

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

## I-208-1

für das Gelände zwischen Unter den Linden, Schloßbrücke, Spreekanal,  
Schleusenbrücke, Werderscher Markt und Oberwallstraße sowie für die  
Schleusenbrücke, den Werderschen Markt und einen Abschnitt des Spreekanals im  
Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

**Endfassung zur Festsetzung** (*Rechtsverordnung*) **am 3. Juli 2006**

Anlage:

**Rechtsverordnung** veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 27 vom 15.07.2006, S. 793

# Inhaltsübersicht

## I. Planungsgegenstand

### 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

### 1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

### 1.3. Beschreibung des Plangebietes

1.3.1 Historische Entwicklung

1.3.2 Städtebauliche Struktur und Einbindung in die Umgebung

1.3.3 Gebäudestruktur und Denkmalschutz

1.3.4 Gebäude- und Freiflächennutzung

1.3.5 Verkehr

1.3.6 Technische Infrastruktur

1.3.7 Eigentumsverhältnisse

1.3.8 Natur- und Landschaftshaushalt

### 1.4. Planungsgrundlagen

1.4.1 Flächennutzungsplan

1.4.2 Landschaftsprogramm

1.4.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Mitte

1.4.4 Planwerk Innenstadt

1.4.5 Baugestaltungsverordnung

1.4.6 Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“

1.4.7 Geltendes Planungsrecht / angrenzende Bebauungsplanverfahren

## II. Planinhalt

### 2.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

### 2.2 Intention des Planes

### 2.3 Wesentlicher Inhalt

2.3.1 Grundzüge der Abwägung

2.3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

2.3.2.1 Art der baulichen Nutzung

2.3.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

2.3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.2.4 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

2.3.2.5 Abstandsflächen

2.3.2.6 Verkehrsflächen

- 2.3.2.7 Gehrecht
- 2.3.2.8 Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen
- 2.3.2.9 Ausschluss von Ein- und Ausfahrten
- 2.3.2.10 Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen /  
Immissionsschutzfestsetzungen
- 2.3.2.11 Grünordnerische Festsetzungen
- 2.3.2.12 Gestaltungsregelungen
- 2.3.2.13 Leitungsrecht
- 2.3.2.14 Flächenbilanz
- 2.3.2.15 Denkmalschutz
- 2.3.2.16 Nachrichtliche Übernahmen

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **3.1. Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **3.2. Bodenordnende Maßnahmen**

#### **3.3 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

### **IV. Verfahren**

#### **4.1 Verfahrensschritte und wesentliche Abwägungsergebnisse**

- 4.1.1. Aufstellung
- 4.1.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
  - 4.1.2.1 Verfahren
  - 4.1.2.2 Stellungnahmen und Ergebnis der Abwägung
- 4.1.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
  - 4.1.3.1 Verfahren
  - 4.1.3.2 Stellungnahmen und Ergebnis der Beteiligung der Träger  
öffentlicher Belange
- 4.1.4 Öffentliche Auslegung
  - 4.1.4.1 Städtebau / Gestaltung
  - 4.1.4.2 Verkehr
  - 4.1.4.3 Umwelt
  - 4.1.4.4 Einzelthemen
  - 4.1.4.5 Verfahren
  - 4.1.4.6 Ergebnis
- 4.1.5. Änderungen des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung
- 4.1.6. Erneute öffentliche Auslegung
  - 4.1.6.1 Städtebau

- 4.1.6.2 Umwelt
- 4.1.6.3 Verkehr
- 4.1.6.4 Verfahren
- 4.1.6.5 Ergebnis

**4.2. Überleitungsvorschriften**

**4.3 Außer-Kraft-Treten der Baugestaltverordnung Unter den Linden**

**5. Abgeordnetenhauszustimmung**

**Rechtsgrundlagen**

SenStadtUm

## **I PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Bereich Friedrichswerder Nord zeigt sich heute in einer stadträumlich unbefriedigenden Situation. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig, weil

- eine klar definierte Abgrenzung von Bauflächen sowie Verkehrs- und Platzflächen im Plangebiet erforderlich ist,
- für den städtebaulich und stadtgeschichtlich sensiblen Bereich Regelungen zur Bebaubarkeit, zur Gestaltung und für eine geordnete Nutzung getroffen werden müssen,
- das Baugesetzbuch in städtebaulichen Entwicklungsbereichen die unverzügliche Aufstellung von Bebauungsplänen fordert,
- die zulässigen Nutzungen entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme konkretisiert und die städtebauliche Entwicklung differenzierter als nach § 34 BauGB möglich gesteuert werden soll,
- die historische Stadttypologie mit in Teilbereichen geringeren Abstandsflächen, als sie die Bauordnung für Berlin im Regelfall vorsieht, gesichert werden soll.

Mit dem Bebauungsplan sollen funktionale und gestalterische Aspekte zur Entwicklung des Gebiets geregelt werden. Dies gilt für die städtebauliche Struktur und die konkreten Nutzungen der künftigen Bebauung, die Berücksichtigung denkmalpflegerischer und stadtgeschichtlicher Belange, Fragen der Erschließung bis hin zur Definition und Gestaltung der Grün- und Freiflächen Werderscher Markt, künftiger Schinkelplatz und der Straßenverbindung am Spreekanal als Bestandteil der übergeordneten Wegeverbindung.

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

Um diese Ziele umzusetzen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

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

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

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

Das insgesamt rund 5 ha große Plangebiet wird im Norden durch die Straße Unter den Linden, im Osten durch das östliche Ufer des Spreekanals als Nebenarm der Spree, im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Werderscher Markt sowie im Westen durch die Oberwallstraße begrenzt. Die Schloßbrücke (zum Teil) und die Schleusenbrücke sind Bestandteil des Geltungsbereiches.

## **1. Beschreibung des Plangebiets**

### **1.3.1 Historische Entwicklung**

Ab etwa 1630 begann durch den Bau erster Häuser unter Kurfürst Friedrich Wilhelm die Entwicklung des innerhalb des Festungsbereiches liegenden Werders, der westlich des linken

Spreearms (Spreekanal) bis zur Niederwall- und Oberwallstraße reichte. Durch eine bereits im 16. Jahrhundert errichtete Brücke wurde die Siedlung an die Spreeinsel angebunden. Die Brücke (heutige Schloßbrücke) wurde bis heute mehrere Male entsprechend der verkehrlichen Entwicklung um- bzw. neu gebaut. Im Jahr 1662 kam es zur Gründung der Neustadt Friedrichswerder, deren Zentrum der ursprünglich mit Linden bepflanzte Werdersche Markt mit dem 1672 bis 1678 von G. Simonetti erbauten Rathaus und der 1700 bis 1701 von M. Grünberg erbauten barocken Werderschen Kirche darstellte. Durch einen Brand im Jahr 1794 wurde das Rathaus zerstört, die von H. Gentz um 1799 erbaute 'Münze' nahm seinen Platz ein. Zwischen 1824 und 1830 wurde die Werdersche Kirche durch die von Schinkel erbaute Friedrichswerdersche Kirche ersetzt.

1832 bis 1836 entstand mit der Bauakademie an der Ostseite des Platzes das dritte wichtige Gebäude am Werderschen Markt. Das als Solitär konzipierte Gebäude mit dem später angelegten grünen Schmuckplatz im Norden war auf die Stadtkante des Friedrichswerders zum Spreekanal und die gegenüberliegende Uferbebauung bezogen. Die Reste des alten Packhofes, die den Blick von Westen auf die Bauakademie zunächst noch verdeckten, wurden Mitte des 19. Jahrhunderts abgerissen.

Der Bereich der Straße 'Unter den Linden' hatte sich seit der Mitte des 18. Jahrhunderts als barocke Prachtstraße entwickelt, hier konzentrierten sich Gebäude der höfischen Repräsentanz und der Hofhaltung. Das Kronprinzenpalais und die Kommandantur prägten jahrhundertlang den nördlichen Bereich der Friedrichswerderschen Neustadt. Beide, Mitte des 17. Jahrhunderts errichteten Gebäude waren ursprünglich Wohnhäuser, die im Lauf der Jahrhunderte entsprechend des Bedeutungszuwachses der Straße Unter den Linden mehrfach umgestaltet wurden. Der letzte Umbau der Kommandantur erfolgte Ende des 19. Jahrhunderts. Das Gebäude wurde um ein Geschoss auf drei Geschosse aufgestockt und erhielt eine Renaissance-Quaderputzfassade.

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

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

Die starken Kriegszerstörungen bewirkten, dass die erste Neustadt Berlins heute nur noch fragmentarisch ablesbar ist. Die Bauakademie wurde im Zweiten Weltkrieg bis auf die Fassade zerstört. Im Zuge der Überlegungen zur Neugestaltung eines sozialistischen Zentrums geriet das Gebäude immer mehr ins konzeptionelle Abseits, im Jahr 1961/62 wurde das Gebäude abgetragen. Auch die ehemalige Kommandantur sowie die verbliebenen Reste der historischen Blockrandbebauung um die Friedrichswerdersche Kirche wurden abgerissen. Ebenfalls zerstört, jedoch 1968/69 in veränderter Form wieder aufgebaut, wurde das Kronprinzenpalais.

Mit dem Bau des Ministeriums für Auswärtige Angelegenheiten der DDR 1967 wurde das stadträumliche Gefüge um den Werderschen Markt und den Schinkelplatz völlig verändert. Das Gebäude wurde 1995 / 1996 abgerissen. Südlich der damaligen Werderstraße (heute Werderscher Markt) wurde 1999 das neue Auswärtige Amt nach Plänen des Büros Müller / Reimann errichtet. Die Friedrichswerdersche Kirche wurde in einer ca. 18jährigen Bearbeitungszeit restauriert.

2001-2003 wurde die dem Ursprungsgebäude gegenüber leicht modifizierte Kommandantur am historischen Standort neu gebaut.

### 1.3.2 Städtebauliche Struktur und Einbindung in die Umgebung

Das Plangebiet erscheint heute als überwiegend brachliegendes Gelände, aus dem sich die solitären Gebäude der Friedrichswerderschen Kirche, des Kronprinzenpalais sowie der Kommandantur erheben. Während das Kronprinzenpalais und die Kommandantur sich

zumindest nach Norden in die komplexe Gebäudestruktur des Lindenforums einfügen, erscheint die Kirche ohne stadträumlichen Bezug zum Umfeld.

