäudeoberkante von ca. 29,1 m ü. Gelände auf, und • das Gebäude Friedrichstraße 200 weist eine Traufhöhe von ca. 27,8 m ü. Gelände und eine Gebäudeoberkante von ca. 31 m ü. Gelände auf. Unter Ziff. 2 haben wir gezeigt, dass eine vergleichbare Höhenfestsetzung (Gebäudehöhe 30 m) erst die Zahl der vom Bebauungsplan vorgesehenen Vollgeschosse ermöglichen würde.	Gemäß den vorliegenden Vermesserplänen weist das Gebäude Mauerstraße 93 eine straßenseitige Traufhöhe von 53,94 über NHN auf, was bezogen auf eine Geländehöhe von 34,8 m einer Höhe von 19,14 m über Gelände entspricht. Das Gebäude Mauerstraße 86 weist eine Traufhöhe von 53,89 m über NHN (19,09 m ü. Gelände) auf. Die Oberkanten beider Gebäude liegen bei 60,15 bzw. 60,25 m über NHN (25,35 bzw. 25,45 m ü. Gelände). Die Höhen des Gebäudes Friedrichstraße 200 und 50 sind korrekt wiedergegeben. Diese Bebauungen liegen nördlich des Plangebiets und weisen beide leichte Überhöhungen auf. Mit den festgesetzten maximalen Oberkanten innerhalb des Geltungsbereichs soll zwischen diesen Überhöhungen und den unmittelbar östlich, westlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungen vermittelt und negative Auswirkungen durch potenzielle Abstandsflächenunterschreitungen minimiert werden. Hinsichtlich der möglichen Ausnutzbarkeit der Geschossfläche bzw. der Geschosshöhen siehe Abwägung zu Punkt II.2
	bb) Höhenfestsetzung für MU 1.2 und MU 2 Für MU 1.2 und MU 2 soll eine maximale Gebäudehöhe von OK 62,0 ü.NHN festgesetzt werden. Bei der Geländehöhe von 34,8 m ergibt sich daraus eine zulässige Höhe von 27,2 m ü.Gelände. Auch diese Festsetzungen bleiben hinter den Höhen der Umgebungsbebauung zurück, ohne dass damit ein erkennbares städtebauliches (sinnvolles) Ziel verfolgt würde: • Das Gebäude Friedrichstraße 50 weist eine Traufhöhe von ca. 28,4 m ü. Gelände und eine Gebäudeoberkante von ca. 30 m ü. Gelände auf.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Vermesserplan mit den umliegenden Gebäudehöhen erstellt. Das Gebäude Friedrichstraße 50 weist zwar eine maximale Oberkante von 64,76 m üNHN (29,96 m über Gelände) auf. Diese springt jedoch straßenseitig auf nahezu der gesamten Fassadenlänge an der Schützenstraße um mehrere Meter zurück. Die städtebaulich wahrnehmbare Oberkante in der Bauflucht bleibt dabei unterhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Oberkante von 62,0 m üNHN zurück.

Stadtwohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	• Die Gebäudeoberkante der Bebauung der Schützenstraße 5 beträgt ca. 28,8 m ü. Gelände. • Das Gebäude Friedrichstraße 45/ Zimmerstraße 23 weist eine Gebäudeoberkante von ca. 29,1 m ü. Gelände auf. Wir haben schon dargestellt (siehe oben Ziff. 2), dass bei der Festsetzung einer Gebäudehöhe, die der Umgebungsbebauung entspricht, auch die vom Bebauungsplan vorgesehenen acht Vollgeschosse erst sinnvoll errichtet werden können, bei der tatsächlich bisher beabsichtigten Festsetzung können diese Vollgeschosse nicht sinnvoll errichtet werden.	Die Firsthöhe der Bebauung Schützenstraße 5/Vorderhaus weist gemäß Vermesserplan eine Höhe von 63,62 m üNHN auf, dies entspricht 28,92 m über Gelände. Die straßenseitige Traufhöhe beträgt 57,81 m üNHN, dies entspricht 22,91 m über Gelände. Das Hinterhaus hingegen weist eine geringere Oberkante von 59,6 m üNHN auf, dies entspricht 24,7 m über Gelände. Die Oberkante des Gebäudes Friedrichstraße 45/ Zimmerstraße 23 weist eine Höhe von 63,88 m über NHN auf, die ca. 29,1 m ü. über Gelände entspricht. Diese Höhe konzentriert sich jedoch auf den linsenförmigen Aufbau im Kreuzungsbereich. Der übrige Teil der Bebauung an der Zimmerstraße weist lediglich eine Höhe von 60,33 m über NHN (25,53 m über Gelände) auf. Wie bereits ausgeführt, vermittelt die festgesetzte Oberkante von 62 m üNHN zwischen den Höhen der umliegenden Bestandsgebäude. Hinsichtlich der möglichen Ausnutzbarkeit der Geschossfläche bzw. der Geschosshöhen siehe Abwägung zu Punkt II.2
	cc) Erhaltungsrecht steht einer höheren Höhenfestsetzung nicht entgegen Im Übrigen wäre es auch zulässig, in den Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 eine höhere Gebäudehöhe festzusetzen. Die Erhaltungsverordnung „Dorotheenstadt, Friedrichstadt“ vom 3. März 1997 steht dem nicht entgegen. Die Gebietskulisse der Verordnung ist sehr groß. Sie umfasst nicht nur die Dorotheenstadt, sondern auch die Friedrichstadt und Teile von Friedrichswerder. Das der Verordnung zugrunde liegende Gutachten enthält keine Empfehlungen für einzelne Grundstücke oder für jeden der Blöcke im Geltungsbereich. Vielmehr werden lediglich allgemeine Grundsätze formuliert, die zu beachten sind. Für das Plangebiet bedeutet dies Folgendes:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der östlich der Friedrichstraße gelegene Teil des Geltungsbereichs befindet sich in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB. Die Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet "Dorotheenstadt, Friedrichstadt" im Bezirk Mitte von Berlin wurde am 3. März 1997 vom Bezirk Mitte beschlossen (GVBl. S. 258). Die genannte Verordnung hat die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Dorotheen- und Friedrichstadt zum Ziel. Innerhalb des Erhaltungsgebiets bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Das Bezirksamt Mitte hat in der Behördenbeteiligung gemäß § 4

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gehörten insbesondere die bis heute vorhanden Neubauten der Friedrichstraße 204 und der Schützenstraße 78/ Friedrichstraße 200 zum Stadtbild rund um den Checkpoint-Charlie. Das Gebäude Friedrichstraße 50/ Schützenstraße 73 wurde ebenfalls um die Zeit des Inkrafttretens der Erhaltungsverordnung errichtet. Die städtebauliche Gestalt war und ist mithin nicht ausschließlich durch eine niedrige Bebauung geprägt. Vielmehr hat der Verordnungsgeber bereits eine kerngebietstypische Bebauung mit bis zu neun Geschossen und Gebäudehöhen von ca. 30 m vorgefunden.	Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass 60 m hohe Neubauten den geltenden erhaltungsrechtlichen Kriterien aus der „Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Dorotheenstadt, Friedrichstadt“ im Bezirk Mitte von Berlin vom 03.März 1997“ widersprechen. Die erwähnten Ende der 1990er Jahre errichteten Neubauten prägen die städtebauliche Eigenart des gesamten Erhaltungsgebietes nicht. Außerdem weisen diese Gebäude eine Höhe von etwa 30 m über Gelände auf und entwickeln daher eine andere städtebauliche Wirkung als ein 60 m hohes Hochhaus. Ein Vergleich hinsichtlich der Gebäudehöhe ist daher nicht angebracht.
	III. Planerisches Ziel durch Bebauungsplanentwurf nicht gelöst Der Planentwurf löst die gestellten planerischen Aufgaben im Grunde nicht; im Gegenteil: Es werden auch Konflikte erst hergestellt, die ungelöst bleiben. Im Einzelnen: **1. Keine ausreichende Konfliktbewältigung für geplanten Bildungs- und Erinnerungsort** Sowohl der Aufstellungsbeschluss als auch die Begründung des Planentwurfs betonen als vordringliches Ziel die Sicherung eines Standortes für einen Bildungs- und Erinnerungsort am ehemaligen Grenzübergangspunkt Checkpoint Charlie. Dieses planerische Ziel hat der Planentwurf weitgehend aufgegeben - mit Ausnahme der nicht weiter spezifizierten Fläche für ein Museum: Auf dem Ost-Grundstück wird eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Begründung dafür, gerade diese Fläche für ein Museum in Anspruch zu nehmen, ist aber weder aus dem Ziel der Planung noch der besonderen stadtpolitischen Bedeutung abgeleitet. Vor allem: Der Plangeber hat gar nicht hinreichend abgewogen, an welchen anderen Stellen ein solches Museum errichtet werden könnte, indem er ohne weitere Erläuterung davon ausgeht, dass dieses Museum nur hier angesiedelt werden könne, verweigert er im Grunde die Abwägung.	Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Eines der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplans, an dieser Stelle einen Bildungs- und Erinnerungsort planungsrechtlich zu sichern, wird ja gerade durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche auf dem Ostgrundstück ermöglicht. Vor dem Hintergrund des mit diesen geplanten Festsetzungen verbundenen weitgehenden Eingriffs in das private Eigentum wurde im Rahmen der Abwägung auch geprüft, ob eine Sicherung der Flächen an anderer Stelle als im Bebauungsplangebiet möglich ist. Dies ist aufgrund des unmittelbaren Bezugs zum Standort des ehemaligen Grenzübergangs und der damit verbundenen Ortsgebundenheit jedoch nicht möglich. Auf das im Jahr 2006 durch den Senat beschlossene Gesamtkonzept Berliner Mauer, das vorsieht, am Checkpoint Charlie einen Ort der Dokumentation und Bildung zu schaffen, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße / Zimmerstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Im Plangebiet bietet sich die einmalige Chance, einen solchen Bildungs- und Erinnerungsort auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		machte. Dem entsprechend soll dieses Ziel durch die planungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche umgesetzt werden. Zudem ist auch die Lage des Plangebiets innerhalb eines Ensembles, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist, zu beachten. Das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit wird in der Erläuterung der Denkmalbedeutung wie folgt formuliert: „Der in einer markanten städtebaulichen Gestalt überlieferte Grenzbereich (durch die Stellung der Häuser, die in das Grenzregime eingebunden waren, durch die umgebenden Brandwänden, durch die Spuren und authentischen Relikten der Grenzanlagen) bildet trotz vieler Veränderungen eine erlebbare historische Schicht im Stadtgefüge der Friedrichstadt. Die hier durch Krieg und Mauerbau entstandene und das Bild des ehemaligen Grenzübergangs prägende Stadtgestalt ist bis heute weitgehend erhalten. Sie bildet den anschaulichen Hintergrund für ein vom Senat beschlossenes Gedenkkonzept für diesen ehemaligen Grenzübergang." Darüber hinaus war zunächst die Integration des Museums in die Baugebiete vorgesehen. Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche verbunden mit der Möglichkeit, einen eigenständigen Baukörper für die Museumsnutzung zu errichten, wird dem Planungsziel Rechnung getragen, an diesem historisch bedeutsamen Ort eine Nutzung zu etablieren, die auch baulich-räumlich den Stadtraum prägt. Damit wird die Auffindbarkeit des Museums erhöht und eine klare Abgrenzung des für die Öffentlichkeit zugänglichen Bereichs zu den anschließenden privaten Grundstücken geschaffen, die zu einem erheblichen Teil für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Zudem wird auf diese Weise die Errichtung des Museums unabhängig von den Planungen innerhalb der Baugebiete ermöglicht. Die Einschätzung, dass das Museum nach seinem Zweck nicht auf diesen Standort angewiesen ist, wird vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht geteilt. Vielmehr spiegelt sich in der Standortwahl der unmittelbare inhaltliche Zusammenhang

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		zwischen dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, und so sich die internationale Dimension der deutschen Teilung in besonderer Weise darstellte und dem Museum wider. Das östliche Grundstück ist insbesondere geeignet, das Museum zu beherbergen, da auf dieser Fläche mehr Spuren der ehemaligen Grenzübergangsstelle vermutet werden bzw. vorhanden sind.
	Auf dem West-Grundstück soll ein Stadtplatz für die Besucherströme von derzeit ca. 4,5 Mio. Menschen jährlich und künftige Anwohner entstehen. Weitere Vorgaben ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht; weitere Zweckbestimmungen fehlen, Überlegungen zur Verbindung mit der Straße, zu der Funktion des Stadtplatzes im Verhältnis zur Straße, zu der Frage, ob der Stadtplatz vor dem Hintergrund der Straßenfunktionen so erforderlich ist etc. fehlen in den Festsetzungen vollständig. Der Planentwurf enthält keinerlei Planung zur Gestaltung des Stadtplatzes und der Gemeinbedarfsfläche auf dem Ost-Grundstück, vor allem an deren Verbindung. Es liegt doch auf der Hand, dass diese Festsetzungen einen Kommunikationsbedarf zwischen den Flächen erzeugen. Das bleibt völlig unberücksichtigt. Es fehlt an der planerischen Lösung der entstehenden Verkehrskonflikte der Besucher des Stadtplatzes, die von oder zum Museum auf dem Ost-Grundstück wollen. Ebenso bleibt die planerische Bewältigung von zwangsläufig entstehenden Immissionskonflikten im Umfeld des Stadtplatzes aus. Die Festsetzungen verlagern die eigentlich zu lösende planerische Aufgabe in einen - in ungewisser Zukunft - geplanten städtebaulichen Wettbewerb; das ist in verschiedener Hinsicht unzulässig. Der Planungswettbewerb kann vor allem ja gar nicht angeordnet werden. Es ist völlig unklar, ob und mit welchem Ziel er stattfindet. Außerdem verlagert ein solcher Wettbewerb die Entscheidung auf ein dafür nicht originär zuständiges Gremium. Die durch die Planung aufgeworfenen Konflikte müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Abwägung öffentlicher und privater Belange bewältigt werden. Ein reiner Planungswettbewerb kann und soll dies nicht leisten.	Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist es, beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum – bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche – zu sichern, so dass der damit zur Verfügung stehende Raum für die besonderen Flächenanforderungen des Ortes genutzt werden kann. Auf die gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf der Ostseite wird dabei zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet, da hier die Anordnung der Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll. Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden im Verkehrsgutachten verschiedene Verkehrslösungen entwickelt. Es galt, eine sichere Verkehrslösung rund um den Knotenpunkt Friedrichstraße / Zimmerstraße zu entwickeln, die die Besonderheit des Orts aufgreift und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Dabei wurden die Belange des Fußverkehrs aufgrund seiner zahlenmäßigen Dominanz besonders beachtet. Die Einteilung der Verkehrsfläche der Friedrichstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 29) des Bebauungsplans, das beinhaltet z.B. auch Maßnahmen zur Begrenzung des Verkehrsflusses bzw. einer Sperrung zur Einbeziehung in den Gesamtbereich Stadtplatz – Straße – Museum. Die Sicherung der Verkehrsflächen ermöglicht eine spätere Gestaltung, die im Rahmen des Bebauungsplans nicht

Senatsbibliothek

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		vorgegeben werden soll. Hinsichtlich der Lärmsituation ist festzustellen, dass im Bebauungsplan angrenzend an den Stadtplatz Wohnen nicht zwingend umgesetzt werden muss. Festsetzungen zum Lärmschutz können im Bebauungsplan nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht deshalb bei verhaltensbedingtem Lärm (z. B. Verhalten der Besucher im öffentlichen Raum). Gegen solcherart ruhestörenden Lärm kann auf der Grundlage von § 117 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vorgegangen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Festsetzung der Fläche für den Stadtplatz als private Fläche in Betracht gezogen und geprüft. Auch die Variation einer partiell überbauten Platzfläche wurde erwogen, jedoch aufgrund der der Besonderheit des Ortes nicht gerecht werdenden Prägung verworfen. Auf die Festsetzung einer privaten, nicht überbaubaren Fläche wurde hingegen aufgrund der damit verbundenen massiven Einschränkung der privaten Nutzbarkeit der Fläche verzichtet. Dass dem Stadtplatz die Zweckbestimmung fehlt, ist nicht korrekt. Festgesetzt wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“. In der Begründung wird dargelegt, welche Nutzungen im Rahmen dieser Zweckbestimmung möglich sind.
	Darüber hinaus wird die auf dem FlStk. 80 geplante Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ der Bedeutung und Funktionalität des Ortes nicht gerecht. Die Freifläche kommt einer „herausgerissenen Ecke“ im Straßenbild gleich. Sie erfüllt keine wesentliche Funktion, sondern führt zur Beliebigkeit des Ortes. Die Freifläche steht nicht in Verbindung mit dem Museum, dessen Planung und Verortung gemäß Begründung zum Bebauungsplan das vordringliche Ziel der Bauleitplanung sein soll. Die aktuelle Platzierung des Stadtplatzes verhindert, dass die unbebauten Grundstücke westlich und östlich der Friedrichstraße planerisch gemeinsam gedacht werden können. Museum und Freifläche haben	Wie richtig festgestellt wird, ist die unbebaute „Wunde“ in der Friedrichstadt das letzte Zeugnis der Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/ Zimmerstraße. Es geht ja gerade darum, die Dimension des ehemaligen Grenzübergangs durch die Festsetzung des Stadtplatzes als unbebaute Fläche zu bewahren und erlebbar zu machen. Dieses planerische Ziel ist mit hinreichender Deutlichkeit in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Dies gilt ebenso für die gemeinsame Entwicklung beider Grundstücke einschließlich des Museumsvorplatzes, die Bestandteil eines Wettbewerbsverfahrens sein wird.

StadtWerk

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	keinen Bezug zueinander, sondern werden durch die Friedrichstraße funktional getrennt. Die eigentliche planerische Aufgabe, die Grundlage für die Kompetenz der Senatsverwaltung war, wird nicht ansatzweise angesprochen oder gelöst. Diese Planung wird der besonderen stadtpolitischen Bedeutung nicht gerecht.	
	2. Keine ausreichende Konfliktbewältigung für Wohnnutzung, fehlende Eignung der MU 1.1 und MU 2 für Wohnnutzung Die sich in den Baugebieten MU 1.1 und MU 2 ergebende Konflikte für die Wohnnutzung sind planerisch nicht bewältigt. Die Standorte eignen sich nicht für eine Wohnnutzung in einem solchen Umfang. Dazu:	Den Ausführungen wird nicht gefolgt.
	a) Immissionsbelastung steht umfangreicher Wohnnutzung entgegen. Die Nutzer in beiden Gebieten wären in erheblichem Maße Mehrfachbelastungen, und zwar durch eine hohe Lärmbelastung, eine hohe Luftbelastung durch PM2.5 und NO_2 und einer hohen bioklimatischen Belastung ausgesetzt; dazu:	Zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Plangebiet sowie der Auswirkung der Planung auf die lufthygienische Belastungssituation im Umfeld der Planung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine lufthygienische Untersuchung mit Luftschadstoffausbreitungsberechnungen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffdioxid (NO_2) erstellt. Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass im Prognosenullfall die relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten werden. Durch die Realisierung des Planvorhabens steigt die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet infolge der planungsbedingten Zusatzverkehre sowie der veränderten Durchlüftungsverhältnisse geringfügig an. Die untersuchten Grenzwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ werden jedoch an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden eingehalten.
	• Die Pegelgrenzwerte für die Lärmbelastung von 60/50 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden nicht eingehalten. Die textlichen Festsetzungen Ziff. 20 bis 23 sind nicht geeignet, dieses Problem zu lösen. • Würde der Plangeber, wie es erforderlich wäre, sich am Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG orientieren, wäre im gesamten Plange-	Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung ist die DIN 18005 maßgeblich. Diese kennt jedoch -im Gegensatz zur für die Gewerbelärmbeurteilung maßgebliche TA Lärm- kein Urbanes Gebiet. In der vorliegenden schaltechnischen Untersuchung wurde daher eine Lärmbelastung entsprechend eines Mischgebiets zu Grunde gelegt, da hierin regelmäßig dauerhaft gewohnt werden kann. Im Mischgebiet werden gemäß DIN 18005 Lärmbelastun-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	biet gar nur eine gewerbliche Nutzung zulässig. Sie stellen daher selbst fest, dass eine „Wohnnutzung (...) aufgrund des Verkehrslärms vermieden werden“ sollte (Seite 90 der Planbegründung).	gen von tags/nachts 60/50 dB(A) als verträglich eingeschätzt. Der Verkehrslärm erzeugt bereits heute eine hohe Geräuschbelastung, die durch die Planung um bis zu 2 dB erhöht wird. Die höchste Belastung weist dabei die Friedrichstraße auf, für die im Ergebnis des Verkehrsgutachtens die Empfehlungen der Gutachter eine Reservierung der Friedrichstraße zwischen Schützen- und Zimmerstraße sowie Zimmer- und Kochstraße für die Verkehrsmittel des Umweltverbundes und die notwendige Ver-/ Entsorgung vorsehen, so dass mittelfristig von einer Reduzierung der Frequentierung der Friedrichstraße auszugehen ist. An den Nutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch bleibt die Verkehrslärmbelastung jedoch auch nach der plangegebenen Zunahme unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (tags/nachts: 70/60 dB(A). Für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es angesichts der Lage des Plangebiets an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen relevant, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmbelastungen zu vermeiden. Dafür trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Schallschutz, die vermeiden, dass der Bauherr/ die Bauherrin später unverhältnismäßig weit von den Straßenflächen entfernt bauen muss, um die Werte einzuhalten. Mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 20 bis 23 werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt. Eine Auseinandersetzung mit dem § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) hat im Rahmen der Abwägung stattgefunden. Dieser verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete, urbane Gebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten erreicht man eine weitestgehend stö-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		rungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten. Der Anwendung des Trennungsgrundsatzes entgegen steht das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichslagen, der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur und Ressourcen, der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Würde man im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dem Trennungsgrundsatz vollumfänglich Rechnung tragen, müsste man in der Konsequenz von der gewünschten gemischten Nutzung absehen. Eine Zonierung innerhalb des Plangebiets bzw. ein Abrücken der Wohnbebauung von den lärmbelasteten Verkehrswegen ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs nur bedingt umsetzbar, hat aber insbesondere bei der schwerpunktmäßigen Verortung der Wohnnutzung im urbanen Gebiet MU 1.1 bereits Berücksichtigung gefunden. Die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfolgt mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend dargelegt. Im Hinblick auf den Gewerbelärm müssen in urbanen Gebieten an den maßgeblichen Immissionsorten die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte von tags/nachts 63/45 dB(A) eingehalten werden, womit der Gesetzgeber dem urbanen Gebiet mit den höheren Emissionswerten eine besondere Rolle zuweist.
	b) Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung vernachlässigt Die durch die Planung aufgeworfenen bzw. verschärften Probleme zur Versorgung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im Plangebiet und auch darüber hinaus werden ebenso wenig gelöst; vielmehr werden Probleme der Wohnverhältnisse extrem verschärft. Man fragt sich wirklich, wer hier wohnen soll und welche Wohnqualität geboten werden kann. Einen erheblichen Anteil an geförderten Wohnflächen festzusetzen,	Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Nach Anpassung der Planung und Auswertung der Behördenbeteiligung wird bei Vollausschöpfung des Wohnpotentials auf den Grundstücken im Plangebiet (300 WE) ein Bedarf an 32 Grundschulplätzen ausgelöst. Dies entspricht bei sechs Klassenstufen einer Anzahl von 5 Plätzen pro Jahrgang. Würde die Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen, wäre bei Zugrunde-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	löst doch nichts. Es wird nicht richtig sein, davon auszugehen, dass diesen Bewohnern eine geringere Wohnqualität geboten werden muss. Sie stellen fest (Seite 101 f. der Planbegründung), dass *„die Situation im Grundschulbereich bereits ohne die zusätzliche Entwicklung im Plangebiet defizitär ist. (...)* *Durch die Planung (...) entsteht ferner ein Bedarf an bis zu 3.546 m² wohnungsnaher Grünflächen und an 591 m² öffentlicher Spielplatzfläche. Gleichzeitig gilt das Umfeld des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand als mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt.“* Sie ignorieren die offensichtliche Ungeeignetheit des Plangebiets für die Festsetzung von umfangreichen Wohnflächen: Stattdessen verlagern Sie das Problem fehlender Grundschulinfrastruktur auf unbestimmte Zeit und mit ungewissem Ausgang auf die „Schulentwicklungsplanung“ (Seite 101 f. der Planbegründung). Der überhaupt erst durch die Bauleitplanung verschärfte Konflikt wird von Ihnen im Planverfahren weder gelöst noch gibt es den Ansatz eines Konzepts zur Problemlösung.	legung einer GFZ von 6,15 für das Ostgrundstück und 5,0 für das Westgrundstück ausgehend von einem möglichen Wohnanteil von 10 bis 20 % im Kerngebiet über den gesamten Geltungsbereich bereits heute ein Wohnanteil bis zu 10.000 m² möglich. Dies entspräche bis zu 100 WE, also einem Bedarf von bis zu 10 Schulplätzen. Durch den Bebauungsplan werden also mindestens 22 Grundschulplätze mehr notwendig als im Fall einer Nichtaufstellung des Bebauungsplans. Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich nach dem Schulentwicklungsplan des Bezirks Mitte von Berlin im Einschulungsbereich (§ 55a Abs. 1 S. 2 SchulG Bln) der Grundschule am Brandenburger Tor. Im Einschulungsbereich der Grundschule am Brandenburger Tor sind derzeit entsprechende freie Kapazitäten nicht vorhanden. Vielmehr besteht dort bereits heute ein Defizit an Grundschulplätzen. Insbesondere aufgrund der historischen Bedeutung des Ortes sowie unter Berücksichtigung der privaten Belange ist die Planung einer Grundschule im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch städtebaulich weder sinnvoll noch erforderlich. Insoweit ist zunächst zu berücksichtigen, dass gemäß Entwurf des Schulentwicklungsplans des Bezirks Mitte von Berlin für die Schuljahre 2018/19 bis 2030/31 das an der Grundschule am Brandenburger Tor bestehende Defizit an Grundschulplätzen u. a. durch Beendigung der Fremdnutzung von Räumen künftig deutlich verringert werden kann und soll. Darüber hinaus befinden sich im Umkreis von etwa 1 km des Plangebiets im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vier weitere Grundschulen (Galilei-Grundschule, Clara-Grunwald-Grundschule, Fanny-Hensel-Grundschule und Kurt-Schumacher-Grundschule). Der Grundsatz der Einschulung im Einschulungsbereich der Wohnung (§ 55a Abs. 1 S.1 und 2 SchulG Bln) beansprucht keine absolute Geltung (vgl. § 55a Abs. 2 SchulG Bln). Insbesondere im Fall der Erschöpfung der Aufnahmekapazität besteht die Möglichkeit einer Beschulung von Grundschulkindern auch an