Die Weitläufigkeit der Brachfläche östlich der Kirche wird optisch verstärkt durch die großen Freiflächen des Schloßplatzes auf der östlichen Seite des Spreekanals und des Lustgartens im Nordosten. Aus der Größe und der teilweise fehlenden Gestaltung der unbebauten Flächen resultiert, dass das Plangebiet von Osten her nur äußerst unbefriedigend in die städtebauliche Struktur des historisch bedeutsamen Innenstadtgebiets eingebunden ist. Einziges Bauwerk im östlich der Niederlagstraße befindlichen Bereich ist eine rekonstruierte Ecke der Bauakademie, die im August 2004 in eine auf dem Grundriss der Bauakademie errichtete Schaufassade integriert wurde. Im September folgte die Fertigstellung eines Musterraums innerhalb dieser Schaufassade.

Die Oberwallstraße zeigt sich aufgrund der beidseitig gelegenen Gebäude im nördlichen Abschnitt als ansprechendes städtisches Raumgefüge. Der südliche Abschnitt der Oberwallstraße und die in Nordsüdrichtung durch das Plangebiet verlaufende Niederlagstraße sind stadträumlich nicht hinreichend gefasst. Die ehemals südlich des Kronprinzenpalais gelegene Werdersche Rosenstraße ist heute nicht mehr vorhanden, an ihrer Stelle befindet sich eine gebäudevorgelagerte Freifläche.

Die Wahrnehmung des Übergangs zwischen Spreeinsel und Friedrichswerder Nord ist trotz der Grüngestaltung stark eingeschränkt, der Spreekanal verliert hierdurch seine Bedeutung als ortsbildprägendes Element. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die unspezifische Gestaltung der Überquerung des Spreekanals dienenden Schleusenbrücke im Süden. Eine klar definierte Eingangssituation in Richtung Spreeinsel ist sowohl hier als auch nördlich des Plangebiets nicht erkennbar.

Wichtige stadtbildprägende Gebäude im Umfeld sind der ehemalige 'Palast der Republik' im Osten, das ehemalige Staatsratsgebäude im Südosten, das neue Auswärtige Amt im Süden und das Opernpalais im Westen, das im Zusammenwirken mit dem Kronprinzenpalais ein städtebaulich attraktives Ensemble bildet. Die beiden Gebäudekomplexe sind durch zwei Überbauungen der Oberwallstraße (Gebäudebrücken) miteinander verbunden.

Unbefriedigend stellt sich zurzeit die Verknüpfung des Plangebiets mit dem südlich anschließenden Quartier des Friedrichswerders dar. Hier bestimmt im Wesentlichen das Gebäude des Auswärtigen Amtes das Bild. Westlich des Auswärtigen Amtes entstehen zurzeit so genannte 'Townhouses' (Stadthäuser in Blockrandbauweise).

### 1.3.3 Gebäudestruktur und Denkmalschutz

Das Kronprinzenpalais, die Friedrichswerdersche Kirche sowie die wiedererrichtete Kommandantur stellen die einzigen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans dar. Das Kronprinzenpalais und die Friedrichswerdersche Kirche sind als Einzeldenkmale in die Denkmalliste eingetragen. Im Rahmen der städtebaulichen Gestaltung sowie der Abwägung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind sie entsprechend ihres besonderen Stellenwertes zu berücksichtigen.

Die 1824 bis 1830 von Karl Friedrich Schinkel erbaute Friedrichswerdersche Kirche entstand als fünfjochige, einschiffige Backsteinhalle mit polygonalem Chorschluss. Die dem Werderschen Markt zugewandte Fassade wird im unteren Bereich von einem rechteckig gerahmten spitzbogigen Doppelportal bestimmt, über dem ein großes Maßwerkfenster den Platz einnimmt. Portalplastiken und Reliefmedaillons sind auf der Grundlage Schinkelscher Zeichnungen entstanden. Die Wandflächen der Chor- und Schiffsfassaden sind oberhalb eines umlaufenden Sohlbankgesimses zwischen den außen nur flach vorgelegten Strebepfeilern in je ein Maßwerkfenster aufgelöst. Zwischen den Strebepfeilern bildet eine gusseiserne Vierpassbalustrade den oberen Abschluss des mit einem flach geneigten Satteldach versehenen Gebäudes. Die Turmenden sind in gleicher Weise ausgebildet. Mit der Friedrichswerderschen Kirche und der heute nicht mehr bestehenden Bauakademie hat Schinkel im Berliner Raum die ersten großen Backsteingebäude seit dem Mittelalter errichtet und so die Wiederbelebung, Perfektionierung und Verbreitung dieser Bautechnik im 19. und 20. Jahrhundert eingeleitet. Nach den bereits erfolgten Restaurierungsarbeiten, die seit 1982 durchgeführt

wurden, befindet sich die Kirche in einem guten baulichen Zustand. Das rund 1.240 m<sup>2</sup> große Grundstück ist vollständig überbaut.

1999 / 2000 wurde die nordöstliche Fassadenecke der Bauakademie als 'Ausbildungsprojekt Musterfassade' des Bildungsvereins Bautechnik von Lehrlingen aus Berlin und Brandenburg rekonstruiert. Ziel war, hiermit für eine komplette Wiederherstellung der Bauakademie zu werben.

Das Original des Kronprinzenpalais mit der Gartenanlage im Innenhofbereich entstand im Zuge des 1732 bis 1733 von Philipp Gerlach durchgeführten Umbaus eines 1663 errichteten Wohnhauses. Insgesamt bestand es aus vierzehn Achsen, von denen die drei mittleren als Eingangsrisalit hervortraten und mit einer figurenüberkrönten Attika abschlossen. Eine breite Rampe diente als Auffahrt. 1856 bis 1857 wurde das Gebäude durch Heinrich Strack in einen dreigeschossigen spätklassizistischen Palastbau umgewandelt. Anstelle des Mansardedaches wurde ein vollständiges Attikageschoss aufgesetzt und eine gedeckte Vorfahrt mit Balkon angebaut. An der Ostseite wurde die Anlage erweitert, eine Säulenkolonnade fasste das Grundstück ein. Nach der Kriegszerstörung wurde der Bau von Richard Paulick äußerlich mit leichten Modifizierungen, nach innen jedoch mit neuen Empfangs- und Sitzungsräumen wiedererrichtet (1968 bis 1969), der bauliche Zustand ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Traufhöhe des Vorderhauses beträgt ca. 21 m, die des Hinterhauses ca. 13 bzw. 14 m.

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

Die Kommandantur wurde in der Außenhülle weitgehend originalgetreu rekonstruiert. In Abweichung vom Original wurden die nach Süden gerichteten Seitenflügel symmetrisch und mit einem dazwischen liegenden gebäudehohen verglasten Wintergarten gebaut.

Weitere denkmalgeschützte Bauwerke, die zum Teil im Geltungsbereich liegen, sind die Schloßbrücke im Nordosten (1821 bis 1824 von Schinkel) mit Plastiken aus Carrara-Marmor (1853 - 1857) nach Plänen Schinkels sowie im Südosten die Schleusenbrücke (1914 bis 1916 von Kritzler und Tischer).

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, jedoch in direkter Umgebung und daher bei Maßnahmen im Plangebiet zu beachten, liegen weitere unter Denkmalschutz stehende Bauwerke. An der Straße Unter den Linden befinden sich das Zeughaus (1695 bis 1706 von J. A. Nering und M. Grünberg) und die Neue Wache (1816 bis 1818 von Schinkel). Das ehemalige Prinzessinnenpalais entstand um 1733 aus zwei nebeneinander stehenden Gebäuden (F. W. Diterichs) als raumkantenbildende, geschlossene Bebauung westlich der das Plangebiet begrenzenden Oberwallstraße. Im Jahre 1811 wurden der Kopfbau an der Straße Unter den Linden und der Gebäudebogen zum Kronprinzenpalais angebaut.

#### 1.3.4 Gebäude- und Freiflächennutzung

Der Verflechtungsraum des Plangebiets wird von einem sehr hohen Anteil an Kultur-, Bildungs-, Wissenschafts- und Verwaltungseinrichtungen sowie Dienstleistungen bestimmt. Wohnnutzungen sind nur vereinzelt vorhanden. Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieschwerpunkte befinden sich im westlichen Teil der Straße Unter den Linden, am Gendarmenmarkt, an der Friedrichstraße sowie rund um den Alexanderplatz im Osten.

Die Friedrichswerdersche Kirche (Schinkelmuseum) und das Kronprinzenpalais (wechselnde Ausstellungen) werden durch kulturelle Einrichtungen genutzt, die Kommandantur beherbergt die Hauptstadtrepräsentanz eines Medienunternehmens.

Die Freifläche westlich der Friedrichswerderschen Kirche wird derzeit noch als Parkplatz genutzt, der Innenhofbereich des ehemaligen Kronprinzenpalais ist als Grünfläche in gebäudebezogener privater Nutzung gestaltet. Die durch den Abriss des ehemaligen Außenministeriums der DDR entstandene Freifläche zwischen Spreekanal und Friedrichswerderscher Kirche wurde als Interimgestaltung bis zur Umsetzung der geplanten Bebauung als eine die historischen (und künftigen) Blockränder nachzeichnende öffentliche Grün- und Freifläche angelegt.

### 1.3.5 Verkehr

#### *Anbindung Öffentlicher Personennahverkehr*

Das Plangebiet ist durch mehrere in der Straße Unter den Linden und am Werderschen Markt verkehrende Buslinien erschlossen und an das städtische U- und S-Bahnnetz angebunden. Die nächste U-Bahn-Station Hausvogteiplatz (Linie U 2 Pankow - Ruhleben) liegt rund 400 m vom Zentrum des Plangebiets entfernt. Eine Verlängerung der bestehenden U-Bahn-Linie 5 (Alexanderplatz - Hönow) mit der Anlage einer Haltestelle unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Straße Unter den Linden ist vorgesehen. Die U 5 ist seit 1999 planfestgestellt; der Realisierungszeitpunkt im Plangebiet jedoch noch offen. Die Bahnhöfe Friedrichstraße und Hackescher Markt mit Anbindung an zahlreiche S-Bahnlinien und den DB-Fernverkehr (Friedrichstraße) befinden sich in etwa 400 - 500 m Entfernung in nördlicher Richtung.

#### *Anbindung motorisierter Individualverkehr*

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsstraßen Unter den Linden und Werderscher Markt an den motorisierten Individualverkehr hervorragend angebunden. Die Straße Unter den Linden ist mit einer durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsstärke von 32.400 Kfz und 1.200 Lkw, die Straße Werderscher Markt mit durchschnittlich 15.900 Kfz und 350 Lkw (Stand 2002, Quelle: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de), FIS-Broker; Sachdaten zur Karte Verkehrsbedingte Luftbelastung) belastet. Die das Plangebiet westlich begrenzende Oberwallstraße sowie die im Gebietsinnern liegende Niederlagstraße übernehmen überwiegend die Erschließung des Gebiets für Anlieger- und Zulieferverkehr. Hier sind Tempo 30-Zonen ausgewiesen.

#### *Ruhender Verkehr*

Nahezu im gesamten Zentrumsbereich Mitte werden die Straßenränder als Parkplätze genutzt. Größere öffentliche Parkplätze im Umfeld sind u.a. im Bereich des Schloßplatzes und unter dem Bebelplatz (Tiefgarage mit 458 Parkplätzen) zu finden. Im Plangebiet befindet sich westlich der Friedrichswerderschen Kirche ein mit Betonplatten gedeckter Parkplatz mit rund 60 Parkplätzen. Im Rahmen der geplanten Neubebauung werden diese entfallen. Weitere Parkmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets befinden sich entlang des nördlichen Abschnittes der Oberwallstraße. Hier bestehen parallel zum östlichen Gehweg rund 8 Stellplätze. Entlang der Straßen Unter den Linden und Werderscher Markt ist das Parken nicht erlaubt, hier befinden sich Busfahrspuren bzw. Haltestellen der Buslinien. Das gesamte Plangebiet sowie der engere Verflechtungsraum liegen in einer parkraumbewirtschafteten Zone (Anliegerparkausweise bzw. Gebührenpflicht für Nichtanlieger).

#### *Fuß- und Radwege*

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der aufgrund der stadträumlichen Attraktivität sowie der Nutzungsdichte (Kultur, Dienstleistungen, Verwaltungen, Universität) durch eine hohe Zahl an Fußgängern geprägt wird. Das Plangebiet wird in erster Linie als Querverbindung zwischen den südlich des Werderschen Marktes gelegenen Bereichen und der Straße Unter den Linden genutzt. Die Gehwege im Plangebiet sind in einem überwiegend guten Zustand. Der Belag der Gehwege bzw. Platzflächen im nördlichen Abschnitt der Oberwallstraße, an der Niederlagstraße sowie im Bereich rund um die Friedrichswerdersche Kirche besteht größtenteils aus Betonsteinen bzw. Betonplatten. Entlang der Straße Unter den Linden sowie um das Kronprinzenpalais ist teilweise Natursteinpflaster verlegt. Die Gehwege entlang der Straße Werderscher Markt sind in 'klassischer' Aufteilung mit Kleinpflaster auf den Unter- und Oberstreifen sowie Betonplatten auf der Gehbahn befestigt. Der Gehweg entlang des Spreekanals ist überwiegend mit Betonplatten befestigt, an der Bordsteinkante befindet sich ein schmaler Streifen Kleinpflaster. Im Rahmen der Neuordnungsmaßnahmen im Plangebiet werden die Beläge einiger Straßen voraussichtlich erneuert. Radwege entlang der Hauptstraßen bzw. selbstständig geführte Radwege sind im Plangebiet und im Verflechtungsraum nicht vorhanden. Die breiten Busspuren entlang der Straße Unter den Linden gewährleisten eine zügige und weitgehend sichere Befahrbarkeit mit dem Rad.

### 1.3.6 Technische Infrastruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Leitungen der Telekommunikation, der Stromversorgung, der Wasserversorgung, der Wasserentsorgung, der Fernwärme und der Gasversorgung. Sie verlaufen hauptsächlich im Gehwegbereich der Straßen Unter den Linden, Werderscher Markt sowie Oberwallstraße. Außerhalb der Straßenräume verlaufende Leitungen befinden sich im Bereich der Niederlagstraße, im Bereich des Parkplatzes an der Friedrichswerderschen Kirche sowie entlang des Spreekanals. Hier verlaufen Leitungen der Telekommunikation, der Wasserversorgung und der Fernwärmeversorgung.

### 1.3.7 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke befindet sich in öffentlichem Eigentum (Bundesrepublik Deutschland bzw. Land Berlin). Einzelne Flurstücke am Werderschen Markt sind als Privatbesitz naturalrestituert. Ebenfalls naturalrestituert ist das ehemalige Flurstück der evangelischen Akademie im nordöstlichen Teil des MI 1. Eine Neueinmessung dieser Flurstücke ist noch nicht erfolgt. Das Grundstück Unter den Linden 1 (so genannte Kommandantur) befindet sich ebenfalls im Privateigentum. Die Eigentumssituation wurde aufgrund der Genauigkeit der vorliegenden Unterlagen in die Abwägung einbezogen.

### 1.3.8 Natur- und Landschaftshaushalt

#### *Geologie und Hydrologie*

Der Berliner Naturraum wurde nachhaltig von der Eiszeit geprägt und gegliedert. Durch die Lage der Stadt im Urstromtal mit Spree und Dahme, an der Havelseenrinne und auf den sich im Norden und Süden anschließenden Hochflächen erhielt Berlin eine unverwechselbare Identität. Ausgedehnte Wald- und Seenlandschaften sind charakteristisch. Innerhalb des Siedlungsgebiets sind diese naturräumlichen Merkmale nur noch vereinzelt an der Topografie oder der Vegetation erkennbar.

Das Plangebiet und sein Verflechtungsraum liegen im weiträumigen Spreetal, das durch die Hochflächen der Grundmoränenplatte des Barnim im Norden und des Teltow im Süden begrenzt wird. Insgesamt ist das Talgebiet weitgehend eben. Die amtlichen Karten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geben Höhenpunkte zwischen NHN + 33,3 m und NHN + 36,0 m an.

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

#### *Klima und Lufthygiene*

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

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

die den Frischlufttransport in Richtung der Luftaustauschbahn ermöglichen, hat der Bebauungsplanbereich eine besondere stadtklimatische Funktion.

### *Vegetation*

Die Vegetation im Plangebiet wird im westlichen Teil überwiegend durch Laubbäume, im östlichen Teil durch die Rasenflächen und Pappelalleen der provisorisch angelegten Grünfläche geprägt.

Westlich der Friedrichswerderschen Kirche, auf einem Streifen unversiegelter Fläche zwischen Gehwegbereich und Parkplatzfläche, kommen Ruderalbiotope und Strauchgehölze vor. In regelmäßigen Abständen wurden Ahornbäume gepflanzt, die die Parkfläche als Platz einfassen. Nördlich der Friedrichswerderschen Kirche befindet sich auf einer mit Betonplatten versiegelten Fläche ein Lindenbestand. Nach Norden wechselt der Lindenbestand in einen Pappelbestand über, der sich zweireihig entlang der östlichen Grenze des Grundstücks des Kronprinzenpalais bis zum Zugang zum Innenhofbereich erstreckt. Auf dem Werderschen Markt südöstlich der Kirche stehen zwei erhaltenswerte großkronige Platanen.

Insgesamt befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (ohne Innenhof Kronprinzenpalais) 96 Bäume, von denen 61 gemäß Baumschutzverordnung von Berlin vom 4. März 2004 schützenswert sind.

### *Altlasten*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen im Berliner Bodenbelastungskataster eingetragen. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Aufgrund der historischen Nutzung können nutzungsbedingte Altlasten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Nach 1850 unterlag das Plangebiet einer intensiven Nutzung durch Gewerbe mit erheblicher Relevanz für Bodenverunreinigungen (Branchen: Metall, Holz und Leder, chemische Fabrikation und Textilgewerbe). Auswirkungen auf die Festsetzungen sind aufgrund der nicht auszuschließenden Verunreinigungen nicht gegeben, da aufgrund der künftig zulässigen Bebauung von einem vollständigen Bodenaushub und einer nahezu vollständigen Versiegelung ausgegangen werden kann.

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

## **2. Planungsgrundlagen**

### **1.4.1 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche, Typ M 1 dargestellt. Dieser Bauflächentyp ist überwiegend durch einen Kerngebietscharakter sowie eine hohe Nutzungsintensität und -dichte gekennzeichnet, die durch einen hohen Anteil an Bürodienstleistungen und übergeordneten Einzelhandelsfunktionen geprägt wird. Entsprechend der Cityfunktion als Teil des Zentrumsbereiches Mitte sind das Plangebiet sowie sein Verflechtungsbereich gemäß Flächennutzungsplan quantitativ und qualitativ auszubauen, Dienstleistungen mit höchsten Standortanforderungen sind anzusiedeln.

Entsprechend der spezifischen Nutzungscharakteristik der M1-Flächen (hohe Nutzungsintensität, Kerngebietscharakter) sollen hier vorrangig Kerngebiete entwickelt werden. Grundsätzlich ist es aber auch möglich, andere Baugebiete und andere Flächen kleiner 3 ha zu entwickeln (Entwicklungsgrundsatz Nr. 1). Mischgebiete größer 3 ha sind dann entwickelbar, wenn dies mit der Vorrangfunktion vereinbar ist und eine besondere städtebauliche Begründung vorliegt.

Der nach dem Flächennutzungsplan zulässige Entwicklungsrahmen für den Bebauungsplan wird mit der Festsetzung eines Kerngebietes, von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Bundesregierung und Bauakademie sowie Mischgebieten mit einer Fläche von weniger als 3 ha eingehalten. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Mischgebiete (0,8 ha) wird die Funktion der M1-Fläche im Gesamtzusammenhang nicht in Frage gestellt.

Als öffentliche Einrichtungen im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans werden im Flächennutzungsplan Hochschul- und Forschungseinrichtungen im Norden, kulturelle Einrichtungen im Südwesten und Nordosten sowie Funktionen der Hauptstadt im Süden und Südosten dargestellt.

Entlang des Spreekanals ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt, der im Bebauungsplan durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die als attraktive Fußwegeverbindung gestaltet werden soll und einer Grünfläche (künftiger Schinkelplatz) Rechnung getragen wird.

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

#### 1.4.2 Landschaftsprogramm

In dem gemäß § 4 NatSchGBln aufgestellten Landschaftsprogramm Berlin 1994 werden Entwicklungsziele und Maßnahmen zu Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Berlin formuliert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt ein Siedlungsgebiet, in dem eine Vergrößerung der naturhaushaltswirksamen Flächen z.B. durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, die dezentrale Regenwasserversickerung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme angestrebt wird. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist gemäß Landschaftsprogramm vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen im Flächennutzungs- und Bebauungsplan im Einzelfall zu prüfen (siehe hierzu 3.1).