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		einer anderen Grundschule, sofern der Grundsatz altersangemessener Schulwege berücksichtigt wird (§ 54 Abs. 2 S. 1, Abs. 3 S. 2 SchulG Bln i. V. m. § 4 Grundschulverordnung). Die Abwägung der Belange der Familien mit Kindern im künftigen Plangebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB mit dem Interesse an einer Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB auch unter Berücksichtigung einer kompakten Stadtgestaltung wird daher dahingehend getroffen, den Wohnbedürfnissen den Vorrang vor dem Interesse der künftigen Bewohner an einem möglichst kurzen Schulweg der Grundschulkinder einzuräumen. Aufgrund des Rechtsanspruchs auf einen Grundschulplatz ist allen Kindern künftiger Bewohner ein solcher Platz garantiert. Die mit der anspannten Situation im Grundschulbereich verbundenen Unsicherheiten über die im Einzelfall aufnehmende Schule einschließlich der mit einem geringfügig längeren Schulweg verbundenen Erschwernisse werden insoweit gegenüber einer optimalen Ausnutzung der Innenstadtlage durch Schaffung von Wohnungen in der Abwägung zurückgestellt.
	Entsprechendes gilt auch im Hinblick auf den Bedarf von Grün- und Spielplatzflächen. Sie verzichten schlicht auf die Festsetzung entsprechender Flächen, weil das Plangebiet keinen Raum für entsprechende Ausweisungen lässt. In einem solchen Fall können jedoch nur zwei Handlungsmöglichkeiten in Betracht kommen: 1. Entweder der (weitgehende) Verzicht auf Flächen, die einen solchen Bedarf auslösen, oder 2. die Erweiterung des Plangebiets und Schaffung von Ausgleichsflächen auf anderen Grundstücken.	Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird unter Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation und der einmaligen Grundstückssituation am Originalstandort der ehemaligen Grenzübergangsstelle verzichtet. Zudem wird dem privaten Belang der Ausnutzbarkeit und der wirtschaftlichen Realisierbarkeit ein höheres Gewicht beigemessen. Mit dem öffentlichen Stadtplatz soll eine Freifläche, die sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen und Touristinnen entsprechende Aufenthaltsqualitäten aufweist, entstehen. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll sie Gegenstand eines noch durchzuführenden Wettbewerbs sein. Auf die hervorragende Anbindung an den ÖPNV und damit auch die Erreichbarkeit anderer großer Grünflächen wird in diesem

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Zusammenhang hingewiesen. Das öffentliche Interesse an einer planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird an dem konkreten Standort unter Berücksichtigung der besonderen historischen Bedeutung des Plangebiets als ehemaliger Grenzübergangsstelle höher gewichtet als die Sicherung von anderweitigen Nutzungen, Grünflächen oder eines Schulstandorts. Die Anforderungen hinsichtlich privater Kinderspielplätze sowie an die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke werden in der Berliner Bauordnung formuliert. Da die Regelungen der Berliner Bauordnung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, ist eine weitergehende Sicherung im Bebauungsplan entbehrlich. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Sicherung von privaten Spielplatzflächen im Rahmen des Bebauungsplans entbehrlich.
	c) Wohnnutzung steht der (künftigen) Umgebungsnutzung entgegen Darüber hinaus steht die geplante umfangreiche Wohnnutzung in Widerspruch zur Umgebungsbebauung und der Historie des Ortes. Die Umgebung des Plangebiets ist durch eine kerngebietstypische Nutzung geprägt. Insbesondere nördlich des Plangebiets findet sich weit überwiegende Büro- und Gewerbenutzung in bis zu neungeschossigen Gebäuden, die erst in den 1990er-Jahren errichtet worden sind. Der Ort ist durch seine Vergangenheit stark touristisch geprägt und Anziehungspunkt für viele Millionen Besucher pro Jahr. Die Besucherzahlen werden sich wohl noch erheblich erhöhen, wenn mit dem Museum des Kalten Krieges ein qualitativer Anlaufpunkt geschaffen wird. Zudem wird (und soll) der Stadtplatz zahlreiche Besucher zum Verweilen einladen, die voraussichtlich auch in den Abendstunden noch zu einem erhöhten Besucheraufkommen beitragen werden. Eine extensive Wohnnutzung mit ihrer höheren Ruhebedürftigkeit stünde in täglichem Konflikt zum Interesse der Besucher dieses geschichtsträchtigen Ortes und zu den Nutzungsmöglichkeiten der Ereignisflächen. Für	Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Übergeordnetes Ziel der Planung ist es unter anderem, im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension planungsrechtlich zu sichern. Die Auffassung, dass die geplante Wohnnutzung in Widerspruch zur Umgebungsbebauung steht, wird nicht geteilt. Die Innenstadt erfreut sich seit Jahren einer immer stärkeren Beliebtheit auch für Wohnnutzungen. Dies lassen nicht zuletzt Neubauprojekte im direkten Umfeld des Plangebiets vermuten. Zudem ist Wohnen bereits seit vielen Jahren im näheren Umfeld, z.B. in der Schützenstraße gegenüber des MU 2 und in der Zimmerstraße südwestlich des Plangebiets auch in größerem Umfang vorhanden. Eine gewerbliche Nutzung muss also bereits jetzt auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen.

Senatsentwurf

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	den Betreiber des Museums ist keine Veranstaltung denkbar, die den Außenraum nach 22:00 Uhr in Anspruch nimmt - das sind eine sinnlose Begrenzung und ein sich aus der Planung gezielt ergebender Konflikt. Diesen Konflikt löst der Bebauungsplan nicht, sondern provoziert ihn durch das starke Übergewicht von fast ausschließlich für Wohnraum zur Verfügung stehenden Flächen.	Hinsichtlich der Lärmsituation ist festzustellen, dass im Bebauungsplan angrenzend an den Stadtplatz Wohnen nicht zwingend umgesetzt werden muss. Festsetzungen zum Lärmschutz können im Bebauungsplan nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht deshalb bei verhaltensbedingtem Lärm (z. B. Verhalten der Besucher im öffentlichen Raum). Gegen solcherart ruhestörenden Lärm kann auf der Grundlage von § 117 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vorgegangen werden. Für eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wurde das urbane Gebiet als Gebietskategorie entwickelt. Die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf steht dieser Nutzungsmischung nicht entgegen, sondern ergänzt diese. Der nächtliche Immissionsrichtwert der TA-Lärm für urbane Gebiete entspricht im Übrigen dem eines Kerngebiets.
	IV. Ergebnisse von Workshop und Partizipationsverfahrens praktisch ignoriert Völlig unklar ist, warum der Planentwurf die Ergebnisse des Workshops und des umfassenden Partizipationsprozesses kaum berücksichtigt. Neben der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB hat es einen umfassenden Partizipationsprozess zur Ideenfindung für die künftige Gestaltung am Checkpoint Charlie gegeben. Dieser hat sowohl eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit mittels Online-Dialog wie auch Themenabenden mit Debatten eingeschlossen. Darüber hinaus wurde ein städtebaulicher Workshop mit namhaften Architekturbüros durchgeführt. Diese Planungsschritte, die einer umfassenderen Beteiligung der Öffentlichkeit dienen sollten, werden einfach unbeachtet beiseitegelegt, die erarbeiteten Ergebnisse spielen im aktuellen Planstand keine Rolle. Das führt nicht nur im konkreten Fall zu dem Defizit, dass die Erkenntnisse der Partizipation und des Workshops unberücksichtigt blei-	Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein umfassendes, das formelle Verfahren ergänzendes informelles Beteiligungsverfahren durchgeführt, um dadurch die Ermittlung der öffentlichen und privaten Belange zu optimieren. Im Rahmen einer Fachöffentlichkeitsbeteiligung waren unabhängige Fachexperten zu unterschiedlichen Themen involviert. Als Ergebnis wurde eine Fachempfehlung entwickelt, die in öffentlichen Veranstaltungen diskutiert wurde. Die Ergebnisse dieses Partizipationsprozesses sind in das weitere Bebauungsplanverfahren und in das städtebauliche Workshopverfahren eingeflossen. Da sich das Obergutachtergremium nicht auf einen Preisträger einigen konnte, wurde das städtebauliche Workshopverfahren mit der Formulierung von Leitlinien abgeschlossen. Die im Ergebnis des Workshopverfahrens entwickelten Leitlinien und weiteren Empfehlungen wurden zwar als Grundlage für die weitere Planung formuliert, eine Bindungswirkung für den Bebauungsplan

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	ben; es beschädigt das Instrument der Partizipation allgemein. Gibt es etwas Schlimmeres für die mit solchen Verfahrensschriften angestrebte demokratische Einbindung und Motivation, als die Ergebnisse schlicht zu missachten? Aus den Partizipations- und Workshop-Verfahren haben sich Leitlinien für die Entwicklung des Checkpoint Charlie-Areals ergeben, die der Planentwurf gar nicht berücksichtigt:	haben sie jedoch ebenfalls nicht entfaltet. Vielmehr wurden sie im Zuge des weiteren Verfahrens nochmals überprüft und konkretisiert bzw. modifiziert. Im Ergebnis der Prüfung können einige der Leitlinien nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden (z.B. architektonische Anforderungen, Gestaltung der Platzflächen, Einbindung von Landschaftsarchitekten) oder wurden im Rahmen von Gutachten als nicht umsetzbar eingestuft. Zum anderen wurde die Planung in Folge der Behördenbeteiligung angepasst, so dass einige Leitlinien als Folge nicht mehr umgesetzt werden sollen (z.B. Hochpunkte). In anderen Punkten wurde zugunsten einer größeren Flexibilität auf die planungsrechtliche Sicherung verzichtet. So wird beispielsweise die angeregte Platzfläche östlich der Friedrichstraße im Bebauungsplan nicht verortet, um auf diese Weise die Ergebnisse des geplanten Wettbewerbs nicht vorweg zu nehmen. Der Umgang mit den städtebaulichen Leitlinien ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.
	• Beide Grundstücke, westlich und östlich der Friedrichstraße, sollen zusammen gedacht werden und architektonisch miteinander korrespondieren. Die Verbindung von Innen- und Außenräumen soll sowohl baulich als auch inhaltlich zu erkennen sein. - Der vorgelegte Planentwurf denkt die beiden Grundstücke westlich und östlich der Friedrichstraße nicht gemeinsam. Sie werden vielmehr durch die Planung voneinander funktional und gestalterisch getrennt. • Auf beiden Grundstücken soll eine Freifläche vorgehalten werden, die den Blick auf die Brandwände der Mauerstraße 93 und Zimmerstraße 79/80 ermöglicht. - Lediglich auf dem Westgrundstück ist eine große Freifläche vorgesehen, wohingegen auf dem Ostgrundstück keine Freifläche geplant ist. Lediglich durch die Festsetzung der Grundfläche verbleibt planerisch irgendwo eine Freifläche von 300 m². Der Museumsbau soll sogar an die Brandwand angebaut werden dürfen. Der Planentwurf distanziert sich hiermit erkennbar von den Leitlinien des Partizipationsverfahrens.	Wie oben bereits ausgeführt, ist es Ziel der Planung, beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum -bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche- zu sichern, so dass die damit zur Verfügung stehenden Flächen für die besonderen Anforderungen des Ortes genutzt werden kann. Auf die gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf der Ostseite wird dabei zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet, da hier die Anordnung der Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll. Durch die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche von rund 350 m² oberirdisch – wie in den Leitlinien festgehalten - von einer Überbauung mit Hauptanlagen freigehalten, wodurch unter Berücksichtigung der Flächenanforderungen des Museums sowie in Anbetracht der geplanten

Senatsentwurf

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Festsetzung des Stadtplatzes eine mit dem Gegenüber korrespondierende Fläche gesichert wird. An die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80, also die östliche Grundstücksgrenze, dürfen Gebäude hingegen lediglich ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, inwiefern an die zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörende Brandwand herangebaut werden darf. Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Um für den Bildungs- und Erinnerungsort die größtmögliche Flexibilität im weiteren Verfahren zu ermöglichen, wird mit dieser Festsetzung ausnahmsweise sowohl das Anbauen als auch das Nichtheranbauen an die Brandwand ermöglicht. Dabei ist der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Dabei ist sowohl ein teilweises als auch ein komplettes Anbauen denkbar, sofern die denkmalschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Dies ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nachzuweisen. Möglich wäre beispielsweise eine Variante, in der in den unteren Geschossen grenzständig gebaut wird, die oberen Geschosse aber Grenzabstand einhalten. So können auch für Museumsbauten typische organische Gebäudetypologien realisiert werden.
	• Ein öffentlicher Raum und öffentlich zugängliche Flächen auf beiden Grundstücken über den Dächern oder innerhalb der Gebäude wurden begrüßt. - Der Planentwurf hat diese Leitlinie vollkommen außer Betracht gelassen. Der öffentliche Raum im Planentwurf beschränkt sich auf den einseitigen Stadtplatz.	Wie bereits oben erläutert, können bestimmte Leitlinien nicht im Rahmen des Bebauungsplans gesichert werden. Die öffentliche Zugänglichkeit von Flächen über den Dächern bzw. innerhalb der Gebäude stellt aufgrund nicht gegebener Rechtsgrundlagen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar. Nichtsdestotrotz obliegt dem späteren Bauherrn, ein öffentlich begehbares Dach zu errichten.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	• Eine Höhenentwicklung von bis zu 60 m wurde ausdrücklich befürwortet. Sie soll eine angemessene Verdichtung der Bebauung und zugleich eine Verlagerung von Nutzungen und mehr Freiflächen ermöglichen. Zudem sollten neben Hochpunkten auf dem Ost-Grundstück bis zu zehn Geschosse und auf dem Westgrundstück bis zu acht Geschosse möglich sein. - Der Planentwurf stellt sich dieser Leitlinie ausdrücklich entgegen. Hochpunkte sollen nicht mehr (l) festgesetzt werden. Auf dem Ost-Grundstück sollen zudem nur acht Geschosse zulässig sein. • Dem Museum sollte eine Platzfläche als Vorplatz zugeordnet werden. - Der Planentwurf sieht für den Museumsneubau keinen konkreten Vorplatz vor, sondern verlagert die bauleitplanerische Entscheidung in einen möglichen, nachgelagerten Wettbewerb ohne umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung.	Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wurde nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Erarbeitung der Fachgutachten auf die Festsetzung von Hochpunkten verzichtet. Dies liegt u.a. darin begründet, dass ein konkretes Vorhaben fehlt und zum anderen Abstandsflächenunterschreitungen im Plangebiet sowie zum Umfeld auftreten würden. Außerdem steht der Festsetzung eines Hochhauses auf dem Ostgrundstück die geltende Erhaltungsverordnung Dorotheenstadt/ Friedrichstadt entgegen. Beidseits der Friedrichstraße soll ein zusammenhängend erlebbarer Stadtraum entstehen, bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche, der den besonderen Anforderungen des Ortes gerecht wird. Auf die gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf der Ostseite wird dabei zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet. Mit den geplanten Festsetzungen wird zunächst der Rahmen der Entwicklung des Plangebiets hinsichtlich Art und Maß der Nutzung fixiert. Auf dieser Grundlage soll dann im Rahmen von hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerben die Konkretisierung der baulich-(frei)-räumlichen wie architektonischen Entwicklung des Museums und anderer Teilbereiche des Geltungsbereichs erfolgen.
Bürger 42 **15.08.2019**	I. Der Verein begrüßt die Intention des Bebauungsplanentwurfes, die derzeitige disparate Nutzung des ehemaligen Ausländerkontrollpunktgeländes der DDR an der Friedrichstraße zu beenden und einen der zeitgeschichtlichen Bedeutung angemessenen Stadtplatz mit begleitender Bebauung zu schaffen. Der Verein begrüßt das Bekenntnis des Landes Berlin, entsprechend dem Gesamtkonzept Berliner Mauer vom 20. Juni 2006 mit einem Museum einen Bildungs- und Erinnerungsort zu schaffen, der diesen Ort als	Kenntnisnahme.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Brennpunkt des Kalten Krieges ausweist und dessen weltweite Ursachen und Auswirkungen bis in unsere Zeit hinein dem Publikum vermittelt. II. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf beschreibt dazu drei Elemente für die historische Markierung und Information: - die Errichtung eines Museums auf der östlichen Seite - die Anlage eines Stadtplatzes entlang der Friedrichstraße - die weitgehende Freihaltung der vorhandenen Brandwände Hierzu nimmt der Verein wie folgt Stellung: **Das Museum** Zentrales Anliegen des Bebauungsplanentwurfes ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines Museums als Solitärbau durch das Land Berlin auf der Ostseite der Friedrichstraße. Dabei geht der Entwurf von einer Grundfläche von 800 qm aus, um eine Freifläche von 350 qm auf dem Grundstück sicherzustellen. Für die Realisierung der Nettonutzfläche für das Museum von 3.000 qm birgt diese Festlegung jedoch Herausforderungen. Durch die erforderliche Mehrgeschossigkeit auf der angesetzten geringen Grundfläche würden zusätzliche Verkehrsflächen zu schaffen sein, die angesichts der festgelegten maximalen Bebauungshöhe zu ein bis zwei Untergeschossen führen würden - auch ohne Berücksichtigung von erforderlichen Stellflächen für KFZ oder Fahrräder (die an anderer Stelle nachzuweisen wären). Das hätte nicht nur sehr nachteilige Folgen für einen Ausstellungsbetrieb über mehrere Etagen, sondern würde auch erhebliche zusätzliche Bau- und Betriebskosten gegenüber der seit 20 Jahren ins Auge gefassten Raumplanung für das Museum in einer durchgehenden Fläche in einem Untergeschoss darstellen.	Bei den geplanten Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist zu beachten, dass hier vielfältige Belange zu berücksichtigen sind, die zu einem Ausgleich gebracht werden müssen. Einerseits steht die Forderung nach der Erlebbarkeit der Brandwände im Raum, andererseits der Wunsch, eine möglichst große Fläche von Bebauung freizuhalten. Beide Belange widersprechen einer Vergrößerung der zu bebauenden Grundfläche und einer Erhöhung der oberirdischen Geschossfläche. Wenn alle Belange berücksichtigt werden sollen, wäre dies nur mit baulichen Höhen möglich, die oberhalb der festgesetzten Höhe liegen würden. Dies liegt auch daran, dass für einen Museumsbau entsprechende Raumhöhen erforderlich sind. Die getroffenen Festsetzungen stellen einen Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und dem Belang der kulturellen Bedürfnisse, in diesem Fall die des Bildungs- und Erinnerungsortes, dar. Zudem sind die privaten Belange des Eigentümers zu beachten, wonach private Flächen nur in gebotenem Umfang für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden dürfen. Die Geschossflächenfestsetzung setzt einen maximalen Rahmen für die spätere Bebauung und muss nicht vollständig ausgeschöpft werden. Der Bauherr kann zugunsten eines niedrigeren

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Baukörpers mit einer geringeren Anzahl der Geschosse auf innergebäudliche Verkehrsflächen und damit auf oberirdische Geschossfläche verzichten. Unterirdisch ist die Gemeinbedarfsfläche sogar vollflächig bebaubar, so dass die hier entstehenden Ebenen im Verhältnis weniger Verkehrsfläche benötigen. Dass der Bau eines Untergeschosses zu Mehrkosten führen wird, ist bekannt. So soll von einer Ausweitung der Gemeinbedarfsfläche vor dem Hintergrund des damit verbundenen Eingriffs in das private Eigentum verzichtet werden. Gleichzeitig sind auch die Belange des Denkmalschutzes zu beachten, die hinsichtlich der Nutzbarkeit der Fläche zu Einschränkungen führen.
	Auf jeden Fall müsste der Bedarf an 2.900 qm Nettonutzfläche (ohne Stellplätze) an zentraler Stelle im Bebauungsplan festgeschrieben werden.	Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer Grund- sowie einer Geschossfläche. Die Festsetzung einer Nutzfläche ist hingegen aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich. Die Nettonutzfläche lässt sich im Rahmen der Festsetzungen durch eine ober- und unterirdische Bebauung realisieren. Die Begründung enthält bereits einen Hinweis auf die im Raumprogramm formulierte Nutzfläche. Eine weitergehende Festlegung ist nicht erforderlich.
	Der Stadtplatz Angesichts der touristischen Bedeutung und Frequenz des Ortes ist eine geräumige Freifläche in Form eines Stadtplatzes unverzichtbar. Diese dient sowohl dem Transit der 4,5 Mio. Passant*innen/Besucher*innen wie auch – und das ist ja wohl die Intention der Intervention durch den Bebauungsplan – einer frei zugänglichen open-air-Information zur Geschichte dieses besonderen Ortes der Teilung und des Kalten Krieges. Dazu müsste die gesamte Fläche des vorgesehenen Stadtplatzes als Bestandteil und unter Verantwortung des Bildungs- und Erinnerungsortes/Museum festgesetzt und mit vertikalen oder ebenerdigen Ausstellungselementen, Hörstationen und Sitzelementen ausgestattet werden, wie wir es etwa bei der Freifläche der Gedenkstätte Berliner Mauer in der Bernauer Straße kennen. Dazu gehören ggf. auch Bodenmarkierungen	Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Einbindung des Stadtplatzes in den Bildungs- und Erinnerungsort nicht entgegen. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll zu diesem Zweck ein Wettbewerb durchgeführt werden. Zur Klarstellung wird jedoch im weiteren Verfahren in die Begründung ein Hinweis aufgenommen, dass auf dem Stadtplatz im Grundsatz auch die Sichtbarmachung von historischen Spuren (wie z.B. Grenzanlagen) sowie eine museale Nutzung in Form von Ausstellungselementen möglich sind.