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

Den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms wird durch Festsetzung der Grünanlage des künftigen Schinkelplatzes als repräsentativer Stadtplatz sowie der Sicherung einer Fußgängerverbindung entlang der Spree innerhalb einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche Rechnung getragen.

#### 1.4.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Mitte

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

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

Das Nutzungskonzept der BEP sieht für das Plangebiet folgende Darstellungen vor:

- die Kommandantur und die geplante Bauakademie sind als Kerngebiete dargestellt;
- das Kronprinzenpalais ist als Sondergebiet mit Hauptstadtfunktionen dargestellt;
- die Blöcke westlich der Friedrichswerderschen Kirche bzw. östlich der Niederlagstraße sind als Wohn- bzw. Mischgebiete mit hohem Wohnanteil dargestellt;
- die Straßen- und Platzräume sind als sonstige Straße, Fußgängerbereich / öffentlicher Platz bzw. Grünfläche (Schinkelplatz) dargestellt.

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

#### 1.4.4 Planwerk Innenstadt

Am 18. Mai 1999 (ABl. Nr. 41, S. 3129 ff.) hat der Senat von Berlin das Planwerk Innenstadt als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB) beschlossen. Mit dem Planwerk Innenstadt wird dargelegt, für Berlins Mitte eine neue lokale Identität zu formulieren, Parzellen in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss zu bilden und zu bebauen sowie Angebote für einen kommunikativen öffentlichen Raum zu schaffen. Insofern ist das Planwerk ein Leitbild für die kompakte und durchmischte Berliner Innenstadt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird den Zielen des Planwerks Innenstadt Rechnung getragen.

Das Planwerk sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wiederherstellung der städtebaulichen Struktur im Maßstab der historischen Bebauung vor. Daraus abgeleitet soll die Bauakademie zwischen dem künftigen Schinkelplatz und dem Werderschen Markt weitgehend originalgetreu wieder aufgebaut werden. Entsprechend den Zielen des Planwerks Innenstadt ist dies für die Kommandantur an der Straße Unter den Linden bereits erfolgt. Die historisch kleinteilige Blockstruktur westlich und östlich der Friedrichswerderschen Kirche soll zusammen mit den ehemals vorhandenen Straßenräumen Niederlagstraße und Falkoniergasse in Anlehnung an den historischen Zustand rekonstruiert werden. Die Platzfolge Werderscher Markt - künftiger Schinkelplatz soll entsprechend ihrer stadträumlichen Bedeutung repräsentativ neu gestaltet werden.

#### 1.4.5 Baugestaltungsverordnung

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich der Baugestaltungsverordnung Unter den Linden (Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Straße Unter den Linden vom 12. März 1997 (GVBl. S. 99)), und zwar in einer Grundstückstiefe von 50 m – ausgehend von der Straße Unter den Linden. Die Verordnung trifft Regelungen zur Wahrung der äußeren Gestalt entsprechend der historischen Bedeutung und Qualität des Boulevards Unter den Linden.

Es werden Höhenfestsetzungen getroffen (Traufhöhe mindestens 18, höchstens 22 m und Dachoberkante bis zu 30 m über Gelände) und Gestaltprinzipien zu Dachformen, wobei im Plangebiet auch Flachdächer zulässig sind. Staffelgeschosse sind soweit zurückzusetzen, dass der Versatz einer maximalen Dachschräge von 60° entspricht. Des Weiteren erfolgen Regelungen zur Fensterausbildung und zur Einfügung von Werbeanlagen und Warenautomaten. Lediglich im MK wurde hiervon dahingehend abgewichen, dass keine Mindesthöhe für die Traufe festgesetzt werden soll. Das Gebäude der Kommandantur wurde im Einvernehmen mit dem Land Berlin entsprechend der historischen Situation mit einer geringeren Traufhöhe realisiert. Die Abweichung von der Baugestaltungsverordnung Unter den Linden wurde von der Baugenehmigung Nr. 264/02 vom 12.02.02 sanktioniert. Das Vorhaben wurde realisiert. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen nunmehrigen Bestand, zumal die generellen Vorgaben der Baugestaltungsverordnung in diesem Einzelfall nicht kompatibel mit den konkreten städtebaulichen Zielen sind.

#### 1.4.6 Entwicklungsmaßnahme 'Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel'

Zur Entwicklung des Parlaments- und Regierungsviertels in Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland sind mit der Rechtsverordnung vom 4. Juli 1993 Bereiche in den damaligen Bezirken Mitte und Tiergarten nach § 165 BauGB als städtebauliche

Entwicklungsmaßnahme förmlich festgelegt worden (GVBl. S. 267 ff.). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-208 Friedrichswerder Nord liegt innerhalb des festgelegten Entwicklungsbereichs E 2 'Spreeinsel'.

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

- Zügige Unterbringung von Verfassungsorganen des Bundes in Berlin,
- Unterbringung ausländischer Missionen und parlaments- oder regierungsnaher Einrichtungen,
- Bereitstellung unterstützender Dienstleistungseinrichtungen und Vermeidung monofunktionaler Strukturen mit Hilfe einer Durchmischung mit Wohnungen und dazugehöriger wohnungsnaher Infrastruktur, privaten Dienstleistungseinrichtungen des Handels, des Handwerks und der Gastronomie sowie mit Einrichtungen von Kultur und Wissenschaft,
- Verbesserung der ökologischen Struktur des Gebiets und der Aufenthaltsqualität am Ufer der Spree sowie auf öffentlichen Straßen und Plätzen,
- Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebiets,
- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets.

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

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

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

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen der Entwicklungsmaßnahme.

#### 1.4.7 Geltendes Planungsrecht / angrenzende Bebauungsplanverfahren

Gegenwärtig ist das Plangebiet als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

Im Süden grenzen die Bebauungspläne I-209 und I-207 an. Der am 16. November 2004 festgesetzte Bebauungsplan I-209 weist südlich des Werderschen Marktes ein Mischgebiet aus. Im Entwurf des Bebauungsplans I-207 ist die an das Plangebiet angrenzende Fläche als Sondergebiet dargestellt. Hier befindet sich das Auswärtige Amt.

## **II. Planinhalt**

### **2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Wettbewerbsaufgabe eines vom Land Berlin 1994 ausgelobten internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Spreeinsel Berlin war die Wiedergewinnung der historischen Mitte im Berliner Stadtraum. In diesem Rahmen sollte im historischen Zentrum der Stadt ein räumlicher Schwerpunkt von Einrichtungen des Bundes und des Landes in Verbindung mit räumlichen Angeboten für hochrangige kulturelle und anspruchsvolle gastronomische Einrichtungen sowie weitere öffentlich nutzbare, repräsentative und urbane Einrichtungen entstehen. Das die historische Blockstruktur interpretierende Konzept des ersten Preisträgers des Wettbewerbs bildete 1996 die Grundlage des Vorentwurfs für den Bebauungsplan Friedrichswerder Nord. Diese wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da das Ziel einer weitgehenden Rekonstruktion nach historischem Vorbild im Vordergrund rückte. Die aktuelle städtebauliche Grundlage wurde daher das Planwerk Innenstadt (siehe auch 1.4.4).

Auf Grundlage des Planwerks Innenstadt wurde im Jahr 2000 für einen Teil des Plangebiets, im Bereich zwischen der künftigen Werderschen Rosenstraße, Friedrichswerderscher Kirche, Werderschem Markt und Oberwallstraße das öffentliche Bieterverfahren 'Falkoniergasse' durchgeführt. Angesprochen wurden Investoren in Zusammenarbeit mit freischaffenden Architekten. Der im weiteren Verfahren modifizierte favorisierte Entwurf sieht eine Wohn- und Geschäftsbebauung mit geschlossenen Blockrändern zur Oberwallstraße, zum Werderschen Markt und zur künftigen Werderschen Rosenstraße sowie 'Stadttürme' an der Straße Werderscher Markt vor. Die im Baugebiet liegende künftige Falkoniergasse soll mit einem eigenständigen Bauwerk, einer umlaufenden, schmalen arkadenähnlichen Bebauung eingefasst werden. Geplant ist eine gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung. Aufgrund von Restitutionsansprüchen bzw. Restitution von Grundstücken am Werderschen Markt sowie aufgrund des Wechsels des Investors für das Bauvorhaben wurde das Konzept 2004 noch einmal verändert. Die wesentliche Änderung ist eine bauliche Zäsur im rückwärtigen Bereich der Bebauung zwischen Oberwallstraße und der Straße Werderscher Markt. Das Konzept liegt den Festsetzungen des Bebauungsplans (MI 1) zugrunde.

Für den Standort der ehemaligen Kommandantur Unter den Linden wurde 2000 ebenfalls ein Bieterverfahren durchgeführt. Vorgabe war eine weitgehend originalgetreue Rekonstruktion der Gebäudehülle. Das Bieterverfahren wurde zugunsten eines Medienkonzerns entschieden, der das realisierte Gebäude seit Herbst 2003 als Hauptstadtrepräsentanz nutzt. Das Gebäude wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes genehmigt. Die Kommandantur wird durch den Bebauungsplan als MK im Bestand gesichert.

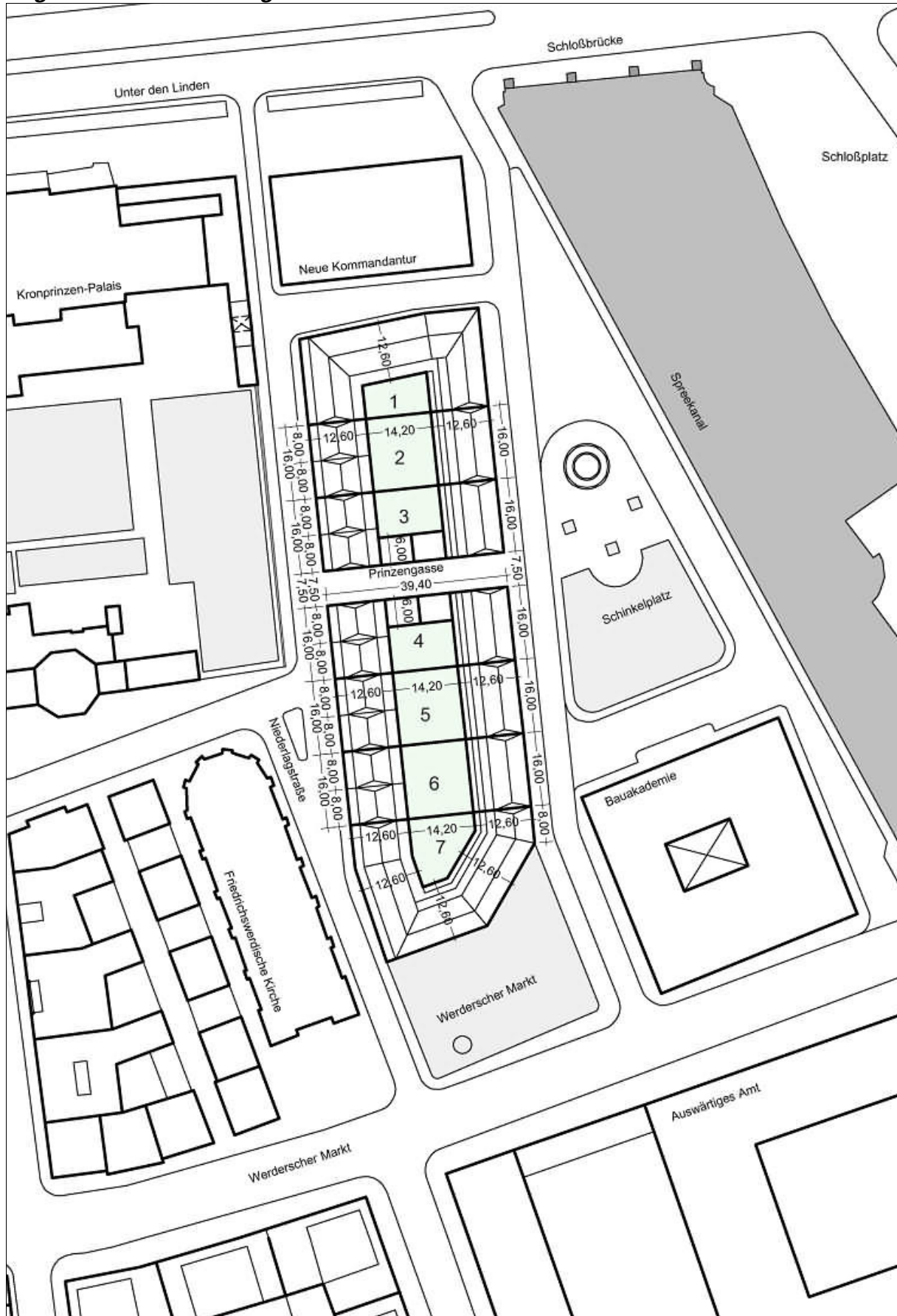
Den Festsetzungen der Bauflächen für die beiden Blöcke zwischen Niederlagstraße, künftigem Schinkelplatz und Werderschem Markt (MI 2) liegen die Leitlinien der kritischen Rekonstruktion der Berliner Stadtmitte gemäß dem Planwerk Innenstadt sowie ein im Jahr 2004 im Rahmen eines Gutachtens erarbeiteter Entwurf zugrunde, der im Wesentlichen die Realisierung von Stadthäusern zum Ziel hat. Die Lage der künftigen Prinzengasse wurde in Anpassung an den historischen Verlauf bestimmt. Für die äußere Gestaltung der Gebäude im MI 2 wurde im Dezember 2005 die Erarbeitung eines architektonischen Rahmenplans – parallel zum Bebauungsplanverfahren – abgeschlossen, der Leitlinien zur architektonischen Gestaltung der Gebäude benennt. Es werden Vorgaben zu Höhen (Gebäude-, Sockelhöhe), zu Tiefen (Gebäude-, Erkertiefe) und zur Fassadengestaltung (Fensteröffnungen, Material, Farbigkeit) mit Gültigkeit für alle Häuser, einschließlich der Kopfbauten formuliert und zeichnerisch erläutert. Mit Rahmenvorgaben soll die architektonische Qualität an dieser bedeutenden Stelle der Stadt auf einzelnen Parzellen trotz individueller Realisierungen gesichert werden.

Auf der Grundlage von typologischen Untersuchungen wurde für die künftige Grundstücksstruktur eine Parzellierung des MI 2 in sieben Parzellen und - abgesehen von den Kopfgrundstücken - in zwei Gebäudetypen (so genannte Townhouses mit 8 m und Einspanner mit 16 m Fassadenbreite) konzipiert, die jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Parzelle

1 und 7 sind Eckparzellen mit Hof, die Parzellen 2 bis 6 gliedern sich in je 2 Townhäuser an der Niederlagstraße und einem Einspänner auf der Spreeseite mit einem gemeinsamen Garten dazwischen. Jeweils drei Häuser auf einer Parzelle bilden damit eine Einheit mit der Möglichkeit einer gemeinsamen Tiefgarage mit einer Zufahrt an der Niederlagstraße.

SenStadtUm

## Angestrebte Parzellierung



## 2.2 Intention des Plans

Aus der Analyse des Bestandes sowie auf Basis der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungen wurden folgende städtebauliche und nutzungsstrukturelle Leitziele entwickelt, für dessen Umsetzung der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft:

- das Plangebiet soll durch Rekonstruktion der historischen, kleinteiligen Blockstruktur entsprechend den Leitlinien des Planwerks Innenstadt reurbanisiert und wieder zu einem attraktiven innerstädtischen Ort werden; dabei sollen die städtebaulich bestimmenden Gebäude Friedrichswerdersche Kirche, Kronprinzenpalais und Kommandantur wieder in einen stadträumlichen Kontext eingebunden werden; durch die Baukörper, insbesondere das Kerngebiet an der Straße Unter den Linden und das Sondergebiet Bauakademie sollen auch die Eingangssituationen zur Spreeinsel im Norden und Süden des Plangebiets nachhaltig aufgewertet werden.
- die ehemals vorhandene Platzfolge Werderscher Markt - Schinkelplatz sowie die Straßenräume der Niederlagstraße, der Prinzengasse, der Werderschen Rosenstraße und der Falkoniergasse sollen in Anlehnung an ihr ursprüngliches Erscheinungsbild wieder hergestellt werden;
- die historisch vorhandenen Nutzungspole - an der Stadtachse Unter den Linden Gebäude herausragender staatlicher oder gesellschaftlicher Funktion, um den Werderschen Markt 'bürgerliche' Nutzungen - sollen prinzipiell wieder hergestellt werden;
- die Gebäude am künftigen Schinkelplatz sollen entsprechend ihrer Lage im Stadtgebiet hochwertig gestaltet werden;

das Quartier Friedrichswerder Nord soll durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nutzungen aus den Bereichen Verwaltung, Handel, Dienstleistungen, Kultur, Gastronomie einerseits sowie Wohnen andererseits geprägt sein; mit dem Bebauungsplan sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bildung besonderer innerstädtischer Wohnformen geschaffen werden.

## 2.3. Wesentlicher Planinhalt

### 2.3.1 Grundzüge der Abwägung

Für das Plangebiet wird die Zielsetzung einer ausgewogenen, der zentralen Lage im Umfeld verschiedener Solitärbauten entsprechenden kerngebietstypischen Nutzungsmischung einerseits und der Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt andererseits verfolgt. Zur Umsetzung dieser Ziele wird für das repräsentative Gebäude der Kommandantur (MK), in dem vielfältige zentrale Einrichtungen ermöglicht und gesichert werden sollen, als Gebietsart Kerngebiet festgesetzt. Die geplante Bauakademie wird als Sondergebiet 'Bauakademie' festgesetzt, um das spezifische Nutzungsspektrum zu bestimmen. Zur Stärkung der Wohnfunktion werden auf weiteren Flächen Mischgebiete gesichert.

Das Kronprinzenpalais (SO Bundesregierung) soll der Bedarfsdeckung für Einrichtungen der Bundesregierung im Kontext der Parlaments- und Regierungsnutzungen im Umfeld dienen. Hierzu erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiets.

Für die Gebäude der ehemaligen Kommandantur und der Bauakademie soll eine Baukubatur entsprechend dem historischen Vorbild gesichert bzw. ermöglicht werden. Die Gebäude im MI 2 sollen städtebaulich zwischen den Gebäuden der Kommandantur und der Bauakademie vermitteln. Trotz der angestrebten hohen Bebauungsdichte soll im MI 1 und im MI 2 eine hohe Wohnqualität mit einer ausreichenden Belichtung erreicht werden. Insgesamt wird für das Plangebiet eine Baustruktur mit einem homogenen städtebaulichen Erscheinungsbild angestrebt. Zur Sicherung dieser Ziele werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Gestaltung getroffen.

Für das Plangebiet soll eine Bebauung entsprechend der kleinteiligen, auf historischem Vorbild basierenden Blockstruktur sowie die Rekonstruktion der historischen Straßen- und Platzräume ermöglicht werden. Für das Sondergebiet Bauakademie werden die Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes entsprechend der Baukubatur der historischen Bauakademie geschaffen. Zur Sicherung dieser Ziele werden die Baugebiete überwiegend mit Baulinien festgesetzt.

Die Freiräume nördlich des Werderschen Marktes (Fußgängerbereich), künftiger Schinkelplatz (Grünanlage) und das Umfeld des Schinkelplatzes (Straßenverkehrsfläche) sollen der Aufwertung des Plangebietes in Verknüpfung mit den Freiräumen im Umfeld dienen. Die Erlebbarkeit der geplanten Gebäudekanten im Plangebiet von der Straße Unter den Linden und vom Werderschen Markt soll über die Freiräume gesichert werden.

## 2.3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

### 2.3.2.1 Art der baulichen Nutzung

#### *Kerngebiet (MK)*

Die Fläche der Kommandantur wird als Kerngebiet festgesetzt, um entsprechend der prädestinierten innerstädtischen Lage an der Stadtachse Unter den Linden und am künftigen Schinkelplatz vielfältige zentrale Einrichtungen zu ermöglichen.

Für den Ausschluss oder die Begrenzung des Einzelhandels im MK besteht unter Berücksichtigung der Zentrenstruktur kein Erfordernis, da aufgrund der Grundfläche des Gebäudes und der bei der Nutzung zu berücksichtigenden Belange des Denkmalschutzes großflächige Einzelhandelsbetriebe ohnehin nicht zu erwarten sind.