Senat Stadtwerk

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	und/ oder archäologische Fenster, falls sich bei den noch erforderlichen Erkundungsgrabungen entsprechende Exponate finden lassen. **Nutzung der Brandwände/ Werbeflächen** Nach den Ergebnissen der Workshops sollten die Bestands-Brandwände weitgehend freigehalten werden und mit Bezug auf die Ortsgeschichte nach dem Vorbild an der Bernauer Straße vom Museum bespielt werden. Das ist ebenso sicherzustellen wie weitergehende Beschränkungen von kommerziellen Werbeinstallationen anderer Anlieger, die auf den Stadtplatz gerichtet und geeignet sind, die Würde und den Charakter des Ortes zu beeinträchtigen.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Bespielung der Brandwände durch das Museum betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Eine Beschränkung von Werbeanlagen auf Werbung mit lokalem Bezug – so genannte „Eigenwerbung“ an der Stätte der Leistung – und damit der Ausschluss so genannter „Fremdwerbung“ als formal eigenständige Gewerbenutzung an den Neubauten im Geltungsbereich ist bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Zudem sollen Werbeanlagen nur im ersten Vollgeschoss zulässig sein. Auf einen völligen Ausschluss von Werbeanlagen im Bereich der der Gemeinbedarfsfläche sowie dem Stadtplatz zugewandten Fassaden soll hingegen verzichtet werden, da dieser dazu führen würde, dass den sich hier ansiedelnden Betrieben die Möglichkeit genommen werden würde, öffentlichkeitswirksam für sich zu werben. Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren, werden im Bebauungsplan jedoch vergleichsweise restriktive Festsetzungen zur Breite und Höhe der zulässigen Werbeanlagen getroffen. Zudem wird festgesetzt, dass wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen unzulässig ist. Die an die Fläche für Gemeinbedarf angrenzende Brandwand befindet sich nicht im Geltungsbereich, so dass keine Regelungen dazu getroffen werden können. Dies steht einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem jeweiligen Eigentümer nicht entgegen.
	III. Der Bebauungsplan ist für den Gemeinbedarfsbereich (Museum, Stadtplatz, Brandwände) und dessen Bespielung haushaltsmäßig abzusichern, damit schon frühzeitig Planungssicherheit besteht und keine weiteren jahrelangen Verzögerungen in der Realisierung der Planungen entste-	Kenntnisnahme. Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf den Haushalt und die Finanzplanung werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	hen, wie sie der verspäteten Aufkündigung des Landes für die bisher bestehenden Planungen und Verabredungen zuzurechnen sind.	
Bürger 43 21.08.2019	In vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich ausweislich der beigefügten Vollmacht die Vertretung der [...] an. Mein Mandant [...] Namens und in Vollmacht erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 1-98: **Verkehr** Die geplante Bebauung ist zu massiv und zu dicht. Sie verschärft die Verkehrsproblematik in dem gesamten Bereich. Es kommt bereits jetzt in dem betreffenden Bereich der Friedrichstraße zu einer erheblichen Verkehrsbelastung, die sich durch die Verwirklichung des Vorhabens noch wesentlich verstärken wird und so ein fließender An- und Abfahrtsverkehr sowohl für Anwohner als auch für die Gewerbetreibenden unmöglich wird. Der durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Straßenverkehr führt zudem dazu, dass sich die Schadstoff- und Schallemissionen erheblich erhöhen. Der ehemalige Grenzübergang ist bereits jetzt an einigen Tagen für Fußgänger kaum passierbar aufgrund des sehr hohen Touristenaufkommens. Mit zusätzlichen Geschäften, 300 Wohnungen und einem Museum wird sich diese Situation derart zuspitzen, dass ein Verkehrschaos zu befürchten ist. Durch die Freiflächen konnte sich der bisherige Fußgängerverkehr auf dem Gelände verteilen. Durch die Realisierung des Vorhabens wird diese Möglichkeit nicht mehr bestehen. Lösungsansätze für dieses Verkehrsproblem enthält der Planentwurf nicht. Besonders im Kreuzungsbereich Zimmerstraße/ Friedrichstraße werden unzumutbare Verhältnisse entstehen. Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat in der Planung keine Beachtung gefunden. Es kommt vielmehr zu einer extremen Verdichtung dieses innerstädtischen Knotenpunktes.	Kenntnisnahme. Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Planungsrechtlich ist das Bebauungsplangebiet im Bestand als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzuordnen. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung zeichnet sich die nähere Umgebung durch eine hochverdichtete Stadtstruktur mit Gebäudeoberkanten in einem Bereich von 25 bis 30 m aus. Bezüglich der zulässigen Geschossflächenzahl wurde für den östlich der Friedrichstraße gelegenen Bereich in einem Bauvorbescheid aus dem Jahr 2013 eine GFZ von 6,15 bestätigt. Für den westlich der Friedrichstraße gelegenen Bereich liegt eine Beurteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. II C, vor, gemäß der hier eine GFZ von 5,0 für möglich gehalten wird. Vor diesem Hintergrund erfolgt mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Sicherung des Stadtplatzes und der Gemeinbedarfsfläche eine Verringerung der möglichen Geschossfläche im Plangebiet gegenüber der derzeit möglichen baulichen Dichte. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Verkehrsgutachten stellt u.a. fest, dass das Plangebiet werktäglich insgesamt rd. 16.350 neue Wege im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand erzeugen wird. Rund 40% entfallen dabei auf den Fußverkehr ca. 30% auf den ÖPNV. Insgesamt werden somit rd.

Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		zwei Drittel aller neuen Wege im direkten Umfeld des Plangebiets zu Fuß zurückgelegt werden. Im Weiteren entfallen 17% des Neuverkehrs auf den Radverkehr und 15% auf den Kfz-Verkehr. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans reagieren diesbezüglich mit der ausgedehnten Stadtplatzfläche im Westen der Friedrichstraße und einem Freiraum im Bereich des Museums wodurch insbesondere den Anforderungen des Fußgängerverkehrs nachgekommen wird. Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden im Verkehrsgutachten verschiedene Verkehrslösungen entwickelt. Es galt, eine sichere Verkehrslösung rund um den Knotenpunkt Friedrichstraße / Zimmerstraße zu entwickeln, die die Besonderheit des Orts aufgreift und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Dabei wurden die Belange des Fußverkehrs aufgrund seiner zahlenmäßigen Dominanz besonders beachtet. Das Verkehrsgutachten dokumentiert im Weiteren, dass unter Zugrundelegung der im Plangebiet derzeit bestehenden Baurechte mehr Verkehr erzeugt würde als im Vergleich zum Bebauungsplan 1-98. Die durchgeführte Vergleichsrechnung zeigt, dass für eine Bebauung nach § 34 BauGB rund ein Viertel mehr Kfz-Fahrten entstehen würden. Hinsichtlich der Besucher wird erwartet, dass sich die Situation an der Friedrichstraße vor der zukünftigen Fläche für Gemeinbedarf nach Errichtung des Museums gegenüber der derzeitigen Situation verbessern wird. Gegenwärtig ist die Fläche von einem Zaun umgeben, an dem von außen Ausstellungstafeln angebracht sind, so dass Besucher diese von auf dem Gehweg stehend aus betrachten. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich gesichert, dass die Fläche für Gemeinbedarf oberirdisch nicht vollständig bebaut wird, so dass die Möglichkeit bestehen wird, dass Besucher die Fläche betreten können, so dass der Gehweg nicht mehr in dem gleichen Maß in Anspruch genommen werden muss. Die Fläche wird gewissermaßen geöffnet. Um die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft zu

SenStadtWohnen

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		untersuchen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt, in deren Ergebnis die untersuchten Grenzwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ im Planfall an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden deutlich eingehalten werden. Der Verkehrslärm erzeugt bereits heute eine hohe Geräuschbelastung, die durch die Planung um bis zu 2 dB erhöht wird. Die höchste Belastung weist dabei die Friedrichstraße auf. An den Nutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch bleibt die Verkehrslärmbelastung jedoch auch nach der plangegebenen Zunahme unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (tags/nachts: 70/60 dB(A). Für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es angesichts der Lage des Plangebiets an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen relevant, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmbelastungen zu vermeiden. Dafür trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Schallschutz. Mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 20 bis 23 werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt. Ein wesentliches Planungsziel ist es, im Plangebiet eine der zentralen Lage des Orts entsprechende gemischte Nutzung einschließlich eines hohen Wohnanteils planungsrechtlich zu sichern, um auf diese Weise einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht, und zu einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts beizutragen. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung des Stadtplatzes als öffentlicher Platz als erforderlich angesehen, um insbesondere den Anforderungen des Fußgängerverkehrs, sowohl durch Touristen, als auch durch Anwohnende, gerecht zu werden. Durch die Planung wird im Sinne der Innenentwicklung auf einem vollständig erschlossenen innerstädtischen Grundstück eine neue Nutzung ermöglicht, mit der die vorhandenen Nutzungs-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		möglichkeiten erweitert werden. Hierdurch kann im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden) eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Übergang zu bzw. auf Außenbereichsflächen vermieden werden und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.
	Belastungen durch die Bauphase Die mehrjährige Bauphase in dem schon jetzt dicht besiedelten Gebiet ist Anliegern nicht zumutbar. Mein Mandant befürchtet zu Recht, dass aufgrund der bisherigen chaotischen Verkehrssituation und der jahrelangen völligen Sperrung der Baugrundstücke eine erdrückende Verkehrsbelastung entstehen wird.	Wie bereits oben im Text erläutert, bestehen auf Grundlage von § 34 BauGB Baurechte im Geltungsbereich, die ebenfalls im Rahmen der Realisierung temporäre Beeinträchtigungen mit sich bringen würden. Diese sind jedoch als zumutbar einzuschätzen.
	Belastung für gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse Wie aus der Zusammenfassung des Besonnungs- und Verschattungsgutachtens ersichtlich, löst der Planentwurf den Konflikt einer zu geringen Besonnung nicht. Durch die große Gebäudehöhe und vergleichsweise geringe Grundfläche kommt es zu Verschattungen der unteren Ebenen der Gebäude. Eine Besoldung von mindestens 2 Stunden ist nicht für alle Ebenen der beiden Gebäude gegeben, sodass dort die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden können.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Während bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung grundsätzlich angenommen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind, ist dies für Bereiche mit Abstandsflächenunterschreitungen entsprechend zu überprüfen. Vor diesem Hintergrund wurde auf Grundlage der Bereiche mit vorliegenden Abstandsflächenunterschreitungen bzw. Abstandsflächenüberschneidungen von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. zum unmittelbaren Umfeld mittels der durchgeführten Besonnungs-/ Verschattungsstudie die Besonnungssituation untersucht. Im Ergebnis der Studie bleiben die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen gewahrt.
	Das Interesse von zusätzlichem Verkehrslärm verschont zu bleiben, stellt grundsätzlich ein abwägungsbeachtliches Interesse dar; denn die Rechtsordnung verhält sich gegenüber den Belangen des Verkehrslärmschutzes und ihrer Relevanz für die Bauleitplanung nicht neutral (Vgl. BVerwG Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 88 = DVBI 1994, 701; BVerwG. Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 63 = NJW 1992, 2844). Durch die Schaffung von 300 Wohnungen, Geschäftsräumen und eines Museums wird	Zur Abwägung hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen s.o. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gehört zu den Belangen, denen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans Rechnung zu tragen ist. Zur Abwägung hinsichtlich der Wahrung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse s.o. Hinsichtlich des Verkehrslärms und Emissionen ist zu beachten,

Gen Stadtwohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	sich der Fußgänger, PKW und Busverkehr erheblich erhöhen. Dabei wird insbesondere die Friedrichstraße auf Höhe der Hausnummer 44 betroffen sein, da auf dieser Höhe etwa bereits aufgrund des bestehenden Museums und der viele Touristen anziehenden Fußgängerinsel ein starkes Verkehrsaufkommen besteht, das unzumutbar erhöht werden würde. Durch den zunehmenden Verkehr entstehen wiederum Emissionen durch Abgase und Lärm, die sich negativ auf die Gäste, Angestellten und Attraktivität [...] meines Mandanten auswirken.	dass unter Zugrundelegung der im Plangebiet derzeit bestehenden Baurechte mehr Verkehr erzeugt werden würde als im Vergleich zum Bebauungsplan 1-98. Die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführte Vergleichsrechnung zeigt, dass für eine Bebauung nach § 34 BauGB rund ein Viertel mehr Kfz-Fahrten entstehen würden. Folglich ist durchaus davon auszugehen, dass der Bebauungsplan zu einer Reduzierung von Lärm und Emissionen führt. Durch den Bau des Bildungs- und Erinnerungsortes wird nach jahrelanger Zwischennutzung ein Museum im Bereich des ehemaligen Grenzübergangs etabliert, das einen Teil der sich derzeit im öffentlichen Raum aufhaltenden Besucher aufnehmen wird. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Bereich Friedrichstraße 44 unzumutbar erhöhen wird.
	Denkmalschutz Im letzten Jahr wurde der Bereich des ehemaligen Grenzübergangs als Teil eines Ensembles sowie die Brandwände beidseits der Friedrichstraße unter Denkmalschutz gestellt. Dies geschah vor dem Hintergrund einer drohenden Bebauung. Durch das jetzige Vorhaben werden die Brandwände großflächig verdeckt und damit nicht mehr erlebbar. Die Belange des Denkmalschutzes wurden nur unzureichend in die Abwägung eingestellt. Die Hauptfläche des Ensemblebereichs wird durch das Vorhaben überbaut. Für die Unterschutzstellung war es wichtig, dass durch die Freiflächen und dadurch entstehenden Sichtbeziehungen der ehemalige Grenzübergang und damit der immense historische Wert dieses Ortes erlebbar wurde. Durch das Vorhaben wird die historische Situation an diesem Ort und damit letztlich der Denkmalwert zerstört. In der-Expertise von Prof. Dr. phil. [...] heißt es zu Recht: *„Mag der intrinsische Wert der materiellen Reste und Spuren der GÜSt eher bescheiden sein, so liegt ihre Bedeutung vor allem in ihrem Verweis-Charakter und darin, dass sie den Ort authentifizieren. Wie eingangs erwähnt, ist der Checkpoint Charlie ein lieu de mémoire von welt-*	Die Bedenken werden nicht geteilt. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die im Plangebiet vorhandenen Brandwände in ihrer Wirkung auf den Charakter des Ortes berücksichtigt werden. An die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80, also die östliche Grundstücksgrenze der geplanten Gemeinbedarfsfläche, dürfen Gebäude lediglich ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, inwiefern an die zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörende Brandwand herangebaut werden darf. Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Um für den Bildungs- und Erinnerungsort die größtmögliche Flexibilität im weiteren Verfahren zu ermöglichen, wird mit dieser Festsetzung ausnahmsweise sowohl das Anbauen als auch das Nichtheranbauen an die Brandwand ermöglicht. Dabei ist der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig,

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	weiter Bedeutung, ein globaler Erinnerungsort. Die Vorstellung von dem Ort sich gleichsam verselbständigt. Die Nennung des Namens löst bei Abermillionen von Menschen Erinnerungen, Emotionen und Assoziationen einer besonderen Größenordnung aus, und diese wurden und werden offenkundig auch auf neue Generationen übertragen. Obwohl es sich bei dieser Wertfindung und -übertragung hauptsächlich um mentale Prozesse handelt, wird der geographische Ort, zu dem der Name gehört, dabei alles andere als unwichtig. *Im Gegenteil: Je wichtiger der mentale Ort, der lieu de mémoire, für die interessierten Menschen wird, umso stärker wächst in ihnen das Verlagen, den geografischen Ort aufzusuchen, an dem die Ereignisse stattgefunden haben, um die es ihnen geht. Bei einem solchen Besuch ist es dann von höchster Bedeutung, dass Spuren aufgefunden werden können, die die Echtheit des Ortes belegen und die das Gefühl „es war genau hier" zur Gewissheit werden lassen."* Der Ort des ehemaligen Grenzüberganges am Checkpoint Charlie wird seine jetzt bestehende Echtheit verlieren. Die vielen Touristen besuchen diesen Ort wegen seiner weltweit einmaligen Historie und Authentizität. Mein Mandant hat eine erhebliche Abnahme des Besucherverkehrs zu befürchten. Die Planung berücksichtigt hingegen nur die monetären Interessen des Investors. Der Bevölkerung bringt das Vorhaben nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile. Durch die Verbauung dieses Denkmals wird die Immobilie meiner Mandantschaft an Wert verlieren. Dieser Eigentumseingriff ist nicht hinnehmbar. Die chaotische Verkehrsbelastung wird ihrerseits durch die Abgas- und Lärmbelastung den Wert der Immobilie mindern und zudem die Gesundheit der Gäste und Mitarbeiter meiner Mandantschaft schädigen.	um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Dabei ist sowohl ein teilweises als auch ein komplettes Anbauen denkbar, sofern die denkmalschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Dies ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nachzuweisen. Möglich wäre beispielsweise eine Variante, in der in den unteren Geschossen grenzständig gebaut wird, die oberen Geschosse aber Grenzabstand einhalten. So können auch für Museumsbauten typische organische Gebäudetypologien realisiert werden. Die Belange des Denkmalschutzes wurden umfassend gewürdigt und berücksichtigt. Dies ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Durch die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche von rund 350 m² oberirdisch von einer Überbauung mit Hauptanlagen freigehalten, wodurch unter Berücksichtigung der Flächenanforderungen des Museums sowie in Anbetracht der geplanten Festsetzung des 1.130 m² großen Stadtplatzes auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichstraße die Wahrnehmung der besonderen Prägung des Ortes gewährleistet wird. Ein vollständiger Erhalt der Brachflächen ist planerisch nicht gewollt. Neben der Errichtung eines Bildungs- und Erinnerungsortes soll insbesondere ein hoher Wohnanteil gesichert werden, ergänzt durch innerstädtische gemischte Nutzungen. Auf diese Weise können sowohl die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes und der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der private Belang der Ausnutzbarkeit der Grundstücke berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan werden die widerstreitenden Belange u.a. dadurch zum Ausgleich gebracht, dass nur Teilflächen für öffentliche Zwecke festgesetzt werden, für die übrigen Flächen hingegen eine hohe baulichen Dichte ermöglicht wird, die wiederum auf Teilflächen – auch im öffentlichen Interesse – einen hohen Wohnanteil vorsehen. Da der Bebauungsplan

Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		als Angebotsbebauungsplan eigentümerunabhängig entwickelt wird und kein Vorhabenträger vorhanden ist, stehen monetäre Interessen eines Investors nicht im Vordergrund. Die Berücksichtigung der privaten Belange ist erfolgt. Die Einschätzung, dass die genannte Immobilie durch den Bebauungsplan an Wert verliert, wird nicht geteilt. Durch die städtebauliche Ordnung und Entwicklung trägt der Bebauungsplan dazu bei, dass der Ort an Attraktivität gewinnt.
Bürger 44 21.08.2019	Unter Vorlage auf uns lautender Vollmachten zeigen wir an, dass wir die [...] in der oben näher bezeichneten Angelegenheit vertreten. Die [...] setzt sich zusammen aus Bürgerinnen und Bürger Berlins, die seit Jahren das in Betreff näher bezeichnete Bebauungsplanverfahren mit großem Interesse und persönlichem Engagement verfolgen. Beteiligt sind hierbei Personen, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit unter anderem als Stadtplanerinnen und Stadtplaner und Architektinnen und Architekten die mittlerweile zahlreichen Anpassungen und Wendungen im Planungsprozess aktiv und fachlich begleitet haben. Die einzelnen Unterstützer der Initiative können im Internet unter [...] entnommen werden. Die [...] begrüßt zunächst ausdrücklich die in der nunmehr bei der Öffentlichkeitsbeteiligung aktuell vorliegende Fassung des Bebauungsplanes verfolgte Zielsetzung, auf der Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen Workshop-Verfahrens einen besonderen Kultur- und Gedenkort zu schaffen, der auf die Denkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner Umgebung besonderen Bedacht nimmt. Dank der vom Land Berlin in den zurückliegenden Monaten vorgenommenen Kehrtwende, entspricht der aktuell vorgestellte Bebauungsplanentwurf in weiten Bereichen den von der I-CCe vertretenen Vorstellungen. Ziel der nachfolgenden Stellungnahme ist es daher, sich auf die jetzt verbleibenden kritischen Planungsaspekte zu konzentrieren und hierbei zugleich einen konstruktiven Vorschlag vorzulegen, der der besonderen	Kenntnisnahme.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	historischen und internationalen Bedeutung dieses einmaligen Ortes noch stärker Rechnung trägt. Der Planentwurf ist gegenüber seiner derzeitigen Fassung zu ändern, weil folgende maßgebliche Belange im Planentwurf nicht hinreichend bzw. unzutreffend berücksichtigt und somit fehlerhaft abgewogen sind: **1. § 1 Abs. 5 Nr. 3 und 5 BauGB** Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sowie die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB werden nach dem derzeitigen Stand der Abwägung nicht in dem erforderlichen Umfang berücksichtigt: Die Lage, Größe und der Umfang des für die Errichtung des Museums im Plangebiet vorgesehenen Baufeldes ist verfehlt, weil die historisch bedeutsamen Freiflächen hierdurch zu stark reduziert werden. Es mag grundsätzlich die Aufgabe eines neuen Bebauungsplanes sein, in einem gewöhnlichen städtischen Umfeld bestehende städtebauliche Lücken zu beseitigen, freistehende Brandwände zu vermeiden bzw. zur grenzständigen Bebauung zu nutzen und sonstige Brüche in der Stadtgestalt zu überwinden. Die aktuelle Situation im Plangebiet gäbe demnach grundsätzlich – und unter Ausblendung sämtlicher historischer Hintergründe und Ausklammerung aller hier relevanten Denkmalbereiche – durchaus die Gelegenheit, Überlegungen zu einer Bebauung eines Teils der Freiflächen auch im unmittelbaren Kreuzungsbereich Friedrichstraße/ Zimmerstraße anzustellen. Zutreffend aber letztlich nicht ausreichend und nur halbherzig hat sich der Plangeber für eine Bewahrung der vorhandenen Freifläche auf der Westseite („Stadtplatz“) entschieden. Bereits dieser Stadtplatz im nordwestlichen Bereich der Kreuzung Friedrichstraße/ Zimmerstraße ist insbesondere unter Einbeziehung der massiven Bebauung der Baufelder MU 1.1 und 1.2 auf das absolute Mindestmaß geschrumpft. Eindeutig unzureichend ist die zu erwartende Freiflächensituation im nordöstlichen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB gemeint sind. Eines der Hauptziele der Planung ist es, im Geltungsbereich auf Grundlage des Senatsbeschlusses vom 20.06.2006 zum „Gesamtkonzept zur Erinnerung an die Berliner Mauer: Dokumentation, Information, Gedenken“ einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension planungsrechtlich zu sichern. Wie von der Stiftung Berliner Mauer (SBM) im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung erläutert, widerspräche ein Freihalten der Grundstücke von Bebauung und Beschränken der Erinnerung auf den Außenraum dem Ziel eines qualitativ hochwertigen Bildungs- und Erinnerungsortes. Ein solcher benötigte schon allein für die Bildungsarbeit Seminar- und Veranstaltungsräume. Zudem bietet der zur Verfügung stehende Außenraum viel zu wenig Platz, um das facettenreiche Thema der internationalen Dimension der Berliner Mauer adäquat zu veranschaulichen. Im Plangebiet besteht die einmalige Chance, ein solches Museum auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt machte. Weiteres Planungsziel des Bebauungsplans ist es, beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum

Archiv Stadtwohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Bereich der Kreuzung. Die als **Anlage 1** beigefügte Simulation veranschaulicht die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche mit einem Museumsbaukörper, wie sie von der Kreuzung Friedrichstraße/ Zimmerstraße zu sehen sein wird. Bei dieser Bebauung bleibt auf dem gesamten Ostgrundstück nur eine Freifläche von ca. 370 m² übrig, was man nicht als „Platz“, sondern als Eingangszone des Museums wahrnehmen wird. Der aktuelle Zustand des Ortes und der Umgebung, u. a. durch die derzeit vorhandenen Freiflächen, die freiliegenden Brandwände, die atypische Stellung der denkmalgeschützten Baukörper, dokumentiert in einmaliger Weise die ehemalige Zerrissenheit der Stadt im Zentrum Berlins. Diese ist für die Berlinerinnen und Berliner und natürlich auch für die auswärtigen Besucherinnen und Besucher des Checkpoint Charlie beim Betreten des Ortes unmittelbar spürbar. Die Besonderheit dieses Plangebiets liegt gerade darin, dass dieser offenkundige Bruch in der Stadtmitte, vermittelt durch Baulücken, sonstige Freiflächen, ungewöhnliche Baukörperstellungen und atypische Grundstückszuschnitte bestehen bleiben muss, weil nur dieser Bruch und die damit verbundene möglichst weitgehende Zurücknahme von Bebauung diesen für die Erfassung der Geschichte des Ortes so entscheidenden Eindruck ermöglicht. Diese Wirkung dem Ort zu nehmen und durch einen Museumsbau zu ersetzen, hieße, das noch erhaltene Original und damit auch den Kern des Gedenkortes zu vernichten und ihn durch einen stets nur zweitrangigen Gedenkort in Gestalt eines Museums zu ersetzen. Die Anlage 1 zeigt, dass ein Museumsbau in seinem nach dem Bebauungsplan maximalen Umfang von 3.000 m² Geschossfläche und eine Gebäudehöhe von 62 m ü. NHN die Wirkung einer Blockrandschließung hätte, die dem Ort seine besondere historische Bedeutung nimmt.	zu sichern, bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche, der den besonderen Anforderungen des Ortes gerecht wird. Dabei wird auf die gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf der Ostseite zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet, da hier die Anordnung der Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll. Durch die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche von rund 350 m² (etwa 1/3 der Gemeinbedarfsfläche) oberirdisch von einer Überbauung mit Hauptanlagen freigehalten, was unter Berücksichtigung der Flächenanforderungen des Museums sowie in Anbetracht der geplanten Festsetzung des Stadtplatzes auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichstraße (s.o.) sich unter Berücksichtigung der auf diesen Ort einwirkenden Belange als ausreichend dimensioniert darstellt. In diesem Zusammenhang ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass mit den Freiräumen auf die planungsrechtliche Sicherung einer für die Friedrichstadt typischen Blockrandbebauung im Bereich des Stadtplatzes sowie der Fläche für Gemeinbedarf, die nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan zulässig wäre, bewusst verzichtet wurde. Vielmehr soll mit der geplanten Festsetzung des Stadtplatzes und der Fläche für Gemeinbedarf der Ort akzentuiert werden und somit auch weiterhin im Stadtgefüge als besonderer Ort ablesbar bleiben. Die Wirkung des Ortes wird nicht vernichtet. Die unbebaute „Wunde“ in der Friedrichstadt ist das letzte Zeugnis der Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/ Zimmerstraße. Es geht ja gerade darum, die Dimension des ehemaligen Grenzübergangs durch die Festsetzung des Stadtplatzes als unbebaute Fläche zu bewahren und erlebbar zu machen. Ein vollständiger Erhalt der Brachflächen ist jedoch planerisch nicht gewollt. Neben der Errichtung eines Bildungs- und Erinnerungsortes soll insbesondere ein hoher Wohnanteil gesichert werden, ergänzt durch innerstäd-

Senatsverwaltung

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		tische gemischte Nutzungen. Auf diese Weise können sowohl die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes und der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der private Belang der Ausnutzbarkeit der Grundstücke berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan werden die widerstreitenden Belange u.a. dadurch zum Ausgleich gebracht, dass nur Teilflächen für öffentliche Zwecke festgesetzt werden, für die übrigen Flächen hingegen eine hohe baulichen Dichte ermöglicht wird, die wiederum auf Teilflächen – auch im öffentlichen Interesse – einen hohen Wohnanteil vorsehen. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ebenso wie in den im Geltungsbereich gelegenen, für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebieten durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO von 62,0 m über NHN (ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante) erfolgen. Hiermit soll ein hinsichtlich der Höhe entsprechender Anschluss an das nördlich angrenzende urbane Gebiet MU 2 gewährleistet werden. An die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80, also die östliche Grundstücksgrenze, dürfen Gebäude lediglich ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, inwiefern an die zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörende Brandwand herangebaut werden darf. Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Um für den Bildungs- und Erinnerungsort die größtmögliche Flexibilität im weiteren Verfahren zu ermöglichen, wird mit dieser Festsetzung ausnahmsweise sowohl das Anbauen als auch das Nicht-Heranbauen an die Brandwand ermöglicht. Dabei ist der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Dabei ist sowohl ein teilweises als auch ein komplettes Anbauen denkbar, sofern die denkmalschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Dies ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nachzuweisen.
	Der zu Recht als „Bildungs- und Gedenkort zur Geschichte des Checkpoint Charlie bezeichnete Bereich und die Brandwand zum angrenzenden Gebäude Zimmerstraße 79/ 80 ist daher von einer Bebauung weitestgehend, d. h. mindestens überwiegend und mit einer Freifläche sowohl zur Friedrichstraße als auch zur Zimmerstraße freizuhalten. Zumindest der überwiegende Teilbereich der Brandwand sollte bis auf die Geländeoberkante frei bleiben, um den vorstehend beschriebenen Eindruck mit seinen Sichtbeziehungen auf die atypische Denkmalbebauung soweit wie möglich zu bewahren. Ein Museumsneubau, der eben diese Narbe im Zentrum Berlins verdeckt, stünde der eigenen Zielsetzung des Museums entgegen. Die derzeit so prägende Lücke vor der südöstlichen Brandwand ginge unwiederbringlich oder zumindest für Jahrzehnte verloren. Der Stadtplatz nordwestlich der Friedrichstraße benötigt, um seine sachgerechte Wirkung zu entfalten als Pendant eine ebenfalls möglichst große Freifläche nordöstlich der Friedrichstraße.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie bereits im voranstehenden Text erläutert, widerspräche ein Freihalten der Grundstücke von Bebauung und Beschränken der Erinnerung auf den Außenraum dem Ziel eines qualitativ hochwertigen Bildungs- und Erinnerungsortes, so dass an der Museumsplanung festgehalten wird. Da nur ausnahmsweise und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde an die bestehende Brandwand angebaut werden kann (s.o.), wird durch den zulässigen Baukörper des geplanten Museums die den Ort prägende Brandwand in großen Teilen freigehalten, so dass ihre Wirkung erhalten bleibt. Die Freihaltung der gesamten bzw. überwiegenden Gemeinbedarfsfläche würde zur Folge haben, dass das Museum vorwiegend unterirdisch errichtet werden müsste. In einem nach Festsetzung des Bebauungsplans durchzuführenden Wettbewerb sollen die detaillierte Anordnung des Museums sowie eines Vorplatzes auf der Ostseite der Friedrichstraße und deren Gestaltung ebenso wie die Gestaltung des westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatzes konkretisiert werden. Vor diesem Hintergrund ist es wesentliches Ziel der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, eine möglichst große Flexibilität für zukünftige städtebaulich-hochbauliche Konzepte sowie die Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten.
	Die Wirkung der Freiflächen könnte noch weitergehend verbessert werden, wenn zumindest der Bereich der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße verkehrsberuhigt oder gar temporär geschlossen ausgestaltet wäre. Die jahrelang diskutierte verkehrliche Situation und letztlich vollzogene Umfahrung am Brandenburger Tor zeigt, welche förderliche Wirkung an einem historisch vergleichbar bedeutsa-	Der Anregung wurde im Verfahren bereits nachgekommen. Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden im Verkehrsgutachten verschiedene Verkehrslösungen entwickelt. Es galt, eine sichere Verkehrslösung rund um den Knotenpunkt Friedrichstraße / Zimmerstraße zu entwickeln, die die Besonderheit des Orts aufgreift und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Dabei

Senstadt

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	men Ort eine solche Maßnahme hätte. Die verkehrlichen Belange stützen die in dieser Stellungnahme vertretene Position einer Freifläche im nordöstlichen Bereich Friedrichstraße/ Zimmerstraße. Berücksichtigt man die seit Jahren bekannte intensive Nutzung der derzeit vorhandenen Freiflächen, so ist sicher zu erwarten, dass auch die künftig zu erwartenden Besuchermassen von dem derzeit geplanten Stadtplatz nicht aufgenommen werden. Neben den Folgen für den Verkehr würde die zu erwartende erhebliche Überlastung den Ort in seiner historischen Bedeutung maßgeblich schwächen.	wurden die Belange des Fußverkehrs aufgrund seiner zahlenmäßigen Dominanz besonders beachtet. Das Verkehrsgutachten dokumentiert im Weiteren, dass unter Zugrundelegung der im Plangebiet derzeit bestehenden Baurechte mehr Verkehr erzeugt würde als im Vergleich zum Bebauungsplan 1-98. Die durchgeführte Vergleichsrechnung zeigt, dass für eine Bebauung nach § 34 BauGB rund ein Viertel mehr Kfz-Fahrten entstehen würden. Es gibt bisher keine Festlegung für eine Sperrung der Friedrichstraße seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Im Falle einer solchen, sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan würde dem jedoch nicht entgegenstehen. Die Einteilung der Verkehrsfläche der Friedrichstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 29) des Bebauungsplans, das beinhaltet auch die Maßnahme der Begrenzung des Verkehrsflusses bzw. einer Sperrung. Hinsichtlich der Besucher wird erwartet, dass sich die Situation an der Friedrichstraße vor der zukünftigen Fläche für Gemeinbedarf nach Errichtung des Museums gegenüber der derzeitigen Situation verbessern wird. Gegenwärtig ist die Fläche von einem Zaun umgeben, an dem von außen Ausstellungstafeln angebracht sind, so dass Besucher diese von auf dem Gehweg stehend aus betrachten. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich gesichert, dass die Fläche für Gemeinbedarf oberirdisch nicht vollständig bebaut wird, so dass die Möglichkeit bestehen wird, dass Besucher die Fläche betreten können, so dass der Gehweg nicht mehr in dem gleichen Maß in Anspruch genommen werden muss. Die Fläche wird gewissermaßen geöffnet.
	Der geplante Museumsbau widerspricht den städtebaulichen Leitlinien, die für diesen in seiner Bedeutung nicht hoch genug einschätzbaren Ort eindeutig die denkmalpflegerischen Belange in den Vordergrund stellen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Auffassung, dass der geplante Museumsbau den städtebaulichen Leitlinien widerspricht, wird nicht geteilt. Die Leitlinien set-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Wenn nicht an diesem Ort, an welchem sonstigen Ort sollte den Denkmalbelangen der Vorzug vor Neubebauung gegeben werden? Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle ausdrücklich Bezug genommen auf die Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin vom 20. Mai 2019 [...].	zen den Bau des Museums ja gerade voraus. Darüber hinaus wurden die im Ergebnis des Workshopverfahrens entwickelten Leitlinien und weiteren Empfehlungen zwar als Grundlage für die weitere Planung formuliert, eine Bindungswirkung für den Bebauungsplan haben sie jedoch nicht entfaltet. Der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes wurde teilweise gefolgt. So wurden die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Bauweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nochmals angepasst. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Festsetzungen gerade eine größtmögliche Flexibilität für den Museumsbau gewährleisten sollen und insofern zunächst im Wesentlichen der Flächensicherung sowie der Vorgabe eines groben Rahmens dienen, um sowohl den Anforderungen aus dem Raumprogramm als auch den Belangen des Denkmalschutzes an diesem bedeutenden Ort Rechnung zu tragen. In Bezug auf die Möglichkeiten des Anbaus an die Brandwand sind durch die geplante Festsetzung der Bauweise, die im weiteren Verfahren nochmals angepasst wurde, Einschränkungen vorgesehen. So soll ein ganz oder teilweises Anbauen an die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig sein, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Die denkmalschutzrechtlichen Belange sind dabei zu wahren. Die detaillierte Anordnung des Museums sowie dessen Gestaltung sollen hingegen in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden, dessen Ergebnisse durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden sollen.
	Eine den vorstehenden Überlegungen gerecht werdende Bebauungslösung, die zugleich eine fehlerfreie Gewichtung der denkmalpflegerischen Belange ermöglichen würde, fügen wir als einen denkbaren Vorschlag in der **Anlage 2** dieser Stellungnahme bei. Ein Großteil der für den histori-	Bei den geplanten Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist zu beachten, dass hier vielfältige Belange zu berücksichtigen sind, die zu einem Ausgleich gebracht werden müssen. Einerseits steht die Forderung nach der Erlebbarkeit der

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	schen Ort einmaligen Wirkungen und insbesondere Sichtbeziehungen ließe sich bei einer solchen Lösung, die sicherlich in ihren Details noch weiter in einem städtebaulichen Wettbewerb zu vertiefen wäre, erhalten. An dieser Stelle wird daher bewusst auf eine nähere Ausgestaltung des Bebauungsvorschlages in der Visualisierung verzichtet. Der Gedenkort mit vergleichbar historischer Bedeutung „Ground Zero“, New York, wirkt vor allem aufgrund der Freifläche und der monumentalen abgesenkten Flächen, die den Footprint der beiden Tower wiedergeben. Auch an diesem Ort haben sich die Plangeber bewusst für einen stark zurückgenommen Eingangsbereich des ebenfalls dort neuangesiedelten Museums entschieden. Dies gilt es nicht zu kopieren, weil beide Orte einmalig in ihrer Wirkung und Bedeutung sind, aber die Proportionen und die bautechnische Lösung, das Museum weitgehend in Tiefgeschossen in unmittelbarer Nähe zum Gedenkort anzulegen, lässt die städtebaulichen und architektonischen Optionen für den gebotenen architektonischen Wettbewerb deutlich werden. Der Wettbewerb kann der Festsetzung des Bebauungsplanes vor Ablauf der Veränderungssperre im Februar 2020 nachfolgen. Die in diesem Zusammenhang bisher vorgetragenen Bedenken, bautechnische Probleme und besondere Kosten angesichts des Grundwasserstandes, können bei dem hier zu beplanenden Ort keine ausschlaggebenden Argumente sein. Die Aufstockung der Museumsfläche von bisher 2.000 auf 3.000 m² die ganz wesentlich zur verfehlten Veränderung des Gedenkortes beiträgt, wird offenbar ungeprüft aufgrund der Wünsche des Fachbereichs Kultur übernommen, der Bedarf ist nicht nachvollziehbar belegt bzw. kann in Tiefgeschossen realisiert werden. **2. Festsetzung der Nutzungsart Urbanes Gebiet und textliche Festsetzung Nr. 8 sowie § 1 Abs. 5 Nr. 6 BauGB** Die textliche Festsetzung Nr. 7 sieht im Entwurf für die Bereiche MU 1.1 und MU 2 oberhalb des ersten Vollgeschosses allein Wohnnutzung vor. Die beiden Bereiche bilden einen erheblichen Teil des Plangebietes und schränken die im Urbanen Gebiet angestrebte Durchmischung der verschiedenen für das Gebiet typischen Nutzungen ein. Insbesondere die Wohnungen im 2. bis 5. Vollgeschoss werden erheblichen Immissionen	Brandwände im Raum, andererseits der Wunsch, eine möglichst große Fläche von Bebauung freizuhalten. Dies steht der Forderung des künftigen Betreibers des Bildungs- und Erinnerungsortes nach einer möglichst hohen oberirdischen Geschossflächenfestsetzung entgegen. Die getroffenen Festsetzungen stellen einen Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und dem Belang der kulturellen Bedürfnisse, in diesem Fall die des Bildungs- und Erinnerungsortes, dar. Der Bebauungsplan setzt den gestalterischen Rahmen für die spätere Bebauung, die in einem Wettbewerbsverfahren zu konkretisieren ist. Die Erhöhung auf 3.000 m² Geschossfläche oberirdisch wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung unter Berücksichtigung der Stellungnahme des künftigen Betreibers erhöht. Die Geschossflächenfestsetzung setzt einen maximalen Rahmen für die spätere Bebauung und muss nicht vollständig ausgeschöpft werden. Der Bauherr kann zugunsten eines niedrigeren Baukörpers mit einer geringeren Anzahl der Geschosse auf oberirdische Geschossfläche verzichten. Es ist erklärtes Planungsziel, dass das Museum als eigenständiger Baukörper auch eine städtebauliche Wirkung entfaltet, die den Stadtraum prägt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Grundsätzlich handelt es sich bei der Festsetzung zur Art der Nutzung um ein zusammenhängendes urbanes Gebiet. Dieses wird lediglich in verschiedene Teilflächen untergliedert. Hinsichtlich der Zweckbestimmung ist folglich das gesamte urbane Gebiet zu betrachten. Es ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen jedes einzelne Teilbau-

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	ausgesetzt sein. Insoweit ist im verbleibenden Verlauf des Verfahrens zu prüfen, ob diese Festsetzung gelockert werden kann, um eine dem Wesen des Urbanen Gebietes eher entsprechende bessere Durchmischung zu gewährleisten und zugleich gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.	gebiet als eigenes Baugebiet betrachtet werden soll. Vielmehr eröffnen die Feinsteuerungsmöglichkeiten § 1 Abs. 4 BauNVO ff. sowie die Regelungen des § 6a Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit einer dezidierten Gliederung der Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzung, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, bezieht sich ausschließlich auf die urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 2, während im urbanen Gebiet MU 1.2 eine Wohnnutzung lediglich bis zu einem Anteil von maximal 50 % zulässig ist und im MU 1.3 sogar unzulässig ist. Der Einschätzung, dass die Nutzungsmischung in diesen Gebieten vorliegend nicht gewahrt ist, wird nicht gefolgt. In der Gesamtbetrachtung des geplanten urbanen Gebiets im Geltungsbereich wird der Wohnanteil auf der Grundlage der Festsetzungen lediglich zwischen 42 und 69 % der in diesen gemischten Bauflächen zulässigen Geschossfläche betragen. Ein wesentlicher Grund für die Konzentration der Wohnnutzung in den abseits des Stadtplatzes gelegenen urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 ist es, unter Berücksichtigung der übergeordneten Bedeutung des Plangebiets und der Lage an lärmbelasteten Verkehrswegen eine verträgliche Einbindung der geplanten Wohnnutzung zu ermöglichen. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt (z.B. Gutachten zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Lärmgutachten), um die Verträglichkeit der Wohnnutzung im Geltungsbereich des Plangebiets zu untersuchen. Die Ergebnisse der Gutachten haben z.B. durch Immissionsschutzfestsetzungen Eingang in die Planung gefunden. Auf diese Weise können mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans die Voraussetzungen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen werden.
	Die Belange bezüglich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können	Die Einschätzung wird nicht geteilt. So ist zunächst einmal zu beachten, dass vor dem Hintergrund der in Berlin angespannten