Die Errichtung von Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Plangebiet widerspricht den angestrebten städtebaulichen Gestaltungsanforderungen (z. B. Vermeidung der Unterbrechung durchgehender Erdgeschosszonen durch offene Bebauung). Aufgrund der zwingenden Oberkanten müssten die Tankstellen im Gebäude untergebracht werden. Dieses ist nicht vereinbar mit der hochwertigen Nutzungsstruktur. Daher werden Tankstellen im Kerngebiet ausgeschlossen.

#### *Sondergebiet 'Bauakademie'*

Innerhalb des Sondergebietes stand bis 1962 die zwischen 1832 und 1835 errichtete Berliner Bauakademie von Karl-Friedrich Schinkel, einer herausragenden Persönlichkeit der deutschen Architektur im 19. Jahrhundert. In der Berliner Bauakademie wurden Baumeister ausgebildet. Im ersten Obergeschoss gab es Zeichensäle, Hörsaal, Bibliothek und Sammlungen. Im zweiten Obergeschoss befand sich die Oberste Baubehörde Preußens und von 1844 bis 1873 war in der ehemaligen Wohnung Schinkels das erste Schinkelmuseum ansässig. Im Dachgeschoss befand sich ein Aktenarchiv. Läden im Erdgeschoss dienten der Belebung der Verkehrsflächen und erleichterten die Finanzierung des Gebäudes. 1961/62 wurde das Gebäude abgerissen und entlang des Spreekanals das Außenministerium der DDR errichtet, das hier bis 1996 stand. Nach dem Abriss des Gebäudes 1995/1996 besteht im Rahmen der Neuordnung des Plangebietes die Möglichkeit, die Bauakademie wieder zu errichten.

Im Jahr 2001 wurde durch Lehrlinge aus Bauberufen eine "Musterecke" errichtet, die deutlich macht, wie die Bauakademie ursprünglich aussah. Im August 2004 wurde auf dem Grundriss der Bauakademie eine Schaufassade errichtet, die die Dimensionen des ursprünglichen Gebäudes deutlich macht. Im September 2005 folgte die Fertigstellung eines Musterraums innerhalb dieser Schaufassade.

In Anlehnung an die historische Nutzung soll hier ein Ort entstehen, der vorrangig der Wissensvernetzung, des Wissenstransfers zwischen Theorie und Praxis, sowie der Forschung und Lehre im Bereich Architektur und Städtebau dient. Angestrebt wird eine Nutzung im Kontext von Architektur und Städtebau, die Institutionen aus diesem Fachgebiet, Forschungs- oder Hochschuleinrichtungen, oder andere Forschungs- und Fortbildungsinstitute für Architektur und Städtebau und ggf. ein Architekturmuseum aufnimmt. Kulturelle Einrichtungen sind daher auch ein wichtiger Teil der künftigen Nutzungen.

Die Fläche der geplanten Bauakademie wird als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um diese spezifische Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern. Zulässig sind dem Konzept entsprechend insbesondere Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen mit dem Schwerpunkt auf den Bereichen Architektur und Städtebau.

Einzelhandelsnutzungen werden auf bis zu 25 % der Fläche zugelassen. Dieses entspricht einem Vollgeschoss der festgesetzten viergeschossigen Bebauung. Einzelhandel ist vorrangig im 1. Vollgeschoss unterzubringen, um eine Belebung der umliegenden öffentlichen

Verkehrsflächen zu sichern. Ein Bezug zu Architektur und Städtebau ist nicht erforderlich, das äußere Erscheinungsbild muss jedoch dem Umfeld gerecht werden.

Darüber hinaus werden Büro- und Verwaltungsnutzungen zugelassen, die im Zusammenhang mit den zuvor genannten Nutzungen stehen.

Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, die ergänzend zu einer Belebung beitragen. Sie sollen jedoch insgesamt einen untergeordneten Umfang einnehmen. Entsprechendes gilt für ausnahmsweise zulässige Büro- und Verwaltungseinrichtungen, die keinen Bezug zu Architektur haben und auch nicht im Zusammenhang mit den regelmäßig zulässigen Nutzungen stehen. Der Charakter des Sondergebietes darf durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht in Frage gestellt werden.

#### *Sondergebiet 'Bundesregierung'*

Das Areal des Kronprinzenpalais wird als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Bundesregierung' festgesetzt, um den Bedarf an Einrichtungen der Bundesregierung in Ergänzung der Parlaments- und Regierungsnutzungen im Umfeld abdecken zu können, hier insbesondere Büro- und Verwaltungsnutzungen inklusive der dazu gehörenden Sitzungs- und Veranstaltungsräume. Darüber hinaus eignet sich das Gebäude sehr gut für Ausstellungszwecke. Um die vorhandenen Räumlichkeiten optimal nutzbar machen, werden daher auch soziale und kulturelle Nutzungen zugelassen.

Gegebenenfalls kommt mittel- bis langfristig teilweise oder vollständig eine Nutzung zur vorübergehenden Unterbringung von Gästen der Bundesregierung in Frage, die der Intention des Plangebers an einer nachhaltigen Belebung der Innenstadt entspräche.

Neben originären Regierungseinrichtungen können als ergänzende, publikumswirksame Nutzungen im Sondergebiet auch sich der Hauptnutzung unterordnende Läden, Schank-, Speisewirtschaften zugelassen werden. Diese Nutzungen tragen zu einer lebendigen Nutzungsmischung und einem standortgerechten Nutzungsspektrum an der repräsentativen, hochfrequentierten Achse Unter den Linden bei. Insgesamt sollen diese Nutzungen jedoch im Verhältnis zur Hauptnutzung von untergeordneter Bedeutung bleiben.

#### *Mischgebiet (MI 1 und MI 2)*

Zur Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung, das heißt, der Gleichwertigkeit zwischen Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe innerhalb des überwiegend durch Büro- und Kulturnutzungen geprägten Umfeldes wird zwischen dem künftigen Schinkelplatz, dem Werderschen Markt und der Niederlagstraße sowie zwischen dem Kronprinzenpalais, der Friedrichswerderschen Kirche, dem Werderschen Markt und der Oberwallstraße Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zugleich entspricht die Festsetzung als Mischgebiet der zentralörtlichen Lage des Plangebiets und ermöglicht entsprechende innerstädtische Nutzungen. Aufgrund der hervorragenden stadträumlichen Lage wird das anzusiedelnde Gewerbe auch überörtliche Versorgungsfunktionen erfüllen.

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

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

Die nach der Bauordnung für Berlin (§ 8) ggf. erforderlichen Kinderspielflächen können im MI 2 überwiegend im sich ergebenden Innenhofbereich realisiert werden. Aufgrund der beabsichtigten Parzellierung ist es darüber hinaus unwahrscheinlich, dass auf allen

Grundstücken Gebäude mit mehr als 6 Wohnungen entstehen – erst dann besteht nach § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin ein Erfordernis für die Herstellung von Kinderspielplätzen – sodass keine besonderen Festsetzungen zur Sicherung von Flächen für Kinderspielplätze erforderlich sind.

Im nahezu vollständig überbaubaren MI 1 besteht keine Möglichkeit zur ebenerdigen Unterbringung von Kinderspielplätzen. Grundsätzlich käme eine Ablösung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag in Betracht, wenn ein erforderlicher Kinderspielplatz nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück hergestellt werden kann. Da der Geldbetrag ausschließlich für die Herstellung, Erweiterung oder Instandsetzung eines der Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes in der Nähe des Baugrundstücks zu verwenden ist und diese Möglichkeiten im Umfeld des Plangebietes gegenwärtig begrenzt sind, wird es planungsrechtlich ermöglicht, erforderliche Kinderspielplätze auf dem Dach anzuordnen. Um dieses gewährleisten zu können, wird für die entsprechenden Flächen auf eine Festsetzung der Dachneigung verzichtet.

#### 2.3.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Friedrichswerdersche Kirche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kultur festgesetzt, um diese als attraktiven kulturellen Schwerpunkt im Innenstadtbereich einschließlich der Fortführung der derzeitigen Nutzung (Schinkelmuseum und Veranstaltungsfläche) zu sichern.

Ein Erfordernis zur Festsetzung weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Schule u.ä.) besteht nicht. Der entsprechende Bedarf wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme gesichert.

#### 2.3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO wird durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse (teilweise zwingend) sowie der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe bzw. Oberkante Gebäude über Normalhöhennull - NHN; teilweise zwingend) innerhalb von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung einer zwingenden Anzahl der Vollgeschosse von III und einer zwingenden Oberkante des Gebäudes von 51,0 m über NHN (entspricht ca. 16,0 - 17,0 m über Gehweghöhe) für die Kommandantur (MK) und einer zwingenden Anzahl der Vollgeschosse von IV und einer zwingenden Oberkante von 56,0 m über NHN (entspricht ca. 22,0 m über Gehweghöhe) für die neu zu errichtende Bauakademie (Sondergebiet) sichern eine Baukubatur entsprechend den historischen Vorbildern. Bei diesen beiden städtebaulich und stadthistorisch herausragenden Bauwerken ist es vorrangiges Ziel, das historische Erscheinungsbild - auch im Kontext der umgebenden historischen Bebauung - zu rekonstruieren. Daher ist eine enge Baukörperausweisung begründet.

Im MI 2 wird durch die Festsetzung der Gebäudeoberkanten als Höchstmaß eine gewisse Variabilität der Gebäudehöhen gewährleistet. Zugleich wird durch eine zwingende Anzahl der Vollgeschosse eine hohe städtebauliche Dichte gemäß dem historischen Vorbild gesichert, die im Zusammenwirken mit der Gebäudehöhe unter Berücksichtigung einer Attika von 1 m durchschnittliche Geschosshöhen von 3,60 m ermöglicht. Mit der Festsetzung einer zwingenden Anzahl der Vollgeschosse von maximal V und einer maximalen Traufhöhe von 53,0 m über NHN sowie einer Firsthöhe von 54,0 m über NHN (entspricht ca. 19,0 m bzw. 20,0 m über Gehweghöhe) wird der Zweck verfolgt, ein 'Überragen' und damit eine Beeinträchtigung der vorhandenen und der zu rekonstruierenden repräsentativen Gebäude zu vermeiden und gleichzeitig eine innenstadtgerechte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu gewährleisten. Die Festsetzung von Gebäudestaffelungen mit Höhen von maximal 42,5 m über NHN (zwei Vollgeschosse) bis maximal 49,0 m über NHN (vier Vollgeschosse) in den Innenhöfen des MI 2 dient der Festsetzung einer terrassenartigen Baustruktur, mit der eine bessere Belichtung der Gebäude sowie des Hofes erreicht werden soll. Entlang der Prinzengasse werden zwischen der Bebauung zur Niederlagstraße und zur Planstraße A eingeschossige Gebäude mit einer Höhe von 38,5 m (entspricht ca. 4,5 m über Gehweg) zugelassen. Im

Zusammenhang mit der Zulässigkeit einer bis zu 1 m hohen Attika soll ein Bezug der Oberkante zur Brüstung der benachbarten Gebäude hergestellt werden.

Im MI 1 werden differenzierte Festsetzungen bezüglich Traufhöhe und Anzahl der Vollgeschosse vorgenommen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Minimum, die Traufhöhen als maximal zulässige Höhe festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine Vollgeschosshöhe, die eine hohe Wohnqualität und eine gute Belichtung gewährleistet und gleichzeitig eine hohe städtebauliche Qualität ermöglicht. Zur städtebaulichen Betonung der Blockränder sowie zur Schaffung der Voraussetzungen für hochwertige innerstädtische Wohnformen werden entlang des Werderschen Marktes, der Oberwallstraße bzw. der künftigen Werderschen Rosenstraße Bauflächen mit einer Traufhöhe von 55,0 m über NHN (entspricht ca. 21,0 m über Gehweg) und einer Geschossigkeit von V Vollgeschossen festgesetzt. Im südöstlichen Bereich des MI 1 ist eine Baufläche zur Schaffung einer baulichen Dominante entsprechend des historischen Vorbildes mit einer Traufhöhe von 59,0 m über NHN (entspricht ca. 25,0 m über Gehweg) und einer zwingenden Geschossigkeit von VI Vollgeschossen festgesetzt. Die spezielle abwechselnde 'Hof- bzw. Turmstruktur' der geplanten Bebauung, die auf die Pfeiler der Friedrichswerderschen Kirche Bezug nimmt, wird durch die Festsetzung von Hof- bzw. Zwischenbauten mit einer Anzahl der Vollgeschosse von I-II, II-IV und II sowie Traufhöhen von 38,0 bis 51,0 m über NHN (entspricht ca. 5,0 bis 17,0 m über Gehweg) gesichert. Die differenzierten Höhenfestsetzungen sind erforderlich, um eine angemessene Belichtung zu gewährleisten und über eine unterschiedliche Fassadengestaltung, die planungsrechtlich nicht gesichert wird, hinaus, den Eindruck von Einzelgebäuden zu sichern. An dieser Kammstruktur sollen sich auch die in der künftigen Falkoniergasse in Nord-Süd-Richtung beabsichtigten Torbögen mit einer Oberkante von bis zu 43,5 m über NHN (ca. 9 m über Gehweg) gestalterisch orientieren.

Im MK sind Überschreitungen der zulässigen Oberkante durch technische Aufbauten wie Aufzugsanlagen, Schornsteine oder Lüftungsanlagen um bis zu 1,0 m zulässig, um die technisch notwendigen Anlagen unterbringen zu können. Um eine gestalterische Beeinträchtigung der Fassaden der Kommandantur zu vermeiden, ist zusätzlich festgesetzt, dass die Überschreitung erst ab einem Abstand von 1,5 m von den Baulinien zulässig ist.

Im Sondergebiet Bauakademie dürfen Dachaufbauten die zulässigen Oberkanten – im MI 1 und im MI 2 das Dach – nicht überschreiten. Dieses betrifft sowohl technische Dachaufbauten, wie auch andere bauliche Anlagen, wie z. B. Gauben. Eine Überschreitung der Oberkante durch einzelne technische Anlagen ist jedoch zulässig, wenn dieses aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen, insbesondere zum Immissionsschutz, zwingend erforderlich wird und keine anderen technischen Möglichkeiten bestehen. Nach Möglichkeit sollten diese technischen Anlagen dann so angeordnet werden, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Insbesondere im MI 1 sind aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen darüber hinaus die nachbarlichen Belange zu berücksichtigen. Oberhalb der eingeschossigen Bebauung beiderseits der Prinzengasse werden technische Dachaufbauten ausgeschlossen. Dies gilt auch für Schornsteine und Lüftungsanlagen. Hier ist z. B. eine Ableitung von Abluft über die benachbarten höheren Gebäude zu führen.

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

Insgesamt ergeben sich rechnerisch folgende Geschossflächen:

| Baugebiete                    | Anzahl der Voll-geschosse                                                | Traufhöhen Oberkanten <sup>1</sup> /                                                   | Baugebietsfläc-he        | maximal zuläs-sige Geschoss-fläche |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| MI 1                          | I - II, II - IV (als Mindest- und Höchstmaß),<br>II, V und VI (zwingend) | 4 - 9 m, 9 - 17 m (Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß)<br>9, 21 u. 25 m (Höchstmaß) | 3.249 m <sup>2</sup>     | 11.386 m <sup>2</sup>              |
| MI 2                          | I, II, III, IV, V (zwingend)                                             | 8, 11,5, 15, 19 m (Oberkanten als Höchstmaß)                                           | 4.834 m <sup>2</sup>     | 15.626 m <sup>2</sup>              |
| MK                            | III (zwingend)                                                           | 17 m (Oberkante, zwingend)                                                             | 980 m <sup>2</sup>       | 2.940 m <sup>2</sup>               |
| Sondergebiet Bauakademie      | IV (zwingend)                                                            | 22 m (zwingend)                                                                        | 2.179 m <sup>2</sup>     | 8.716 m <sup>2</sup>               |
| Sondergebiet Bun-desregierung | I-III (keine Festset-zung wg. Denk-malstatus)                            | ca. 14 - 22 m                                                                          | ca. 6.750 m <sup>2</sup> | Bestand (Denkmalsch .)             |
| Gemeinbedarf Kultur (Kirche)  | -                                                                        | 25,70 m Trauf-höhe (keine Festset-zung wg. Denk-malstatus)                             | ca. 1.190 m <sup>2</sup> | Bestand (Denkmalsch .)             |

<sup>1</sup> gemessen ab der Bezugshöhe von 34 m ü. NHN

Aufgrund der Festsetzungen können die zulässigen Obergrenzen des Maßes baulicher Nutzung in den Baugebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet GRZ 0,6 / GFZ 1,2, Sonstiges Sondergebiet GRZ 0,8 / GFZ 2,4) überschritten werden. Das betrifft hier das Sondergebiet Bauakademie, in dem eine maximale GFZ von 4,0 erreicht werden kann sowie die Mischgebiete, in denen eine maximal realisierbare GFZ etwa 3,2 (MI 2) bzw. 3,5 (MI 1) zulässig ist. Aufgrund der Zulässigkeit einer vollständigen Unterbauung liegt die GRZ bei 1,0. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn

3. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
4. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
5. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die genannten Überschreitungen sind aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich: Gemäß den städtebaulichen Zielen des Landes Berlin soll in dem Plangebiet die ehemals vorhandene dichte Baustruktur entsprechend dem historischen Vorbild rekonstruiert werden. Dieses erfordert eine dementsprechende bauliche Dichte. Zudem erfordert die zentrale innerstädtische Lage des Plangebietes eine verdichtete Nutzung, die dem Umfeld entspricht. Auch die spezifischen Wohnformen, die im Plangebiet realisiert werden sollen (mehrgeschossige Stadthäuser in urbaner, dichter Anordnung), erfordern eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Außerdem wird mit einer baulichen Verdichtung dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umganges mit Flächen gerade für zentrale

innerstädtische Standorte entsprochen. Ziel ist, die Zahl der Verkehrsbewegungen zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur stärker zu nutzen.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

Für die künftigen Gebäude kann aufgrund der Lage und Ausrichtung der überbaubaren Flächen bzw. der spezifischen zulässigen Vollgeschoss- bzw. Gebäudehöhen eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Zugänglichkeit und Ruhe sichergestellt werden, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen von GRZ und GFZ sind aufgrund des von bereits gegenwärtig überwiegend befestigten Charakters im Plangebiet nicht gegeben. Als ausgleichende Maßnahmen wird im MI 1 eine Begrünung der Dachflächen und im MI 2 eine Begrünung der Hälfte der Innenhöfe festgesetzt. Die Verdichtung in den Baugebieten wird gesamträumlich auch durch vorhandene bzw. in Planung befindliche öffentliche Grün- und Platzflächen im Plangebiet und in seinem Umfeld, wie den Uferpromenaden entlang der Spree und des Spreekanals, dem Fußgängerbereich am Werderschen Markt, dem künftigen Schinkelplatz, dem Lustgarten sowie der Grünanlage Prinzessinnengarten ausgeglichen. Der Schinkelplatz wird darüber hinaus im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme aufgewertet. Als ausgleichender Umstand wirkt sich auch die Lage am Spreekanal aus. Die mit einer hohen baulichen Verdichtung normalerweise einhergehenden negativen Effekte des motorisierten Individualverkehrs treten im Plangebiet voraussichtlich nicht auf, da die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr die Bewältigung eines wesentlichen Teils des Ziel- und Quellverkehrs erlaubt.

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

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

#### 2.3.2.4 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans - einer Rekonstruktion der ehemals vorhandenen Blockstruktur bzw. der räumlichen Qualität im Stadtteil Friedrichswerder Nord - werden für die an die öffentlichen Straßenräume angrenzenden Bebauungskanten überwiegend die historischen Blockränder nachzeichnende Baulinien festgesetzt. Das gilt für die äußeren Abgrenzungen der bestehenden Gebäude Kronprinzenpalais (SO), Friedrichswerdersche Kirche (Gemeinbedarf Kultur) und Kommandantur (MK) sowie der weiteren zulässigen Gebäude im MI 1, MI 2 und im Sondergebiet Bauakademie. Mit der Festsetzung von Baulinien wird vorgeschrieben, dass an diese Linien herangebaut werden muss, sofern keine ergänzenden Festsetzungen erfolgen. Für Baugrenzen gilt die Regel, dass die Gebäudekanten diese Linien lediglich nicht überschreiten dürfen. Baugrenzen werden für die Bauflächen festgesetzt, bei denen eine Abweichung von der bebaubaren Fläche dem städtebaulichen Gesamtkonzept nicht entgegensteht. Als Baugrenze wird auch der mittlere Abschnitt der Gebäuderückseite der Kommandantur (MK) festgesetzt. Damit können Rücksprünge von der Grundstücksgrenze ermöglicht werden, die dem historischen Erscheinungsbild der Kommandantur entsprechen ('U-Form' mit zwei Seitenflügeln).