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	andererseits nicht zugleich mit den in diesem Plangebiet vorrangigen und gewichtigeren Belangen der Denkmalpflege und der Bedeutung des zentralen Stadtplatzes hinreichend umgesetzt werden.	Wohnungsmarktsituation neben der Sicherung eines Standorts für den Bildungs- und Erinnerungsort auch die Sicherung einer Wohnnutzung wesentliches Ziel der Planung ist. Zudem wurden im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan die unterschiedlichen zu berücksichtigenden Belange geprüft und gegeneinander und untereinander abgewogen. Auf die oben genannten Gutachten, deren Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben, wird erneut hingewiesen. Im Ergebnis des Verfahrens kann zwar nicht allen Belangen gleichermaßen gefolgt werden, die einzelnen Belange können jedoch zu einem Ausgleich gebracht werden. Dabei finden sowohl die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. durch die Anordnung der Wohnnutzung und die Festsetzungen zum Immissionsschutz) als auch die Belange des Denkmalschutzes (z.B. durch die planungsrechtliche Sicherung des Stadtplatzes und die Vorbehalte zum Anbau an die prägenden Brandwände) Berücksichtigung.
	Auch die vorgesehene übrige Bebauung des Urbanen Gebietes muss daher zumindest in der Höhe so weit reduziert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können und zugleich das bestehende eindrucksvolle Ensemble der Denkmale nicht erdrückt und dadurch in seiner Bedeutung zu stark zurückgedrängt wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan vermittelt mit seinen Festsetzungen zur baulichen Höhe zwischen den in der Umgebung vorhandenen Bestandsgebäuden. Auch unter Berücksichtigung des privaten Belangs nach einer hohen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke wurde die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Da der Bebauungsplan an einigen Stellen durch Festsetzungen ermöglicht, die nach der Bauordnung vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen zu unterschreiten, wurde, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftige und bestehende Bebauung zu gewährleisten, ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet. Dazu wurden die anfallenden Abstandsflächen ermittelt, die entstehen würden, wenn die Tiefen der Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten würden, sowie die Abstandsflächenunterschreitungen aufgezeigt, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden sollen. Zudem wurde die durch die Bebauung entstehende Besonnungs- und Belüftungssituation ermittelt und bewertet. Der Bebauungsplanentwurf wurde unter Berücksichti-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		gung der Ergebnisse des Gutachtens stetig fortentwickelt. Während bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung grundsätzlich angenommen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind, ist dies für Bereiche mit Abstandsflächenunterschreitungen entsprechend zu überprüfen. Vor diesem Hintergrund wurde auf Grundlage der Bereiche mit vorliegenden Abstandsflächenunterschreitungen bzw. Abstandsflächenüberschneidungen von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. zum unmittelbaren Umfeld mittels der durchgeführten Besonnungs-/ Verschattungsstudie die Besonnungssituation untersucht. Auf die oben genannte Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung wird erneut hingewiesen. Im Ergebnis beider Gutachten bleiben die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen auch ohne die geforderte Höhenreduzierung gewahrt. Auch aus Gründen des Denkmalschutzes wird eine Reduzierung der Bauhöhe nicht als erforderlich erachtet. Der Denkmalbereich erfährt seine hohe Bedeutung durch die vorhandenen Freiflächen sowie die angrenzenden Brandwände Mauerstraße 93 und Zimmerstraße 79/80, die bereits im Bebauungsplan ihre Berücksichtigung finden. Darauf, dass das Landesdenkmalamt im Rahmen der parallel zur Offenlage durchgeführten erneuten Behördenbeteiligung hinsichtlich der zur Festsetzung vorgesehenen Bauhöhen keine Bedenken geäußert hat, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
	Das hier zu betrachtende Plangebiet kann nicht die Aufgabe übernehmen, den Bedarf an Wohnungsneubau in Berlin zu decken. Berlin hat bekanntlich erheblichen Wohnungsbedarf, der aber an dieser Stellung nur in reduzierter Form und im Übrigen vorrangig an anderer Stelle gedeckt werden muss. Urbanität, die an dieser Stelle ebenfalls zutreffend angestrebt wird, würde bei der hier befürworteten reduzierten Bebauung	Die Einschätzung, dass die im Plangebiet gelegenen Flächen für eine Wohnnutzung ungeeignet sind, wird nicht geteilt. Im Land Berlin sind bereits seit längerem sich weiter verschärfende Defizite bei der Wohnungsversorgung festzustellen, die auf dem Wohnungsmarkt zu steigenden Mietpreisen im Bestand führen. Diese Entwicklung betrifft vor allem auch die Innenstadt. Im Plangebiet

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	im Kreuzungsbereich nicht verloren gehen.	bietet sich die Möglichkeit, durch verdichteten Wohnungsneubau eine erhebliche Anzahl neuer Wohnungen an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst zur Verfügung zu stellen und so die Funktion der Innenstadt als Wohnstandort zu stärken. Auf das übergeordnete Planungsziel, unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarktes an diesem Standort einen vergleichsweise hohen Wohnanteil zu sichern, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Zudem ist es Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der nicht nur eine touristische Anziehungskraft besitzt, sondern der auch der einheimischen Bevölkerung Berlins zur Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Eine Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten wird unter Berücksichtigung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange nicht verfolgt und entspricht nicht den städtebaulichen Zielen Berlins.
	Ergänzender Vortrag, der die angeführten Einwände vertieft, bleibt nach weiterer Einsichtnahme in Unterlagen zum Plangebiet vorbehalten.	Kenntnisnahme.
Bürger 45 14.08.2019	Flurstück 80 > B-Plan-Ausweisung MU 1.1 und MU 1.2 mit Stadtplatz Flurstück 84 > B-Plan-Ausweisung MU 2 und Grundstück (D) Textliche Festsetzung von Nr. 1 bis Nr. 29 hier: unsere Stellungnahme zu dieser derzeitigen Planungs-Idee des Senats von Berlin: zu 1. ist, ok zu 2. ist, ok zu 3. ist, ok	Kenntnisnahme.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	zu 4. bis Nr. 13 ist, ok	
	zu 14. (sollte erweitert werden um den zunehmenden Anspruch auf Fahrzeug-Stellplätze zu gewährleisten)	Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 14 soll die Fläche für Gemeinbedarf unterirdisch vollständig bis zu einer Grundfläche von 1.149 m² unterbaubar sein. Eine Unterbauung auch mit mehreren Geschossen ist zulässig. Eine Erweiterung dieser Möglichkeit der Unterbauung ist nicht möglich. Eine Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen erfolgt für die urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 dahingehend, dass deren Unterbringung mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende ausschließlich in Tiefgaragen zulässig sein soll.
	zu 15. (ist nicht hilfreich, denn damit werden zwangsläufig die Errichtung von attraktiven Treppenhäuser verhindert)	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Gemäß der genannten textlichen Festsetzung wird lediglich geregelt, dass in den Teilgebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Eine Vorgabe für die Ausgestaltung von Treppenhäusern wird damit nicht getroffen.
	zu 16. und Nr. 17 ist, ok	Kenntnisnahme.
	zu 18. ist wirtschaftlich nicht umsetzbar an diesem Standort Sozialbau-Wohnungen zu errichten, erstens ist die Mischung nicht sozialverträglich und zweitens schon gar nicht wirtschaftlich, denn durch die Höhe der Gläubiger-Forderungen, ist wie schon gesagt nicht wirtschaftlich umsetzbar	Die Einschätzung, dass die Festsetzung nicht sozialverträglich ist, kann nicht nachvollzogen werden. Vielmehr dient die Festsetzung gerade dazu, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedliche Angebote an Wohnungen entstehen und demnach die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleiben kann. Die Einschätzung, dass die Festsetzung wirtschaftlich nicht umsetzbar ist, wird ebenfalls nicht geteilt. Die geplante Festsetzung zur zwingenden Errichtung von förderfähigem Wohnraum wird nicht als unverhältnismäßig eingeschätzt. Der zur Festsetzung

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		vorgesehene Anteil an förderfähigem Wohnraum beträgt lediglich 7.050 m² bzw. 16,4 % der insgesamt zulässigen Geschossfläche für die urbanen Gebiete (ohne Einbeziehung der im MU 1.3 bestehenden Bebauung 17 %). Zudem liegt der zur Festsetzung vorgesehene Anteil noch unterhalb des gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelmäßig geforderten Anteils. Darüber hinaus ermöglichen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans über die Wohnnutzung hinaus ein vielfältiges Nutzungsspektrum. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Plangebiets und der damit verbundenen Attraktivität des Standorts wird nicht daran gezweifelt, dass eine wirtschaftlich tragfähige Bebauung möglich ist. Bei der Erfüllung aller Wohnungsbauförderungsbestimmungen besteht zudem die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln.
	zu 19. bis Nr. 22 ist, ok	Kenntnisnahme.
	zu 23. ist ok, doch mit erheblicher und baulicher Gestaltung verbunden	Kenntnisnahme. Die Festsetzung ist aus Lärmschutzgründen erforderlich.
	zu 24. ist, ok	Kenntnisnahme.
	zu 25. völlig ausgeschlossen einen öffentlichen Dach-Zugang zu schaffen, die Vermüllung durch Partys auf Gebäude-Gründächern verbunden mit Lärm-Belästigung der Bewohner der Dachgeschosse ist weder zumutbar noch planerisch vertretbar, und komplett abzulehnen, eine Dach-Begrünung und hofseitige Fassaden-Begrünung ist gewollt	Im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung von öffentlich zugänglichen Dachflächen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer entsprechenden Nutzung jedoch – ebenso wie einer hofseitigen Fassadenbegrünung – auch nicht grundsätzlich entgegen. Die angesprochenen potenziellen Lärmkonflikte könnten dabei im Rahmen der Umsetzung der Planung z.B. durch eine Regelung der Öffnungszeiten der Dächer minimiert werden.
	zu 26. bis zu 29. ist, ok	Kenntnisnahme.
	ANMERKUNG Ein Mauermuseum auf dem östlichen Grundstücksteil von 800m² (D) auf	Die Auffassung wird nicht geteilt. Die Unterbringung des Muse-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	dem Flurstück 84 ist völlig an der falschen Stelle. Wenn, neben dem Mauermuseum von Frau Hildebrandt an der Friedrichstr. beim Checkpoint noch ein Mauer-Museum Platz greifen soll, dann muss diese Gedenkstätte/ Mauermuseum im Gebäude vor dem Stadtplatz geplant werden und zwar im EG mit maximal 600m² und im I. UG mit maximal 800m², hat zwei wichtige Gründe:	ums auf dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Grundstück sowie die Integration in die Baugebiete wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens in Erwägung gezogen, jedoch auch im Ergebnis der Beteiligung der Fachöffentlichkeit und der Öffentlichkeit verworfen. Vielmehr soll das Museum nunmehr als eigenständiger Baukörper auf dem Ostgrundstück gesichert werden, um auf diese Weise die Auffindbarkeit zu erhöhen und die Besonderheit des Ortes zu unterstreichen. Durch einen eigenständigen Baukörper, der sich prägnant im Stadtraum darstellen wird, wird die herausragende Ausstrahlung dieses historischen Ortes betont. Auf dieser Seite befanden sich wichtige Bauten des DDR-Grenzübergangs: Vor dem Umbau Mitte der 1980er Jahre der Eingang für Fußgänger aus West-Berlin und die Abfertigungsbaracke für Einreisen nach Ost-Berlin, danach zwei Kontrolltürme. Vis-a-vis stand auf West-Berliner Gebiet die Besucherplattform, von der unzählige Touristinnen und Touristen den Grenzübergang anschauten und fotografierten und auf der auch US-Präsident John F. Kennedy stand. Hier versammelten sich zahlreiche Demonstranten und betraten im Rahmen von Protestaktionen auf dieser Seite das Vorfeld des Grenzübergangs. Auf diese Seite des Grenzübergangs waren die Kameras der US-Kräfte über dem Café Adler gerichtet, die wiederum aus nachträglich eingebauten Fenstern in den Brandwänden der Mauerstr. 93 und Zimmerstr. 79–80 vom MfS ins Visier genommen wurden. Außerdem sind auf dieser Seite mehr Reste der Grenzanlagen und historische Spuren im Erdreich zu erwarten als auf dem West-Grundstück. Auch der Anregung, die Größe des Museums auf insgesamt 1.400 m² zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Die im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche ist vielmehr erforderlich, um den im Raumprogramm für den Bildungs- und Erinnerungsort formulierten Raumanforderungen (Nutzfläche: etwa 3.000 m² netto bzw. 4.800 m² brutto) gerecht zu werden. Der Bebauungsplan sichert durch die festgesetzte oberirdische Geschossfläche von 3.000 m² das von der Senatsverwaltung für Kultur und Europa geforderte Raum-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		programm für den Bildungs- und Erinnerungsort. Die Geschossflächenfestsetzung setzt einen maximalen Rahmen für die spätere Bebauung und muss nicht vollständig ausgeschöpft werden. Der Bauherr kann zugunsten eines niedrigeren Baukörpers mit einer geringeren Anzahl der Geschosse auf oberirdische Geschossfläche verzichten.
	1. warum noch ein Mauer-Museum und wer soll die Miete erbringen und wer ist Mieter	Bezüglich der Frage, warum noch ein Mauer-Museum benötigt wird, wird auf das 2006 beschlossene „Gesamtkonzept zur Erinnerung an die Berliner Mauer: Dokumentation, Information und Gedenken“ hingewiesen, in dem festgestellt wird, dass in Berlin „ein Ort im Zentrum der Stadt [fehlt], an dem sich die Konfrontation der Weltmächte dokumentieren lässt.“ Die Verortung dieses Ortes am Checkpoint Charlie liegt in der besonderen Bedeutung, die der Checkpoint Charlie in diesem Kontext aufgrund der dort stattfindenden Konfrontation sowjetischer und amerikanischer Panzer einnimmt, begründet. Der Bildungs- und Erinnerungsort wird sich der Zweckbestimmung entsprechend mit dem ehemaligen Grenzübergang und der internationalen Dimension der Teilung befassen. Dieses Thema grenzt sich inhaltlich zu den bereits vorhandenen Museen bzw. Gedenkstätten ab und stellt keine Konkurrenz dar. Das große internationale Interesse zeigt, dass ein solches Museum am Ort des Geschehens notwendig ist, um auch künftigen Generationen diesen Teil der Geschichte in nichtkommerzieller Weise zu vermitteln. Zwar könnte mit dem Freihalten der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke von einer Bebauung der historisch bedingte und den Ort prägende bauliche Zustand gewahrt bleiben. Jedoch würde sich die Erinnerung an diesen historischen Ort auf den Außenraum beschränken. Dies widerspricht dem Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Standort für einen qualitativ hochwertigen Bildungs- und Erinnerungsort zu sichern. Die Frage, wer Mieter des Museums wird, betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Es wird derzeit jedoch davon ausgegangen, dass der Bau, die Einrichtung und der Betrieb des

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	2. wenn ein Mauer-Museum dann, wie schon erwähnt im Gebäude vor dem Stadtplatz, denn sonst produzieren wir ein Verkehrs-Chaos, was sich heute schon abzeichnet	Bildungs- und Erinnerungsortes durch das Land Berlin erfolgen wird. Der Bildungs- und Erinnerungsort, der überwiegend öffentlichen Zwecken dient, soll dabei von der landeseigenen Stiftung Berliner Mauer betrieben werden. Zur Begründung, warum das Museum an der gewählten Stelle errichtet werden soll, s.o. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens würde unter Zugrundelegung der im Plangebiet derzeit bestehenden Baurechte mehr Verkehr erzeugt werden als im Vergleich zum Bebauungsplan 1-98. Die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführte Vergleichsrechnung zeigt, dass für eine Bebauung nach § 34 BauGB rund ein Viertel mehr Kfz-Fahrten entstehen würden.

SenStadtWohnen

B. Partizipationsverfahren

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein umfassender Beteiligungsprozess, der über die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung in einem Bebauungsplanverfahren hinausgeht, durchgeführt. In diesem Rahmen fand am 22.06.2019 eine Veranstaltung mit dem Titel „Offener Dialog Zukunft Checkpoint Charlie“ statt. Im Rahmen der Veranstaltung hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung über den Bebauungsplanentwurf ins Gespräch zu kommen und Meinungsbögen einzureichen.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden 21 Meinungsbögen abgegeben, die ebenfalls Gegenstand der Abwägung sind. Sofern die Meinungsbögen personenbezogene Daten enthielten, wurden sie aus Gründen des Datenschutzes vor Aufnahme in der folgenden Tabelle redaktionell überarbeitet.

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
Bürger 01 22.06.2019	Positiv: - Ausschluss von Beherbergungsgewerbe - Wegfall der Hochpunkte Kritisch: - Freifläche im Bereich des geplanten Museums sollte größer ausfallen, das Museum tatsächlich weniger Fläche bekommen, da sich die Bedeutung des Platzes durch die städtebauliche Zäsur ergibt - max. Höhe der Bebauung im Bereich des Museums sollte reduziert werden, um die Brandwand weiterhin sichtbar zu lassen	Kenntnisnahme. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Durch die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche von rund 350 m² oberirdisch von einer Überbauung mit Hauptanlagen freigehalten, was unter Berücksichtigung der Flächenanforderungen des Museums sowie in Anbetracht der geplanten Festsetzung des Stadtplatzes auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichstraße sich als ausreichend darstellt. Der Bebauungsplan sichert durch die festgesetzte oberirdische Geschossfläche von 3.000 m² das von der Senatsverwaltung für Kultur und Europa geforderte Raumprogramm für den Bildungs- und Erinnerungsort. Die Geschossflächenfestsetzung setzt einen maximalen Rahmen für die spätere Bebauung und muss nicht vollständig ausgeschöpft werden. Der Bauherr kann zugunsten

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		eines niedrigeren Baukörpers mit einer geringeren Anzahl der Geschosse auf oberirdische Geschossfläche verzichten. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ebenso wie in den im Geltungsbereich gelegenen, für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebieten durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO von 62,0 m über NHN (ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante) erfolgen. Hiermit soll ein hinsichtlich der Höhe entsprechender Anschluss an das nördlich angrenzende urbane Gebiet MU 2 gewährleistet werden. An die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80, also die östliche Grundstücksgrenze, dürfen Gebäude hingegen lediglich ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, inwiefern an die zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörende Brandwand herangebaut werden darf. Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Um für den Bildungs- und Erinnerungsort die größtmögliche Flexibilität im weiteren Verfahren zu ermöglichen, wird mit dieser Festsetzung ausnahmsweise sowohl das Anbauen als auch das Nichtheranbauen an die Brandwand ermöglicht. Dabei ist der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Dabei ist sowohl ein teilweises als auch ein komplettes Anbauen denkbar, sofern die denkmalschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Dies ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nachzuweisen. Möglich wäre beispielsweise eine Variante, in der in den unteren Geschossen grenzständig gebaut wird, die oberen Geschosse aber Grenzabstand einhalten. So können auch für Museumsbauten

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		typische organische Gebäudetypologien realisiert werden. Sofern an die Brandwand nicht herangebaut wird, sind Abstandsflächen einzuhalten
	Anmerkungen: - es sollte ein attraktives Gastronomieangebot geben, das nicht nur auf Touristen sondern auch auf Berliner Bürger abzielt - Ausschluss von fossilen Brennstoffen im Bereich des B-Plans	Der Anregung nach einem alternativen Gastronomieangebot kann aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht gefolgt werden (kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans).
	- Ausschluss von fossilen Brennstoffen im Bereich des B-Plans	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, von Heizungsanlagen und Industrie überlagern. Vor diesem Hintergrund wird aus Gründen des Immissionsschutzes eine Festsetzung getroffen, die nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässt. 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. Die Regelung beschränkt die Verwendung bestimmter Brennstoffe und knüpft dabei an die Eigenschaften bestimmter Brennstoffe an mit dem Ziel der Luftreinhaltung – dem Vorsorgeprinzip des § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG (vorbeugenden Umweltschutz) entsprechend. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
Bürger 02 22.06.2019	- Nutzungen: gut, dass kein (Hard-Rock-) Hotel gebaut werden soll	Kenntnisnahme.
	- Gemeinbedarfsfläche prinzipiell sehr gut, sollte aber nicht voll zugebaut werden. Möglichst viel Freifläche ist wichtig für Aufenthaltsqualität und v. a. auch, um städtebauliche Zäsur zu erhalten, die historisch/ denkmalschützerisch wertvoll ist	Die Anmerkung ist bereits berücksichtigt. Eine vollständige Überbauung erfolgt nicht. Durch die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche von rund 350 m² oberirdisch von einer Überbauung mit Hauptanlagen freigehalten, wodurch unter Berücksichtigung der Flächenanforderungen des Museums sowie in Anbetracht der geplanten Festsetzung des Stadtplatzes auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichstraße den Belangen Aufenthaltsqualität und städtebauliche Zäsur entsprochen wird. Dabei werden auch die vorhandenen Brandwände berücksichtigt, um diese „Wunde“ in der Stadt auch künftig erlebbar zu machen.
	- Wenn zulässige Höhenentwicklung auf der Gemeinbedarfsfläche (62,00) ausgeschöpft wird, geht Brandwand „flöten“ – das muss vermieden werden - Es besteht auf der Gemeinbedarfsfläche die Möglichkeit, diese umzubauen (bei 3.000 qm GF etc.) Das wäre aus o. g. Gründen schlecht. Besser jetzt Höhenentwicklung reduzieren auf 45 m OK NHN und Grundfläche auf 400 qm reduzieren. So kann Freifläche (s. o.) erhalten bleiben.	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Durch die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche von rund 350 m² oberirdisch von einer Überbauung mit Hauptanlagen freigehalten, was unter Berücksichtigung der Flächenanforderungen des Museums sowie in Anbetracht der geplanten Festsetzung des Stadtplatzes auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichstraße sich als ausreichend darstellt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ebenso wie in den im Geltungsbereich gelegenen, für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebieten durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO von 62,0 m über NHN (ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante) erfolgen. Hiermit soll ein hinsichtlich der Höhe entsprechender Anschluss an das nördlich angrenzende urbane Gebiet MU 2 gewährleistet werden. An die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80, also die östliche Grundstücksgrenze, dürfen Gebäude hingegen lediglich

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, inwiefern an die zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörende Brandwand herangebaut werden darf. Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Um für den Bildungs- und Erinnerungsort die größtmögliche Flexibilität im weiteren Verfahren zu ermöglichen, wird mit dieser Festsetzung ausnahmsweise sowohl das Anbauen als auch das Nichtheranbauen an die Brandwand ermöglicht. Dabei ist der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Dabei ist sowohl ein teilweises als auch ein komplettes Anbauen denkbar, sofern die denkmalschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Dies ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nachzuweisen. Möglich wäre beispielsweise eine Variante, in der in den unteren Geschossen grenzständig gebaut wird, die oberen Geschosse aber Grenzabstand einhalten. So können auch für Museumsbauten typische organische Gebäudetypologien realisiert werden. Sofern an die Brandwand nicht herangebaut wird, sind Abstandsflächen einzuhalten. Aufgrund der Flächenanforderungen des Museums ist eine Reduzierung der Grundfläche als auch der Geschossfläche nicht möglich.
	- Wir brauchen eine kulturpolitische Debatte darüber, wie, auf wieviel qm Fläche, was erinnert werden soll. - Ein Ort der Debatte ist viel interessanter als ein neues monothematisches Museum, das die Touristifizierung des Ortes weiter vorantreibt. Weniger Museum, mehr Ort der Debatte auf weniger qm ist besser.	Zur Abwägung der erforderlichen Größe der Fläche für das Museum s. auch voranstehenden Text. Der Bildungs- und Erinnerungsort wird sich der Zweckbestimmung entsprechend mit dem ehemaligen Grenzübergang und der internationalen Dimension der Teilung befassen. Dieses Thema grenzt sich inhaltlich zu den bereits vorhandenen Museen bzw.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Gedenkstätten ab. Das große internationale Interesse zeigt, dass ein solches Museum am Ort des Geschehens notwendig ist, um auch künftigen Generationen diesen Teil der Geschichte in nicht-kommerzieller Weise zu vermitteln, wobei schon allein für die Bildungsarbeit Seminar- und Veranstaltungsräum in einer gewissen Größenordnung benötigt werden. Insgesamt soll ein Angebot ermöglicht und ein Ort geschaffen werden, der für die Anwohnerinnen und Anwohner, die einheimische Bevölkerung sowie Touristen und Touristinnen gleichermaßen zur Verfügung steht. Eine einseitige Ausrichtung auf Touristen und Touristinnen ist hingegen nicht Gegenstand der Planung.
Bürger 03 22.06.2019	- läßt der Entwurf wirklich hervorragende Architektur zu? Habe Zweifel	Mit den geplanten Festsetzungen wird zunächst der Rahmen der Entwicklung des Plangebiets hinsichtlich Art und Maß der Nutzung fixiert. Auf dieser Grundlage soll dann im Rahmen von hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerben die Konkretisierung der baulich-(frei)-räumlichen wie architektonischen Entwicklung des Museums und des Stadtplatzes erfolgen. Auch für das MU werden nur die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Festsetzungen getroffen. Diese lassen Spielraum für qualitätvolle architektonische Lösungen.
	- Wohnbebauung übertrieben an dieser Stelle; urbane Mischung	Der Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte. Die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets sollen überwiegend als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, um hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig eine Mi-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		schung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen. Unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarkts ist dabei die Sicherung eines vergleichsweise hohen Wohnanteils Ziel der Planung, wobei vor dem Hintergrund der Lage und der historischen Bedeutung eine Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen insbesondere von Einzelhandel, Gastronomie, Büros angestrebt wird und darüber hinaus der Standort für das Museum planungsrechtlich gesichert werden soll. Der Bebauungsplan sichert durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung, einer Fläche für Gemeinbedarf und eines Stadtplatzes die städtebaulich gewünschte Mischung unterschiedlicher Nutzungen.
	- Der eigentliche Checkpoint Charlie liegt in Kreuzberg, die Situation hier stellt sich grausam dar.	Kenntnisnahme.
	Wer redet über die Lage hier. Wenn HardRockHotel im B-Plan nicht gewünscht, hilft ein Blick über die Bezirksgrenze	Kenntnisnahme.
Bürger 04	1) CPC heißt für mich, einen wertoffenen Standort für Begegnung+ Diskussion zu schaffen.	Zu 1) Kenntnisnahme.
	2) als Wohnungsbaustandort eher nicht geeignet	Zu 2) Der Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte. Die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets sollen überwiegend als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, um hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig eine Mi-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		schung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen. Unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarkts ist dabei die Sicherung eines vergleichsweise hohen Wohnanteils Ziel der Planung, wobei vor dem Hintergrund der Lage und der historischen Bedeutung eine Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen insbesondere von Einzelhandel, Gastronomie, Büros angestrebt wird.
	3) die Rockmusik hat an der Mauer immer eine Rolle gespielt! Deshalb JA zum HardRockHotel!	Zu 3) Der Anregung wird nicht gefolgt. Das planungsrechtlich ermöglichte Nutzungsspektrum soll möglichst keine einseitige Ausrichtung auf die Besucher dieses historischen Ortes haben. Die mögliche Ansiedlung von Hotels, die überwiegend der vorübergehenden Unterbringung von Besuchern dienen, würde diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Hotels können zudem aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen erhöhten Verkehrs- und Lärmbelastung (z.B. durch Reisebusse, Reisegruppen mit Rollkoffern) zu unterschiedlichen Tages- und auch Nachtzeiten zu einer Beeinträchtigung der im Plangebiet angestrebten Wohnnutzung führen und würden zudem aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft den (touristischen) Nutzungsdruck auf den Stadtplatz erhöhen. Für den Stadtplatz ist jedoch die Schaffung eines öffentlichen Raums vorgesehen, der für die Anwohnerinnen und Anwohner, die einheimische Bevölkerung sowie Touristen und Touristinnen gleichermaßen zur Verfügung steht. Eine einseitige Ausrichtung auf Touristen und Touristinnen ist hingegen nicht erwünscht. Vor diesem Hintergrund soll die Ansiedlung von Beherbergungsgewerbe in den Teilflächen des urbanen Gebiets MU 1.2 und MU 1.3 ausgeschlossen werden. In den übrigen Teilflächen MU 1.1. und MU 2 ist aufgrund der Festsetzung einer Wohnnutzung oberhalb des ersten Vollgeschosses eine Nutzung für Hotels ausgeschlossen.
	4) ein Museum ist mir zu plakativ, sondern besser einen Ort für die Jugend der Welt schaffen für Diskussion+ Begegnung	Zu 4) Der Anregung wird nicht gefolgt. Übergeordnetes Ziel der Planung ist es unter anderem, im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinne-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		rungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension planungsrechtlich zu sichern. Im Plangebiet bietet sich die einmalige Chance, ein solches Museum auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt machte.
	5) schneller alles umsetzen!	Eine zeitnahe Umsetzung liegt auch im Interesse Berlins. Der Bebauungsplan selbst kann jedoch keinen direkten Einfluss auf die anschließende Bebauung nehmen. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen.
Bürger 05	Die Würdigung des Ortes ist nicht ausreichend.	Der Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Übergeordnetes Ziel der Planung ist es unter anderem, im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension planungsrechtlich zu sichern. Im Plangebiet bietet sich die einmalige Chance, ein solches Museum auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt machte.
	Eine Wohnnutzung in diesem Standort? Provinziell, hier sieht man, dass Berlin nur im Kopf von allen Ausländern die Hauptstadt Deutschlands ist, nur die Berliner Regierung möchte das nicht einsehen.	Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte. Die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets sollen überwiegend als urbane Gebiete (MU)

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, um hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig eine Mischung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen. Unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarkts ist dabei die Sicherung eines vergleichsweise hohen Wohnanteils Ziel der Planung, wobei vor dem Hintergrund der Lage und der historischen Bedeutung eine Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen insbesondere von Einzelhandel, Gastronomie, Büros angestrebt wird und darüber hinaus der Standort für das Museum planungsrechtlich gesichert werden soll. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine einer Großstadt angemessene Bebauung mit der entsprechenden urbanen Dichte.
	Bitte ein Hochhaus, besser zwei, und ein Landmark Museum vorsehen. Traut euch bitte endlich!	Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurden die Planinhalte geändert und von der vormals geplanten planungsrechtlichen Ermöglichung von Hochpunkten abgesehen, da zum einen kein konkretes Vorhaben vorliegt und zum anderen Abstandsflächenunterschreitungen im Plangebiet sowie zum Umfeld auftreten würden. Darüber hinaus steht der Festsetzung eines Hochhauses auf dem Ostgrundstück die geltende Erhaltungsverordnung Dorotheenstadt/ Friedrichstadt entgegen. Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, einen eigenständigen Baukörper für die Museumsnutzung zu errichten und somit dem Planungsziel Rechnung getragen, an diesem historisch bedeutsamen Ort eine Nutzung zu etablieren, die auch baulich-räumlich den Stadtraum prägt.
Bürger 06	Mir gefällt, - dass es wohl doch keine Hochhäuser geben wird - dass es ein Museum zum Checkpoint geben wird	Kenntnisnahme.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Kritisch sehe ich, dass ein Gebäude die Brandwand verstellen soll. Die historischen Räumlichkeiten werden so komplett zerstört, die eigentlichen Gegebenheiten sind dann nicht mehr nachvollziehbar.	Der Kritik wird nicht gefolgt. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, inwiefern an die zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörende Brandwand herangebaut werden darf. Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Um für den Bildungs- und Erinnerungsort die größtmögliche Flexibilität im weiteren Verfahren zu ermöglichen, wird mit dieser Festsetzung ausnahmsweise sowohl das Anbauen als auch das Nichtheranbauen an die Brandwand ermöglicht. Dabei ist der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Dabei ist sowohl ein teilweises als auch ein komplettes Anbauen denkbar, sofern die denkmalschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Dies ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nachzuweisen. Möglich wäre beispielsweise eine Variante, in der in den unteren Geschossen grenzständig gebaut wird, die oberen Geschosse aber Grenzabstand einhalten. Die historische Wirkung des Ortes wird nicht zerstört. Die unbebaute „Wunde“ in der Friedrichstadt ist das letzte Zeugnis der Grenzübergangsstelle Friedrichstraße/ Zimmerstraße. Es geht ja gerade darum, die Dimension des ehemaligen Grenzübergangs durch die Festsetzung des Stadtplatzes als unbebaute Fläche zu bewahren und erlebbar zu machen. Ein vollständiger Erhalt der Brachflächen ist jedoch planerisch nicht gewollt. Neben der Errichtung eines Bildungs- und Erinnerungsortes soll insbesondere ein hoher Wohnanteil gesichert werden, ergänzt durch innerstädtische gemischte Nutzungen. Auf diese Weise können sowohl die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes und der kulturellen

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der private Belang der Ausnutzbarkeit der Grundstücke berücksichtigt werden.
	Das Provisorische des Ortes von heute mit seinen vielen „Buden“ – in der Presse als „unwürdig“ beschrieben – macht auf mich einen völlig anderen Eindruck.	Kenntnisnahme.
	Der Ort wirkt ..., lebendig, die Touristen fühlen sich sichtlich wohl. Auch eine Location für Familien mit Kindern. Deshalb sollte man sich keinen zeitlichen Druck für den endgültigen Bebauungsplan machen lassen.	Kenntnisnahme. Das Verfahren wird nach Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Abschluss gebracht werden.
Bürger 07	Diese Punkte gefallen mir am Bebauungsplanentwurf 1-98, weil... - das geplante Museum dadurch stärker in den Vordergrund gerückt wird. Die Westseite der Friedrichstraße ist die attraktivere. - eine Freifläche auf Ost- und Westseite berücksichtigt wird - die Brandmauern sichtbar bleiben - mehr sozialer Wohnungsbau möglich wird	Kenntnisnahme.
	Anmerkungen: Es sollte stärker hervorgehoben werden, dass der CC mehr ist als ein Erinnerungsort zur Berliner Mauer. Es ist der einzige legitime Ort, um die Geschichte des Kalten Krieges und die Auswirkungen auf die geteilte Stadt zu erzählen.	Dass der Ort mehr als nur ein Erinnerungsort zur Berliner Mauer ist, kommt in den durch die Planung verfolgten Zielen hinreichend deutlich zum Ausdruck. Vordringliches Ziel des Bebauungsplans 1-98 ist die planungsrechtliche Sicherung eines Standorts für einen Bildungs- und Erinnerungsort/Museum einschließlich einer Freifläche sowie einer der zentralen Lage des Orts entsprechenden gemischten Nutzung mit einem hohen Wohnanteil. Der hier vorhandene Stadtraum wird unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Orts als ehemaliger Grenzübergang qualifiziert und die Flächen im Sinne einer Innenentwicklung neuen, dem Ort angemessenen Nutzungen zugeführt. Im Plangebiet bietet sich die einmalige Chance, ein Museum auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit be-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		kannt machte.
Bürger 08	Beherbergungsbetriebe sind ausgeschlossen, endlich! Das Hardrock-Hotelprojekt wäre eine Schande für diesen Ort gewesen. Die Gemeinbedarfsfläche ist undifferenziert und birgt viele Gefahren: OK 62.0 geht gar nicht! Da wäre ja theoretisch die ganze Brandwand bebaubar! Mit 3000 m² Nutzfläche!! Diese ist viel zu groß oberirdisch und muss reduziert werden bzw. in die unteren Geschosse. „Weniger ist mehr!“ Die Topografie des Ortes muss deutlich bleiben!	Kenntnisnahme. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Durch die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche von rund 350 m² oberirdisch von einer Überbauung mit Hauptanlagen freigehalten, was unter Berücksichtigung der Flächenanforderungen des Museums sowie in Anbetracht der geplanten Festsetzung des Stadtplatzes auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichstraße sich als ausreichend darstellt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ebenso wie in den im Geltungsbereich gelegenen, für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebieten durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO von 62,0 m über NHN (ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante) erfolgen. Hiermit soll ein hinsichtlich der Höhe entsprechender Anschluss an das nördlich angrenzende urbane Gebiet MU 2 gewährleistet werden. An die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80, also die östliche Grundstücksgrenze, dürfen Gebäude hingegen lediglich ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, inwiefern an die zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörende Brandwand herangebaut werden darf. Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Um für den Bildungs- und Erinnerungsort die größtmögliche Flexibilität im weiteren Verfahren zu ermöglichen, wird mit dieser Festsetzung ausnahmsweise sowohl das Anbauen als auch das Nichtheranbauen an die Brandwand ermöglicht. Dabei ist der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig, um auf

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Dabei ist sowohl ein teilweises als auch ein komplettes Anbauen denkbar, sofern die denkmalschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Dies ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nachzuweisen. Möglich wäre beispielsweise eine Variante, in der in den unteren Geschossen grenzständig gebaut wird, die oberen Geschosse aber Grenzabstand einhalten. So können auch für Museumsbauten typische organische Gebäudetypologien realisiert werden. Sofern an die Brandwand nicht herangebaut wird, sind Abstandsflächen einzuhalten. Der Bebauungsplan setzt den gestalterischen Rahmen für die spätere Bebauung, die in einem Wettbewerbsverfahren zu konkretisieren ist. 3.000 m² Geschossfläche oberirdisch wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung unter Berücksichtigung der Stellungnahme des künftigen Betreibers festgesetzt. Die Geschossflächenfestsetzung setzt einen maximalen Rahmen für die spätere Bebauung und muss nicht vollständig ausgeschöpft werden. Der Bauherr kann zugunsten eines niedrigeren Baukörpers mit einer geringeren Anzahl der Geschosse auf oberirdische Geschossfläche verzichten. Es ist erklärtes Planungsziel, dass das Museum als eigenständiger Baukörper auch eine städtebauliche Wirkung entfaltet, die den Stadtraum prägt. Aufgrund der Flächenanforderungen des Museums ist eine Reduzierung der Grundfläche als auch der Geschossfläche nicht möglich.
	Gemeinbedarfsfläche für Erinnerungsort und Stadtplatz in Einem Denken! Sehr bald die Kubaturen visualisieren und in freiraumplanerischen Wettbewerb überführen – muss zusammen gedacht werden Ost + West	Mit den geplanten Festsetzungen wird zunächst der Rahmen der Entwicklung des Plangebiets hinsichtlich Art und Maß der Nutzung fixiert. Die Festsetzungen, insbesondere den Stadtplatz und die Fläche für Gemeinbedarf betreffend, wurden unter Berücksichtigung möglicher Wechselwirkungen getroffen und sind aufeinander abgestimmt. Auf dieser Grundlage soll dann im Rahmen von hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerben die

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Konkretisierung der baulich-(frei)-räumlichen wie architektonischen Entwicklung des Museums und anderer Teilbereiche des Geltungsbereichs erfolgen.
Bürger 09	Wir Anwohner geben zu bedenken: weiterer Restaurationsbetrieb erhöht die Lärmbelästigung in den Abend- und Nachstunden!	Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte. Die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets sollen überwiegend als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, um hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig eine Mischung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen. Würde das Plangebiet auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch mit kerngebietstypischen Nutzungen entwickelt werden (u.a. großflächigem Einzelhandel und Vergnügungsstätten), wären potentiell störende Nutzungen in einem größeren Umfang möglich. Gastronomische Einrichtungen sollen hingegen nicht ausgeschlossen werden, da sie der gewünschten Nutzungsmischung nicht entgegenstehen.
Bürger 10	Kritisch, weil: Erinnerungsorte wie zum Beispiel „Checkpoint Charlie“ unbedingt erhalten bleiben müssen. Für junge Menschen, die einen nicht direkten Zugang zur früheren deutschen Geschichte haben, ist es wichtig, solche „Überbleibsel“ besuchen zu dürfen. Uns kann Geschichte näher gebracht werden, wenn wir sie anfassen können und mit Original-Schauplätzen verstehen können, was sich in der Vergangenheit, die unsere Zeit prägt, ereignet hat. Anmerkungen:	Die Kritik wird nicht geteilt. Die Forderungen werden teilweise bereits mit der Planung verfolgt. Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche verbunden mit der Möglichkeit, einen eigenständigen Baukörper für die Museumsnutzung zu errichten, wird dem Planungsziel Rechnung getragen, an diesem historisch bedeutsamen Ort eine Nutzung zu etablieren, die auch baulich-räumlich den Stadtraum prägt. Der Bildungs- und Erinnerungsort wird sich der Zweckbestim-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Ein guter Kompromiss wäre es, ein bestimmtes Gebiet rund um den Checkpoint Charlie zu schützen und für Besucher zugänglich zu machen. Außerhalb einer „Checkpoint-Charlie-Zone“ könnten (Sozial-) Wohnungen und Parkanlagen gebaut werden.	mung entsprechend mit dem ehemaligen Grenzübergang und der internationalen Dimension der Teilung befassen. Dieses Thema grenzt sich inhaltlich zu den bereits vorhandenen Museen bzw. Gedenkstätten ab. Das große internationale Interesse zeigt, dass ein solches Museum am Ort des Geschehens notwendig ist, um auch künftigen Generationen diesen Teil der Geschichte in nicht-kommerzieller Weise zu vermitteln. Ein größerer Erhalt der Brachflächen ist planerisch nicht gewollt. Neben der Errichtung eines Bildungs- und Erinnerungsortes soll insbesondere ein hoher Wohnanteil gesichert werden, ergänzt durch innerstädtische gemischte Nutzungen. Auf diese Weise können sowohl die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes und der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der private Belang der Ausnutzbarkeit der Grundstücke berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan werden die widerstreitenden Belange u.a. dadurch zum Ausgleich gebracht, dass nur Teilflächen für öffentliche Zwecke festgesetzt werden, für die übrigen Flächen hingegen eine hohe baulichen Dichte ermöglicht wird, die wiederum auf Teilflächen – auch im öffentlichen Interesse – einen hohen Wohnanteil vorsehen. Zudem stellt die bauliche Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke einen gewichtigen Belang dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Von einem Bebauungsplan, der weitestgehend keine Bebauung mehr ermöglicht, wird auch aus diesem Grund abgesehen.
Bürger 11	Positiv: Es ist beruhigend, dass das „Lernzentrum Kalter Krieg“ eine herausgehobenere Stellung erhält und keine Hochhäuser mehr geplant sind. Und dass zumindest schon ein wenig Stadtplatz erhalten bleibt, um einen Verweilort zu ermöglichen. Sehr positiv sehe ich auch, dass vor allem Wohnungen entstehen sollen. Ich hoffe, viele Sozialwohnungen.	Kenntnisnahme. Unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarkts ist die Sicherung eines vergleichsweise hohen Wohnanteils Ziel der Planung. Es soll darüber hinaus gesichert werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedliche Angebote an Wohnungen entstehen und demnach die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Dabei gewährleistet die Festsetzung zwar noch nicht, dass die entstehenden Wohnungen tatsächlich mietpreis- und belegungsgebunden vermietet werden oder dass der

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		Bauherr Fördermittel in Anspruch nehmen muss, es müssen aber bestimmte bauliche Voraussetzungen geschaffen werden. Bezogen auf alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen urbanen Gebiete ergibt sich ein Anteil von ca. 24 % der für Wohnraum möglichen Geschossfläche, der für förderfähigen Wohnraum gesichert wird.
	Kritisch: 1) Die Freifläche sollte noch größer sein, auch um dort die Tradition fortzusetzten, hier mit großen Fotos im Stadtraum Passanten einen Blick zurück in die Geschichte des Checkpoints zu ermöglichen. Die Bauzaunfotos jetzt funktionieren für solche visuellen Zeitreisen schon wunderbar.	Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist es, beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum – bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche – zu sichern, so dass der zur Verfügung stehende Raum für die Flächenanforderungen als ausreichend eingeschätzt wird. Auf die gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf der Ostseite wird dabei zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet, da hier die Anordnung der Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll.
	2) Die Bebauung im Bereich MU 1.1/ MU 1.2 erscheint mir zu dicht. Warum nicht dort ein Open-Air-Kino für Zeithistorische Filme bauen? Beispielsweise funktionieren die sommerlichen Filmnächte der BPB (Bundeszentrale für Politische Bildung) hier schon sehr gut.	Zu 2) Der Kritik wird nicht gefolgt. Ein geringere bauliche Dichte oder ein größerer Erhalt der Brachflächen ist planerisch nicht gewollt. Neben der Errichtung eines Bildungs- und Erinnerungsortes soll insbesondere ein hoher Wohnanteil gesichert werden, ergänzt durch innerstädtische gemischte Nutzungen. Auf diese Weise können sowohl die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes und der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der private Belang der Ausnutzbarkeit der Grundstücke berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan werden die widerstreitenden Belange u.a. dadurch zum Ausgleich gebracht, dass nur Teilflächen für öffentliche Zwecke festgesetzt werden, für die übrigen Flächen hingegen eine hohe baulichen Dichte ermöglicht wird, die wiederum auf Teilflächen – auch im öffentlichen Interesse – einen hohen Wohnanteil vorsehen. Die konkret in der Stellungnahme vorgeschlagenen Nutzun-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		gen sollen hingegen nicht verbindlich festgesetzt werden.
	3) Als Nutzer sollten gezielt auch öffentliche Bildungsträger „geworben“ werden, sei es die Stiftung Aufarbeitung, das Berliner Kolleg Kalter Krieg oder die Bundeszentrale für Politische Bildung, die jetzt schon als Nachbar in der Friedrichstraße 50 sitzt, dort aber gerade gekündigt wird.	Zu 3) Kenntnisnahme. Die Auswahl und von Nutzern ist kein Bestandteil der verbindlichen Regelungen des Bebauungsplans.
Bürger 12	Positiv: 8, 18, 25, 28 weil die derzeitigen Debatten zum Wohnungsnotstand im Plan aufgegriffen sind und auch an sozialen Wohnbau gedacht worden ist. Zudem wird auch Nachhaltigkeit einbezogen durch die geplante spezielle Dachbegrünung. Sehr positiv ist auch die Einschränkung der Werbeflächen zu nennen und die Auflagen bzgl. der Lichtinstallationen.	Kenntnisnahme.
	Kritisch: 9, 16 MU 1.2 ist eine sehr große abgedeckte Fläche, in welcher meiner Meinung nach zu viele gewerblichen Nutzungen vorhergesehen sind. Eine Bebauung bis an die vorderen Grundstücksgrenzen schätze ich ebenso als eher problematisch ein. Hinsichtlich der täglichen Touristenströme wäre eine Verbreiterung des Fußweges sinnvoll.	Die durch den Bebauungsplan ermöglichten gewerblichen Nutzungen resultieren aus dem Planungsziel ein durchmischtes Quartier zu entwickeln. Dabei wird eine funktionale und soziale Vielfalt – auch auf der einzelnen Parzelle – ermöglicht, so dass die Entwicklung der Stadt der kurzen Wege forciert wird. Um trotz des hohen Wohnanteils auf den Teilflächen MU 1.1 und MU 2 dieses Planungsziel zu sichern, wird im Gegenzug auf der Teilfläche MU 1.2 mittels textlicher Festsetzung Nr. 9 festgesetzt, dass mindestens 50 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden sind. Unter Berücksichtigung des derzeit zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB und der hochverdichteten Lage in der Friedrichstadt, werden das hohe Maß der Nutzung und die großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zu den städtebaulichen Gründen wird auch auf die Ausführungen in der Begründung hingewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche nimmt die bestehende Bauflucht der Zimmerstraße auf und ermöglicht die Fortsetzung dieser bis zu dem bewussten Bruch durch den Stadtplatz. Einer Verbreiterung des Gehwegs auf Kosten der

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Anmerkungen: Eine Begrenzung des Verkehrsflusses sollte noch einmal in Betracht gezogen und abgewogen werden.	überbaubaren Grundstücksfläche wäre zudem nur unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen möglich. Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden im Verkehrsgutachten verschiedene Verkehrslösungen entwickelt und mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abgestimmt. Es galt, eine sichere Verkehrslösung rund um den Knotenpunkt Friedrichstraße / Zimmerstraße zu entwickeln, die die Besonderheit des Orts aufgreift und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Dabei wurden die Belange des Fußverkehrs aufgrund seiner zahlenmäßigen Dominanz besonders beachtet. Das Verkehrsgutachten dokumentiert im Weiteren, dass unter Zugrundelegung der im Plangebiet derzeit bestehenden Baurechte mehr Verkehr erzeugt würde als im Vergleich zum Bebauungsplan 1-98. Die durchgeführte Vergleichsrechnung zeigt, dass für eine Bebauung nach § 34 BauGB rund ein Viertel mehr Kfz-Fahrten entstehen würden. Hinsichtlich der Besucher wird erwartet, dass sich die Situation an der Friedrichstraße vor der zukünftigen Fläche für Gemeinbedarf nach Errichtung des Museums gegenüber der derzeitigen Situation verbessern wird. Gegenwärtig ist die Fläche von einem Zaun umgeben, an dem von außen Ausstellungstafeln angebracht sind, so dass Besucher diese von auf dem Gehweg stehend aus betrachten. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich gesichert, dass die Fläche für Gemeinbedarf oberirdisch nicht vollständig bebaut wird, so dass die Möglichkeit bestehen wird, dass Besucher die Fläche betreten können, so dass der Gehweg nicht mehr in dem gleichen Maß in Anspruch genommen werden muss. Die Fläche wird gewissermaßen geöffnet. Es gibt bisher keine Festlegung für eine Sperrung der Friedrichstraße seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Im Falle einer solchen, sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen zu berücksichtigen. Der Be-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		bauungsplan würde dem jedoch nicht entgegenstehen. Die Einteilung der Verkehrsfläche der Friedrichstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 29) des Bebauungsplans.
	Zudem wäre eine über den aktuellen Stand hinausgehende historische Aufwertung des Standortes wünschenswert – einerseits zum besseren Verständnis der Historie und andererseits zur verbesserten Zugänglichkeit zu dieser.	Im Plangebiet bietet sich die einmalige Chance, ein Museum auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt machte. Dieser historische Kontext wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren umfassen berücksichtigt.
Bürger 13	Mein Vater, Zöllner am CheckP. in den 60er Jahren, würde die Örtlichkeit heute schon kaum noch wiedererkennen. Jetzt sollen auch noch der Platz und die Brandwand zugebaut werden. Ich wäre eher für mehr Nachvollziehbarkeit der historischen Gegebenheiten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche von rund 350 m² oberirdisch von einer Überbauung mit Hauptanlagen freigehalten, was unter Berücksichtigung der Flächenanforderungen des Museums sowie in Anbetracht der geplanten Festsetzung des Stadtplatzes auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichstraße sich als ausreichend darstellt. An die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80, also die östliche Grundstücksgrenze, dürfen Gebäude lediglich ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Der historische Kontext wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren umfassen berücksichtigt.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
Bürger 14	...positiv, weil... - es viele Wohnflächen gibt - größeren Freiraum Kritisch - wie sieht das Museum konkret aus? Wieviel Freifläche bleibt auf der urbanen Fläche? und *(Stellungnahme endet hier)*	Kenntnisnahme. Mit den geplanten Festsetzungen wird zunächst der Rahmen der Entwicklung des Plangebiets hinsichtlich Art und Maß der Nutzung fixiert. Auf dieser Grundlage soll dann im Rahmen von hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerben die Konkretisierung der baulich-(frei)-räumlichen wie architektonischen Entwicklung des Museums und anderer Teilbereiche des Geltungsbereichs erfolgen. Eine detaillierte Vorgabe zur Gestaltung des Museums erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans nicht, da die Einschränkungen für die nachfolgende Realisierung nur in dem erforderlichen Umfang erfolgen sollen. Das urbane Gebiet ist in sehr großem Umfang bebaubar. Die Grundflächen entsprechen einer GRZ von 0,9 im MU 1.2 und MU 1.3, einer GRZ von 0,94 im MU 2 und einer GRZ von 1,0 im MU 1.1.
Bürger 15	Positiv: viele Freifläche respektvollen Erinnerungsort Museum als Solitär Kritisch: Nutzung nicht vielfältig/ lebendig genug kein Wohnstandort	Kenntnisnahme. Der Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte. Die geplanten Baugrundstücke innerhalb

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		des Plangebiets sollen überwiegend als urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, um hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig eine Mischung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen. Unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarkts ist dabei die Sicherung eines vergleichsweise hohen Wohnanteils Ziel der Planung, wobei vor dem Hintergrund der Lage und der historischen Bedeutung eine Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen insbesondere von Einzelhandel, Gastronomie, Büros angestrebt wird und darüber hinaus der Standort für das Museum planungsrechtlich gesichert werden soll.
	mittelmäßige Städtebau – mittelmäßige Architektur	Da es sich bei dem Bebauungsplan 1-98 um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird mit den geplanten Festsetzungen zunächst der Rahmen der Entwicklung des Plangebiets hinsichtlich Art und Maß der Nutzung fixiert. Auf dieser Grundlage soll dann im Rahmen von hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerben die Konkretisierung der baulich-(frei)-räumlichen wie architektonischen Entwicklung des Museums und anderer Teilbereiche des Geltungsbereichs erfolgen. Auch für das MU werden nur die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Festsetzungen getroffen. Diese lassen Spielraum für qualitätvolle architektonische Lösungen.
	kein Landmark: - wird kein Destination würdigt die Wichtigkeit des Ortes nicht Anmerkungen: Berlin + Entwickler sollen die einmalige Gelegenheit nicht verpassen an diesem Standort was Spektakuläres für die nächste Generation zu kreieren. Checkpoint Charlie braucht Mut + Vision + Kreativität	Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Übergeordnetes Ziel der Planung ist es unter anderem, im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension planungsrechtlich zu sichern. Im Plangebiet bietet sich die einmalige Chance, ein solches Museum auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüber-

SenStadtWohnen

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		standen, was diesen Ort weltweit bekannt machte. Im Weiteren ist es Ziel der Planung, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte (u.a. Freihaltung der bestehenden Brandwände). Die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets sollen überwiegend als urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, um hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig eine Mischung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen. Unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarkts ist dabei die Sicherung eines vergleichsweise hohen Wohnanteils Ziel der Planung, wobei vor dem Hintergrund der Lage und der historischen Bedeutung eine Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen insbesondere von Einzelhandel, Gastronomie, Büros angestrebt wird. Darüber hinaus soll beidseits der Friedrichstraße ein zusammenhängend erlebbarer Stadtraum entstehen, bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche, der den besonderen Anforderungen des Ortes gerecht wird. Auf die gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf der Ostseite wird dabei zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet, da hier die Anordnung der Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll. Auch für das MU werden nur die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Festsetzungen getroffen. Diese lassen Spielraum für qualitätvolle architektonische Lösungen.

SenStadtWohnen

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
Bürger 16	Der Bebauungsplan gefällt mir gut. Man könnte eine Fassade so umgestalten, dass sie die Situation von 1961, als die Gebäude abgerissen wurden, um die Mauer zu bauen, wiederspiegelt.	Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan sind gestalterische Festsetzungen zur Gewährleistung von Fensteranteilen Darüberhinausgehende Gestaltungsvorgaben für die Gestaltung von Fassaden erfolgen nicht.
Bürger 17	Ein CheckPoint-Museum könnte doch auch in den Hangar nach Tempelhof gemeinsam mit dem Alliierten-Museum. So bliebe mehr Luft hier vor Ort.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Planungsziel ist es, ein Museum auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt, unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt machte. Ein Museum an einer anderen Stelle der Stadt wäre in seiner Wirkung nicht zu vergleichen.
Bürger 18	Positiv: 18, 25, 26, 28 sehr gut! Kritisch: 10: Die Traufhöhe entspricht nicht der perspektivischen Entwicklung der Stadt. Eine erhöhte Traufhöhe für mehr Nutzfläche wäre angemessen.	Kenntnisnahme. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Diesbezüglich ist zu beachten, dass der an der Mauerstraße gelegene Bereich des urbanen Gebiets MU 1.1 Teil eines Ensembles ist, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist. Um hier den Belangen der Denkmalpflege gerecht zu werden, wird in diesem Bereich aus gestalterischen Gründen ergänzend straßenseitig eine maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen von 55,0 m über NHN festgesetzt, um zwischen der im MU 1.1 zulässigen Neubebauung und den Traufhöhen der angrenzenden Bestandsgebäuden (Mauerstraße 93: ca. 53,9 m über NHN und Mauerstraße 86-88 ca. 56,7 m über NHN) zu vermitteln. Die festgesetzte Traufhöhe wird dabei durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut gebildet. Sie entspricht einer Höhe von ca. 20 m über der bestehenden Geländeoberkante.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	16: Ein Heranbauen an die straßenseitige Grundstücksgrenze erscheint dem Fußgängerfluss als hinderlich. Eine Verbreiterung der Gehwege (Freihalten von Flächen) erscheint als sinnvoll. Anmerkungen: Reduzierung des Autoverkehrs auf der Friedrichstraße! Eine Fußgängerzone und Sperrung für den Autoverkehr im Bereich des Checkpoint-Charlies erhöht die Aufenthaltsqualität und Möglichkeiten für weitere Ausbaupläne.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden im Verkehrsgutachten verschiedene Verkehrslösungen entwickelt und mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abgestimmt. Es galt, eine sichere Verkehrslösung rund um den Knotenpunkt Friedrichstraße / Zimmerstraße zu entwickeln, die die Besonderheit des Orts aufgreift und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Dabei wurden die Belange des Fußverkehrs aufgrund seiner zahlenmäßigen Dominanz besonders beachtet. Das Verkehrsgutachten dokumentiert im Weiteren, dass unter Zugrundelegung der im Plangebiet derzeit bestehenden Baurechte mehr Verkehr erzeugt würde als im Vergleich zum Bebauungsplan 1-98. Die durchgeführte Vergleichsrechnung zeigt, dass für eine Bebauung nach § 34 BauGB rund ein Viertel mehr Kfz-Fahrten entstehen würden. Hinsichtlich der Besucher wird erwartet, dass sich die Situation an der Friedrichstraße vor der zukünftigen Fläche für Gemeinbedarf nach Errichtung des Museums gegenüber der derzeitigen Situation verbessern wird. Gegenwärtig ist die Fläche von einem Zaun umgeben, an dem von außen Ausstellungstafeln angebracht sind, so dass Besucher diese von auf dem Gehweg stehend aus betrachten. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich gesichert, dass die Fläche für Gemeinbedarf oberirdisch nicht vollständig bebaut wird, so dass die Möglichkeit bestehen wird, dass Besucher die Fläche betreten können, so dass der Gehweg nicht mehr in dem gleichen Maß in Anspruch genommen werden muss. Die Fläche wird gewissermaßen geöffnet. Es gibt bisher keine Festlegung für eine Sperrung der Friedrichstraße seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Im Falle einer solchen, sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan würde dem jedoch nicht entgegenstehen. Die Einteilung der Verkehrsfläche der Friedrichstraße und der Verkehrs-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		fläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 29) des Bebauungsplans. Die überbaubaren Grundstücksflächen nehmen die bestehenden Baufluchten der Straßen auf und ermöglichen die Fortsetzungen dieser bis zu dem bewussten Bruch durch den Stadtplatz. Einer Verbreiterung der Gehwege auf Kosten der überbaubaren Grundstücksfläche wäre zudem nur unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen möglich.
	Denkt an die touristische Attraktivität!	Der Hinweis ist bereits in der Planung berücksichtigt. Eines der Hauptziele des Bebauungsplans ist es, im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension planungsrechtlich zu sichern. Im Plangebiet bietet sich die einmalige Chance, ein solches Museum auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt machte. Insgesamt soll ein Angebot ermöglicht und ein Ort geschaffen werden, der für die Anwohnerinnen und Anwohner, die einheimische Bevölkerung sowie Touristen und Touristinnen gleichermaßen zur Verfügung steht. Eine einseitige Ausrichtung auf Touristen und Touristinnen ist hingegen nicht Gegenstand der Planung.
Bürger 19	Kritisch, weil... dadurch sehr viel Kultur verloren geht.	Die Bedenken werden nicht geteilt. Aufgrund der bestehenden Baurechte auf der Grundlage von § 34 BauGB wäre Blockrandbebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen zulässig. Ein Anteil an kulturellen Nutzungen könnte nicht gesichert werden. Der Bebauungsplan hingegen setzt eine Gemeinbedarfsfläche für den geplanten Bildungs- und Erinnerungsort fest und sichert darüber hinaus Freiflächen, die ebenfalls kulturell genutzt werden können.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Berlin als Großstadt besitzt bereits viele Hotels, deswegen ist es wichtiger, die wichtigen Teile der deutschen Geschichte aufrecht zu erhalten	Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte. Aus diesem Grund soll das mögliche Nutzungsspektrum keine einseitige Ausrichtung auf die Besucher dieses historischen Ortes haben. Die mögliche Ansiedlung von Hotels, die überwiegend der vorübergehenden Unterbringung von Besuchern dienen, würde diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Hotels können zudem aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen erhöhten Verkehrs- und Lärmbelastung (z.B. durch Reisebusse, Reisegruppen mit Rollkoffern) zu unterschiedlichen Tages- und auch Nachtzeiten zu einer Beeinträchtigung der im Plangebiet angestrebten Wohnnutzung führen und würden zudem aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft den (touristischen) Nutzungsdruck auf den Stadtplatz erhöhen. Für den Stadtplatz ist jedoch die Schaffung eines öffentlichen Raums vorgesehen, der für die Anwohnerinnen und Anwohner, die einheimische Bevölkerung sowie Touristen und Touristinnen gleichermaßen zur Verfügung steht. Eine einseitige Ausrichtung auf Touristen und Touristinnen ist hingegen nicht erwünscht. Vor diesem Hintergrund soll die Ansiedlung von Beherbergungsgewerbe in den urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird ein Bildungs- und Erinnerungsort gesichert, der die Geschichte am Checkpoint Charlie und die internationale Dimension der Teilung erlebbar macht.
	Anmerkungen: Eine Erweiterung des Museums wäre eine gute Idee, damit die Besucher noch organisierter die Geschichte entdecken können.	Planungsbestandteil ist ein neu geplantes Museum auf einer unbebauten Teilfläche der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt machte. Der Außenraum soll ebenfalls Teil der Ausstellungsfläche werden. Damit wird das bestehende Angebot erweitert.
Bürger 20	Positiv: Anteil an günstigem Wohnungsbau, Stadtplätze beidseits der Friedrichstraße, Erhaltung der Lesbarkeit der Grenzübergangsstelle, Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche vor der Brandwand Zimmerstraße. Kritisch: Zu große Grundfläche für das geplante Museum des Kalten Krieges 800 m² bei ca. 1.160 m² Gesamtfläche! Das bleibt nur ein „Mini-Stadtplatz“. Das Landesdenkmalamt hat bei der Unterschutzstellung des CpC die Freihaltung der Brandwände festgelegt. Wie geht das mit einem mehrgeschossigen Baukörper zusammen? Im B-Plan sollte die maximale Geschossigkeit auf I (1 Vollgeschoss) + maximal 500 m² Geschossfläche festlegt werden.	Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan lediglich festsetzt, dass ein Anteil an Wohnungen förderfähig errichtet werden muss. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche ist erforderlich, um den im Raumprogramm für den Bildungs- und Erinnerungsort formulierten Raumanforderungen (Nutzfläche: etwa 3.000 m² netto bzw. 4.800 m² brutto) gerecht zu werden. Der Bebauungsplan sichert durch die festgesetzte oberirdische Geschossfläche das von der Senatsverwaltung für Kultur und Europa geforderte Raumprogramm für den Bildungs- und Erinnerungsort. Die Geschossflächenfestsetzung setzt einen maximalen Rahmen für die spätere Bebauung und muss nicht vollständig ausgeschöpft werden. Der Bauherr kann zugunsten eines niedrigeren Baukörpers mit einer geringeren Anzahl der Geschosse auf oberirdische Geschossfläche verzichten. Durch die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche von rund 350 m² oberirdisch von einer Überbauung mit Hauptanlagen freigehalten, was unter Berücksichtigung der Flächenanforderungen des Museums sowie in Anbetracht der geplanten Festsetzung des Stadtplatzes auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichstraße sich als ausreichend darstellt. In einem Geschoss ließe sich das Raumprogramm nicht verwirklichen. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ebenso wie in den im Geltungsbe-

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		reich gelegenen, für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebieten durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO von 62,0 m über NHN (ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante) erfolgen. Hiermit soll ein hinsichtlich der Höhe entsprechender Anschluss an das nördlich angrenzende urbane Gebiet MU 2 gewährleistet werden. Die Anzahl der Vollgeschosse soll nicht festgesetzt werden, da für einen Museumsbau entsprechende Raumhöhen erforderlich sind, die nicht mit den Geschosshöhen für Wohnungsbau zu vergleichen sind. An die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80, also die östliche Grundstücksgrenze, dürfen Gebäude hingegen lediglich ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, inwiefern an die zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörende Brandwand herangebaut werden darf. Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Um für den Bildungs- und Erinnerungsort die größtmögliche Flexibilität im weiteren Verfahren zu ermöglichen, wird mit dieser Festsetzung ausnahmsweise sowohl das Anbauen als auch das Nichtheranbauen an die Brandwand ermöglicht. Dabei ist der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Dabei ist sowohl ein teilweises als auch ein komplettes Anbauen denkbar, sofern die denkmalschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Dies ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nachzuweisen. Möglich wäre beispielsweise eine Variante, in der in den unteren Geschossen grenzständig gebaut wird, die oberen Geschosse aber Grenzabstand einhalten. So können auch für Museumsbauten

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		typische organische Gebäudetypologien realisiert werden. Sofern an die Brandwand nicht herangebaut wird, sind Abstandsflächen einzuhalten.
	Anmerkungen: - Den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben begrüße ich sehr! Allerdings ist damit zu rechnen, dass Serviced Appartements u. ä. Modelle zur Umgehung gewählt werden.	In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird geregelt, dass Ferienwohnungen im urbanen Gebiet unzulässig sind. Hierbei handelt es sich um solche Wohnungen und Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.
	- Nach Vorlage des Verkehrsgutachtens sollte ernsthaft geprüft werden, die Friedrichstraße für den Durchgangsverkehr zu sperren. Das würde die Aufenthaltsqualität enorm steigern.	Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden im Verkehrsgutachten verschiedene Verkehrslösungen entwickelt. Es galt, eine sichere Verkehrslösung rund um den Knotenpunkt Friedrichstraße / Zimmerstraße zu entwickeln, die die Besonderheit des Orts aufgreift und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Dabei wurden die Belange des Fußverkehrs aufgrund seiner zahlenmäßigen Dominanz besonders beachtet. Das Verkehrsgutachten dokumentiert im Weiteren, dass unter Zugrundelegung der im Plangebiet derzeit bestehenden Baurechte mehr Verkehr erzeugt würde als im Vergleich zum Bebauungsplan 1-98. Die durchgeführte Vergleichsrechnung zeigt, dass für eine Bebauung nach § 34 BauGB rund ein Viertel mehr Kfz-Fahrten entstehen würden. Es gibt bisher keine Festlegung für eine Sperrung der Friedrichstraße seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Im Falle einer solchen, sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan würde dem jedoch nicht entgegenstehen. Allein mit einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Friedrichstraße kann den verkehrlichen Belangen in diesem Bereich nicht Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung des Stadtplatzes als öffentlicher Platz als erforderlich angesehen, um insbesondere den Anforderungen des Fußgängerverkehrs gerecht zu werden.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
Bürger 21	Positiv: Straßenraum bleibt erhalten, d. h. für alle Verkehrsteilnehmer/ alle Berliner, wie Anwohner, Geschäftsleute/ Ladeninhaber, Angestellte etc. – kein reines Disneyland für Touristen	Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte. Aus diesem Grund soll das mögliche Nutzungsspektrum keine einseitige Ausrichtung auf die Besucher dieses historischen Ortes haben. Es wird darauf hingewiesen, dass im Verkehrsgutachten verschiedene Verkehrslösungen entwickelt wurden. Es galt, eine sichere Verkehrslösung rund um den Knotenpunkt Friedrichstraße / Zimmerstraße zu entwickeln, die die Besonderheit des Orts aufgreift und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Dabei wurden die Belange des Fußverkehrs aufgrund seiner zahlenmäßigen Dominanz besonders beachtet. Dabei wurde auch eine Variante untersucht, in der Teile der Friedrichstraße zumindest teilweise für den MIV gesperrt werden. Es gibt bisher aber keine Festlegung für eine Sperrung der Friedrichstraße seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Im Falle einer solchen, sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan würde dem jedoch nicht entgegenstehen.
	Kritisch: Insgesamt ja kleinster gemeinsamer Nenner – extrem unspektakulär. Warum nicht ganz auf das oberirdische Ausstellungshaus verzichten? LEERE sprechen lassen/ Einschnitt im Straßenprofil, mobile Ausstellung etc...	Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei den geplanten Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist zu beachten, dass hier vielfältige Belange zu berücksichtigen sind, die zu einem Ausgleich gebracht werden müssen. Einerseits steht die Forderung nach der Erlebbarkeit der Brandwände im Raum, andererseits der Wunsch, eine möglichst große Fläche von Bebauung freizuhalten. Die getroffenen Festsetzungen stellen einen Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und dem Belang der kulturellen Bedürfnisse, in

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
		diesem Fall die des Bildungs- und Erinnerungsortes, dar. Ein Erhalt der Brachfläche auf dem Ostgrundstück ist planerisch nicht gewollt. Der Bebauungsplan sichert durch die festgesetzte oberirdische Geschossfläche von 3.000 m² das von der Senatsverwaltung für Kultur und Europa geforderte Raumprogramm für den Bildungs- und Erinnerungsort. Die Geschossflächenfestsetzung setzt einen maximalen Rahmen für die spätere Bebauung und muss nicht vollständig ausgeschöpft werden. Der Bauherr kann zugunsten eines niedrigeren Baukörpers mit einer geringeren Anzahl der Geschosse auf oberirdische Geschossfläche verzichten. Die Erinnerung an diesen historischen Ort würde sich ansonsten nur auf den Außenraum beschränken. Dies widerspricht dem Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Standort für einen qualitativ hochwertigen Bildungs- und Erinnerungsort zu sichern. Dabei ist jedoch zu beachten, dass im Bebauungsplan auf die planungsrechtliche Sicherung einer für die Friedrichstadt typischen Blockrandbebauung im Bereich des Stadtplatzes sowie der Fläche für Gemeinbedarf bewusst verzichtet wurde. Vielmehr soll mit der geplanten Festsetzung des Stadtplatzes und der Fläche für Gemeinbedarf der Ort akzentuiert werden und somit auch weiterhin im Stadtgefüge als besonderer Ort ablesbar bleiben.
	Anmerkungen: BEIDE Seiten dafür nutzen (mehr Platz, Volumen geringer)	Ziel der Planung ist es, beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum – bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche – zu sichern, so dass der damit zur Verfügung stehende Raum sich als für die Flächenanforderungen als ausreichend darstellt. Zur Abwägung hinsichtlich der erforderlichen Fläche für das Museum bzw. die Freifläche s.o.

SenStadtWohn

Einwender	Stellungnahme	Abwägung
	Bitte internationalen Architekturwettbewerb zumindest für die Ausstellung	Mit den geplanten Festsetzungen wird zunächst der Rahmen der Entwicklung des Plangebiets hinsichtlich Art und Maß der Nutzung fixiert. Auf dieser Grundlage soll dann im Rahmen eines hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs die Gestaltung des Museums sowie der dazugehörigen Freifläche und des Stadtplatzes erfolgen.

C. Fazit

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan 1-98 wurde angepasst bzw. ergänzt.

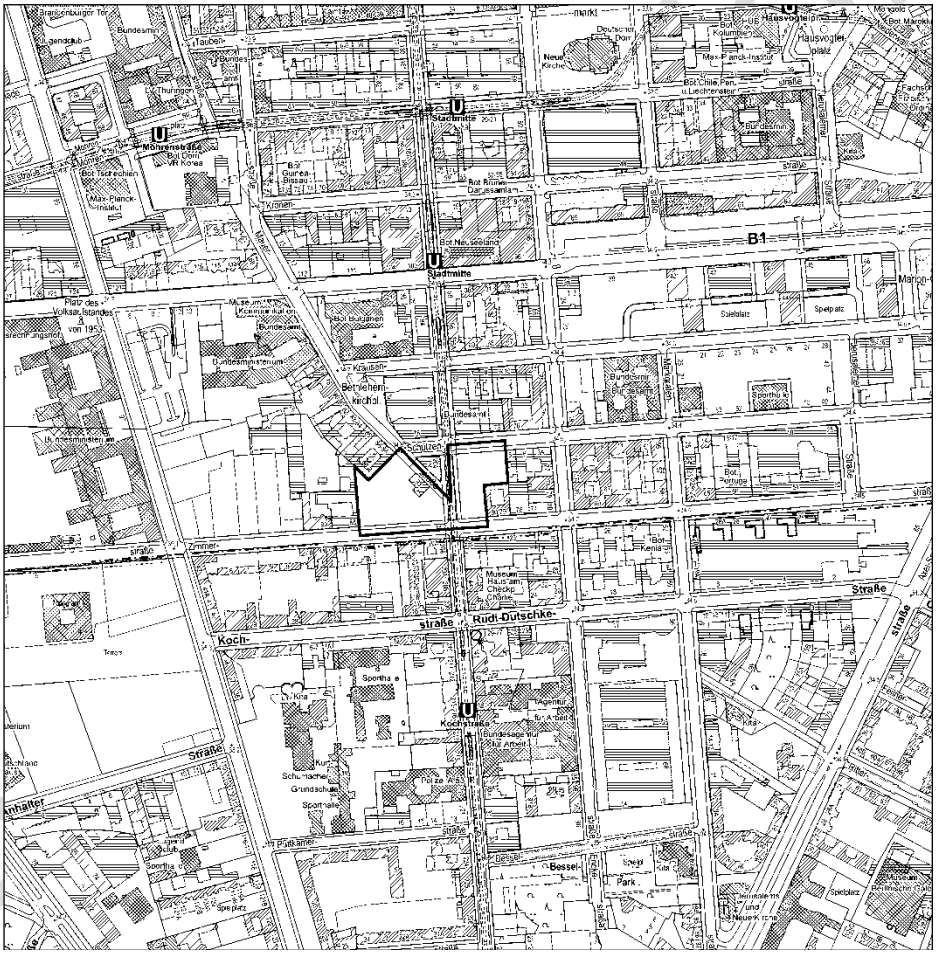
SenStadtWohn

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. II Städtebau und Projekte

Berlin

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 1-98 „Checkpoint Charlie“

für die Flurstücke 80 und 84 beiderseits der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße einschließlich des Grundstücks Mauerstraße 93 sowie einen Abschnitt der Friedrichstraße
im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte



Stand

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt 3
2. Umweltbelange 3
3. Planungsalternativen 5
4. Bebauungsplanverfahren 6
4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 6
4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB 6
4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB 7
4.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB 7
4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB 8
4.6 Festsetzung 8

SenStadtWohn

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Vordringliches Ziel des Bebauungsplans 1-98 ist die planungsrechtliche Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsorts zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension, einer öffentlich nutzbaren Freifläche als urbaner Platz sowie einer der zentralen Lage des Orts entsprechenden gemischten Nutzung einschließlich eines hohen Wohnanteils. Der vorhandene Stadtraum soll unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Orts als Teil eines ehemaligen Grenzübergangs qualifiziert und die Flächen im Sinne einer Innenentwicklung einer neuen, dem Ort angemessenen Nutzung zugeführt werden.

Diesen Zielen entsprechend wird im Südosten des Plangebiets eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“ planungsrechtlich gesichert. Im übrigen Plangebiet wird den geplanten Nutzungen entsprechend urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Dabei erfolgt eine Konzentration der geplanten Wohnnutzung in dem an der Mauerstraße gelegenen Teil des urbanen Gebiets MU 1.1 und im östlich der Friedrichstraße gelegenen Teil des urbanen Gebiets MU 2. Um die Voraussetzungen zur Deckung eines Beitrags für den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben, zu schaffen, wird zudem ein Mindestanteil förderfähigen Wohnraums planungsrechtlich gesichert.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücken die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie von Retentionsdächern und – um eine angemessene Gestaltung dieses historischen Ortes sichern zu können – in den urbanen Gebieten auch Festsetzungen zur Gestaltung und zu Werbeanlagen.

Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Verkehrstrassen sind zudem weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Um die angestrebte Schaffung einer öffentlich nutzbaren Freifläche planungsrechtlich zu sichern, wird im Kreuzungsbereich der Zimmerstraße mit der Friedrichstraße und der Mauerstraße die Festsetzung eines öffentlichen Stadtplatzes mit einer Größe von ca. 1.130 m² vorgenommen. Dadurch wird sichergestellt, dass der historische Ort auch weiterhin als „Wunde“ der Stadt erhalten bleibt und die östliche Brandwand Mauerstraße 93 von Bebauung freigehalten wird.

2. Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse in Form eines Umweltberichts in die Planung eingeflossen sind. Untersucht und dargestellt wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.

Die Basisdaten zu der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Bestandserhebung und -analyse wurden dem FIS-Broker (Geoportal Berlin) und dem Digitalen Umweltatlas der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz des Landes Berlin entnommen. Darüber hinaus wurde zur Ermittlung der Umweltbelange eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und es wurden folgende Gutachten erstellt:

- Verkehrstechnische Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Geotechnische Gutachten mit orientierender Schadstofferkundung
- Niederschlagsentwässerung

Senatsvorlage

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Besonnung / Belüftung / Luftschadstoffe / Klima

Im Ergebnis der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durchgeführten Umweltprüfung sind durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Beeinträchtigung der Umweltbelange wird im Rahmen des Bebauungsplans insbesondere durch folgende Festsetzungen gemindert:

- Ausschluss der Wohnnutzung im urbanen Gebiet MU 1.3 u.a. aufgrund der gutachterlich ermittelten Besonnungsdefizite (textliche Festsetzung Nr. 3)
- Sicherung einer innenseitig hoch schallabsorbierenden Ausführung der Wände und Decken der Tiefgaragenzufahrten zum Schutz vor Lärm (textliche Festsetzung Nr. 19)
- zum Schutz vor Lärm Festsetzung von bewerteten Schall-Dämmmaßen für die Außenbauteile durch die gewährleistet wird, dass der jeweils maßgebliche Beurteilungspegel für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlichen Räumen und in Büroräumen und ähnlichen Räumen eingehalten wird (textliche Festsetzung Nr. 20)
- zum Schutz vor Lärm in Teilbereichen der urbanen Gebiete MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 Festsetzung einer Grundrissbindung (textliche Festsetzung Nr. 21)
- Festsetzung von baulichen Maßnahmen, durch die gewährleistet wird, dass in Wohnungen ein höchstzulässiger Innenschallpegel nachts von 30 dB(A) in Übernachtungsräumen eingehalten wird (textliche Festsetzung Nr. 22)
- in Teilbereichen des urbanen Gebiets MU 2 Festsetzung zur Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien (textliche Festsetzung Nr. 23)
- Beschränkung der zulässigen Brennstoffe (textliche Festsetzung Nr. 24)
- Anlage von extensiver Dachbegrünung sowie Ausbildung von Retentionsdächern auf mindestens 75% der Dachflächen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 und von mindestens 50 % der Dachflächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (textliche Festsetzung Nr. 25)

Durch die Planung wird im Sinne der Innenentwicklung auf einem vollständig erschlossenen innerstädtischen Grundstück eine neue Nutzung ermöglicht, mit der die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden. Hierdurch kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Übergang zu bzw. auf Außenbereichsflächen vermieden werden und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Die textlichen Festsetzungen zu Grundrissen, Fensterkonstruktionen und baulich verbundenen Außenwohnbereichen sowie die Anforderungen an die Mindest-Schalldämmung von Außenbauteilen stellen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen zwar gegenüber der bestehenden Situation eine geringfügige Neuversiegelung, der überwiegende Teil des Bebauungsplangebiets ist jedoch bereits derzeit versiegelt oder teilversiegelt und weitestgehend vegetationsfrei. Mit dem Verlust der wenigen Vegetationsflächen geht zunächst Lebensraum für Tiere und Pflanzen in einem bereits stark versiegelten Umfeld verloren. Mittelfristig wird hier jedoch ein Ersatz über die großflächig begrünten Dachflächen mit Retentionsfunktion, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, geschaffen.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden im Bebauungsplan ebenfalls durch die Festsetzung von Dachbegrünung sowie darüber hinaus auch durch die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten Berücksichtigung. Auf weitergehende Festsetzungen z.B. einer Grünfläche wurde insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels der planungsrechtlichen Sicherung eines Museums an dem historischen Standort der ehemaligen Grenzübergangsstelle und des Ziels der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum sowie unter Berücksichtigung

Senatsvorlage

der zentralen Lage und Bedeutung des Plangebiets verzichtet. Vielmehr wird hier der planungsrechtlichen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche sowie einer hohen baulichen Ausnutzung der innerstädtisch gelegenen Flächen, die dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht, ein höherer Stellenwert beigemessen.

Um die Belange des Umweltschutzes stärker zu berücksichtigen, müsste auf die innerstädtische Dichte und nahezu vollständige Versiegelung und auch auf den hohen Wohnanteil verzichtet werden. Unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarkts sowie vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses an einer planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf inklusive eines Stadtplatzes an dem historischen Standort der ehemaligen Grenzübergangsstelle, wird der planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzungen jedoch ein hohes Gewicht beigemessen. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten.

Im Ergebnis der Umweltprüfung mit Eingriffsbewertung wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung im Sinne des Planungsrechts vorbereitet, da für die Beurteilung des Eingriffsumfangs die planungsrechtliche Ausgangssituation maßgebend ist. Für das Plangebiet bildet die nach § 34 BauGB zulässige Bebauung die Grundlage für die planungsrechtliche Einschätzung, da der Geltungsbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Da auch ohne den Bebauungsplan 1-98 auf Grundlage von § 34 BauGB Vorhaben mit einer 100%igen Versiegelung zulässig wären, wird durch den Bebauungsplan kein Eingriff ermöglicht, der nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wäre. Folglich handelt es sich bei der planungsbedingt möglichen Erhöhung an versiegelten Flächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft.

3. Planungsalternativen

Im Jahr 2015 hatte ein Investor seine Planung für den Geltungsbereich vorgestellt. Diese sah kerngebietstypische Nutzungen in Blockrandbebauung vor. Das städtebauliche Konzept der Investorenplanung sah auf beiden Teilflächen westlich und östlich der Friedrichstraße eine achtgeschossige Blockrandbebauung vor, wobei die Blockinnenbereiche durch Höfe in unterschiedliche Bereiche untergliedert werden sollten. Nutzungsstrukturell war auf dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Flurstück 80 ein Bildungs- und Erinnerungsort sowie Büronutzungen, Einzelhandel, Hotel und Wohnen geplant. Das denkmalgeschützte Gebäude Mauerstraße 93 sollte erhalten und in die Neuordnung des Bereichs integriert werden. Östlich der Friedrichstraße war die Errichtung eines Hotels, ergänzt durch Gastronomie und Einzelhandel vorgesehen. Bei Umsetzung dieser Planung wäre eine vollständige Versiegelung des Plangebiets erfolgt. Weiterhin wäre weder eine öffentliche Stadtplatzfläche noch ein Wohnanteil planungsrechtlich gesichert worden. Das Planungsziel, das Museum auf dem Grundstück östlich der Friedrichstraße zu errichten, hätte nicht umgesetzt werden können.

Eine weitere Planungsalternative wäre das Freihalten der Grundstücke von Bebauung. Damit könnte der historisch bedingte und den Ort prägende bauliche Zustand gewahrt bleiben. Demgegenüber würde sich die Erinnerung an diesen historischen Ort auf den Außenraum beschränken. Ein hochwertiger Bildungs- und Erinnerungsort ist jedoch eine wesentliche Zielsetzung für die Bildungsarbeit um das facettenreiche Thema der internationalen Dimension der Berliner Mauer. Darüber hinaus bietet der Außenraum alleine zu wenig Raum, um die hohe Anzahl an Besuchern aufnehmen zu können.

Senatsfassung

Der private Belang einer wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke wäre unberücksichtigt. Auch dem öffentlichen Belang der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung könnte nicht Rechnung getragen werden.

Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Planung berücksichtigt sowohl die öffentlichen als auch die privaten Belange an diesem Ort. Demnach schafft der Bebauungsplan einen angemessenen Ausgleich zwischen den widerstreitenden öffentlichen und privaten Belangen.

4. Bebauungsplanverfahren

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 25.01.2016 beschlossen, für die Flurstücke 80 und 84 beiderseits der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße einschließlich des Grundstücks Mauerstraße 93 sowie einen Abschnitt der Friedrichstraße im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte, den Bebauungsplan 1-98 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 12.02.2016 auf Seite 297 im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 veröffentlicht.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 02.06.2017 wurden insgesamt 41 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter über den Beschluss, den Bebauungsplan 1-98 aufzustellen, sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme, insbesondere auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads bei der Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung, bis zum 03. 07.2017 gebeten. Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 28 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans 1-98. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte lagen nicht vor. Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB waren jedoch weitere gutachterliche Untersuchungen notwendig (u.a. hinsichtlich Verkehr, Luftschadstoffen, Lärm, Artenschutz, Niederschlagswasserbeseitigung).

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.05. bis einschließlich 22.06.2018 statt. Der Beteiligungsschritt wurde am 25.05.2018 in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Tagesspiegel) sowie über die Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich bekannt gemacht. Die Unterlagen waren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Dienstgebäude Württembergische Straße 6, 10707 Berlin) einsehbar. Darüber hinaus waren die Unterlagen im Internet unter der Adresse „mein.berlin.de“ abrufbar. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurden 4 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Über diesen Beteiligungsschritt hinaus fand ab Mitte Mai 2018 ein Partizipationsverfahren statt, mit dem Ziel, das öffentliche Interesse am Checkpoint Charlie zu erfassen, zu diskutieren und unterschiedliche Gruppen in den Entwicklungsprozess einzubeziehen. Im Zuge des Partizipationsverfahrens wurde am 28.05.2018 eine Auftaktveranstaltung mit dem Titel „Identität und Zukunft des Checkpoint Charlie“ durchgeführt. Zudem fand am 04.06.2018 ein Themenabend zu den Themen „Städtebau, Verkehr und Freiraum“ statt. Die Ergebnisse

Senatsvorlage

der Auftaktveranstaltung sowie des Themenabends wurden zusammengefasst und die Zusammenfassungen bei der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans 1-98. Die Planung wurde im weiteren Verfahren konkretisiert und der Bebauungsplan und die Begründung überarbeitet und fortgeschrieben.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 18.04.2019 wurden insgesamt 38 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 20.05.2019 gebeten. Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 31 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen in folgenden Punkten geändert:

- Verzicht auf die zunächst geplanten Hochpunkte
- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sowie im urbanen Gebiet MU 2
- Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sowie im urbanen Gebiet MU 2
- Anpassung der Bauweise im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sowie im urbanen Gebiet MU 2
- Ergänzung einer maximal zulässigen Traufhöhe im urbanen Gebiet MU 1.1
- Anpassung der Lärmschutzfestsetzungen

Neben den o.g. Überarbeitungen wurde die Begründung zum Bebauungsplan zu verschiedenen Sachverhalten (z.B. Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur, Auswirkungen auf den Haushalt, Ausführungen zum Museum), die jedoch keine Auswirkungen auf die Planinhalte haben, ergänzt bzw. angepasst.

Darüber hinaus wurden die verkehrstechnische Untersuchung, die schalltechnische Untersuchung sowie das Gutachten zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergänzt bzw. überarbeitet.

4.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 28.06.2019 wurden insgesamt 48 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter über die Durchführung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 02.08.2019 gebeten. Nach Eingang der Stellungnahme der Bundesnetzagentur wurden zudem zwei erstmalig benannte Richtfunkbetreiber mit Schreiben vom 10.07.2019 nachbeteiligt. Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 28 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

SenStadtWohn

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan 1-98 wurde in einigen Teilen angepasst bzw. ergänzt.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein umfassender Beteiligungsprozess, der über die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung in einem Bebauungsplanverfahren hinausgeht, durchgeführt. In diesem Rahmen fand am 22.06.2019 eine Veranstaltung mit dem Titel „Offener Dialog Zukunft Checkpoint Charlie“ statt. Im Rahmen der Veranstaltung hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung über den Bebauungsplanentwurf ins Gespräch zu kommen und Meinungsbögen einzureichen. Im Rahmen der Veranstaltung wurden 21 Meinungsbögen abgegeben, die ebenfalls Gegenstand der Abwägung sind.

Für den Entwurf des Bebauungsplans 1-98 hat in der Zeit vom 01.07. bis einschließlich 21.08.2019 die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Der Beteiligungsschritt wurde am 21.06.2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 auf S. 3806 sowie am 29.06.2019 in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Tagesspiegel) sowie über die Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich bekannt gemacht.

Aufgrund der regen Beteiligung bei der Veranstaltung am 22.06.2019 und unter Berücksichtigung der Sommerferien wurde die ursprünglich bis zum 02.08.2019 angesetzte öffentliche Auslegung bis einschließlich zum 21.08.2019 verlängert. Die Verlängerung wurde am 12.07.2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 auf S. 4287 und am 19.07.2019 in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Tagesspiegel) sowie über die Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen öffentlich bekannt gemacht. Die Unterlagen waren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Dienstgebäude Württembergische Straße 6, 10707 Berlin) einsehbar. Darüber hinaus waren die Unterlagen im Internet unter der Adresse “mein.berlin.de“ abrufbar. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurden 45 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan 1-98 wird in einigen Teilen angepasst bzw. ergänzt.

4.6 Festsetzung

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

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans 1-98 am 30.01.2020 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Berlin, den 31. Januar 2020

K. L o m p s c h e r

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

SenStadtWohn

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans 1-98 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 31. Januar 2020

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 9 Absatz 3, § 8 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

§ 1

Der Bebauungsplan 1-98 vom 28. Juni 2019 für die Flurstücke 80 und 84 beiderseits der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße einschließlich des Grundstücks Mauerstraße 93 sowie einen Abschnitt der Friedrichstraße im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
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 oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 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.

Berlin, den 31. Januar 2020

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

K. Lompscher