Im Sondergebiet Bauakademie kann an drei Gebäudeseiten eine Überschreitung der Baulinie um bis zu 0,5 m für die Errichtung von Eingangstreppe zugelassen werden. Diese Festsetzung erfolgt in Anknüpfung an die historische Situation, die mit einer Fußbodenoberkante oberhalb des Geländeneiveaus hier wieder ermöglicht werden soll. Ein 'Hineinziehen' der Treppen in das Gebäude widerspräche der städtebaulichen Zielsetzung.

Mit den Festsetzungen der Baulinien innerhalb des MI 1 wird die für diesen Standort angestrebte städtebauliche Figur festgeschrieben. Ein wesentliches Ziel ist es, im Zusammenwirken mit den Höhenfestsetzungen eine abwechselnd hohe und niedrige Bebauung beiderseits der künftigen Falkoniergasse ('Kammstruktur') mit gestalterischem Bezug auf die Pfeiler der Friedrichswerderschen Kirche zu sichern. Durch die Zäsuren der niedrigen Bebauung werden zudem die Voraussetzungen für eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten in dem dicht überbauten MI 1 geschaffen. Zur Werderschen Rosenstraße wird ab dem zweiten Vollgeschoss ein Erker planungsrechtlich ermöglicht. Innerhalb der Falkoniergasse wird in Nord-Süd-Richtung in einem Abstand von 0,5 m vor den Baulinien eine Baugrenze festgesetzt, um hier einen arkadenähnlichen Vorbau zu ermöglichen. Städtebauliches Ziel ist es, hier Torbögen vor den Gebäuden zu ermöglichen, eine Durchgängigkeit entlang der Gebäude ist nicht beabsichtigt. Um einen geschlossenen Eindruck dieser Bebauung zu erreichen, ist es erforderlich, auch eine bauliche Verbindung zwischen den Gebäuden zur Überbauung der Flächen, die mit einem Gehrecht zu belasten sind, zuzulassen. Die vor den Gebäuden beabsichtigten Torbögen sollen hier fortgesetzt werden.

Entlang der Planstraße A wird im MI 2 eine Baulinie festgesetzt, um eine einheitliche Bauflucht entlang des öffentlichen Raumes zu sichern. Damit eine gegliederte Fassade möglich ist, kann entlang der Planstraße A im 2. bis 4. Vollgeschoss ein Vortreten von Erkern und Balkonen um bis zu 1,0 m vor die Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden. Der Anteil der vortretenden Flächen darf hierbei einen Anteil von 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten, da ansonsten die einheitliche Bauflucht in Frage gestellt wäre. Geringfügige architektonische Gliederungen sind darüber hinaus zulässig, ohne dass es einer ausdrücklichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Entlang der Niederlagstraße wird die Möglichkeit einer Überschreitung der Baulinie aufgrund der Breite des Straßenraums nicht eingeräumt.

Die geplanten Gebäudestaffelungen innerhalb des MI 2 werden als Baugrenzen festgesetzt, um einen höheren Gestaltungsspielraum für die einzelnen Gebäude im Zuge der späteren Vermarktung und Umsetzung zu erhalten.

Mit der textlichen bzw. zeichnerischen Festsetzung, dass die Grundstücksflächen innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 unterirdisch vollständig unterbaubar sind, wird ermöglicht, dass Tiefgaragen und andere notwendige unterirdische bauliche Anlagen im MI 1 auch unterhalb der nicht überbaubaren Flächen realisiert werden können. Im MI 2 wird ergänzend eine Überbauung der Innenhöfe von bis zu einem Meter (35 m über NHN) ermöglicht, damit der Höhenunterschied zwischen dem Schinkelplatz und der Niederlagstraße ausgeglichen und der Eingriff ins Grundwasser verringert werden kann. Die Zulässigkeit einer Unterbauung betrifft jedoch nicht die öffentlichen Verkehrsflächen (künftige Prinzengasse), hier wird eine Unterbauung nicht zugelassen.

#### 2.3.2.5 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung von Baulinien im Zusammenhang mit der Geschossigkeit setzt sich der Bebauungsplan insbesondere zu den Straßen Niederlagstraße (Abschnitte), künftige Prinzengasse, Oberwallstraße, künftige Falkoniergasse sowie innerhalb des MI 1 gem. § 6 Abs. 8 BauOBln über die Abstandsflächenregelungen des § 6 BauOBln hinweg. Soweit sich durch diese ausdrücklichen Festsetzungen geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden. Die Unterschreitung der Abstandsflächen durch diese ausdrücklichen Festsetzungen ist städtebaulich erforderlich, da für das Plangebiet die aus übergeordneten Entwicklungskonzepten, städtebaulichen Zielen sowie aus denkmalpflegerischen Gründen abgeleitete Rekonstruktion des Quartiers nach historischem Vorbild verfolgt wird (ehemals 'Altstadtquartier' mit geschlossenen Blockrändern und schmalen Straßenquerschnitten). Die Umsetzung des daraus entwickelten städtebaulichen Konzeptes erfordert die Unterschreitung der Abstandsflächen.

Die Anordnung der über die Baulinien definierten Bauflächen sowie differenzierte Festsetzungen zur Geschossigkeit stellen sicher, dass der innerstädtischen Lage entsprechende gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind. Allerdings hat insbesondere die differenzierte Struktur im MI 1 zur Folge, dass sich nicht alle Teilflächen des Mischgebietes gleich gut für Wohnnutzungen eignen. Für Wohnnutzung in Frage kommen insbesondere die oberen zwei

bzw. drei Geschosse der fünfgeschossigen Teilflächen westlich der künftigen Falkoniergasse mit den Bezeichnungen A und E sowie die Teilfläche an der Oberwallstraße mit einer Traufhöhe von 55,0 m über NHN. Dadurch, dass an der Falkoniergasse die hohen Gebäude (Teilflächen A und C) jeweils direkt den niedrigeren Teilflächen (D und B) gegenüber liegen, entsteht hier ein Abstand von 15,8 m, der bezogen auf das Fußbodenniveau der untersten Wohnung 0,67 H beträgt (Abstand A-D). Der Abstand der oberen Geschosse der Teilflächen C zur Friedrichswerderschen Kirche beträgt 20,6 m. Auch die seitlichen Abstände von 11,6 m im Bereich westlich der Falkoniergasse entsprechen, bezogen auf das Fußbodenniveau des untersten Wohngeschosses, 0,58 H. Bei einem Abstand der Teilflächen A von 7,3 m ergibt sich ein entsprechend berechneter Abstand zwischen den Gebäuden von 0,38 H. Hierbei wurde jeweils die ungünstigste Situation zugrunde gelegt. Es ist davon auszugehen, dass sich die tatsächliche Situation günstiger darstellen wird. Zur Friedrichswerderschen Kirche ist der Abstand mit 5 m am geringsten. Allerdings betrifft dieses nur zwei für Wohnungen potenziell geeignete Teilflächen. Diese Aspekte sind dann im "Bauvollzug" zu berücksichtigen. Eine sich aus o.g. Gründen ableitende Gliederung im Mischgebiet ist rechtlich nicht zulässig.

Des Weiteren ist es im Rahmen der Gebäudeplanung durch eine geeignete Grundrissgestaltung, alternative Durchlüftungsmöglichkeiten sowie die Anordnung von Loggien möglich, eine ausreichende Belichtung von Wohnungen und Aufenthaltsbereichen von gewerblichen Einrichtungen zu gewährleisten. Diese Maßnahmen sollen jedoch nicht detailliert festgesetzt werden, da sie abhängig von der Verteilung der Wohnnutzung im Gebiet sind. Diese wird jedoch nicht durch den Bebauungsplan bestimmt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Festsetzungen die Geschosse deutlich höher sein werden als üblich (Durchschnitt ca. 4,2 m). Dieses trägt im Zusammenhang mit angemessenen Fensterhöhen mittelbar zu einer weiteren Kompensation der geringeren Abstandsflächen bei.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass neben dem Abstand der Gebäude eine Vielzahl anderer Faktoren Einfluss auf die Beleuchtung der Innenräume hat, die weder planungs- noch bauordnungsrechtlich beeinflussbar sind.

In einem kurzen Abschnitt zwischen der Friedrichswerderschen Kirche und dem MI 1 wird der Feuerüberschlagsweg von mindestens 5 m unterschritten. In diesem Bereich sind die Fassaden im MI 1 als Brandwand (vgl. auch § 30 der Bauordnung für Berlin) auszubilden, da sich im Kirchengebäude an dieser Stelle Fenster befinden. Zwar wird auch auf Höhe der Pfeiler der Friedrichswerderschen Kirche ein Abstand von 5 m unterschritten, eine Brandwand ist hier voraussichtlich jedoch nicht erforderlich, da sich in diesen Mauervorsprüngen keine Fenster befinden. Die abschließende Entscheidung erfolgt im Genehmigungsverfahren.

Durch die Festsetzungen für das MI 2 wird eine Abstandsfläche von 0,4 H in Abschnitten der Niederlagstraße mit einer Straßenbreite von 10,0 m geringfügig unterschritten. Die Straßenmitte wird auf einer Länge von 7 m im Norden und einer Länge von 23 m im Süden um bis zu 1 m überschritten. Dieses ist hinnehmbar, da sich in den gegenüber liegenden Gebäuden keine Aufenthaltsräume befinden und in den entsprechenden Bereichen im MI 2 vorrangig gewerbliche Nutzungen realisiert werden sollten. Gegenüber dem Gebäude der ehemaligen Kommandantur wird die Abstandsfläche auf bis zu 0,28 verkürzt. Unter Berücksichtigung der gegenüber liegenden Nutzung und der vorrangig gewerblichen Nutzung in diesem Teil des Mischgebietes ist dieses jedoch vertretbar. Zur Prinzengasse werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auf kurzen Abschnitten mit einer Länge von maximal 12,6 m unterschritten. Aufgrund dieser kurzen Abschnitte sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die eingeschossigen Gebäude halten die erforderlichen Abstandsflächen ein. Die Überschneidung der Abstandsflächen zwischen dem MI 2 und dem Sondergebiet betrifft ebenfalls nur eine kleine Teilfläche.

#### 2.3.2.6 Verkehrsflächen

Als Straßenverkehrsflächen werden aufgrund ihrer Funktion als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen die Straße Unter den Linden und die Straße Werderscher Markt sowie aufgrund ihrer Funktion als quartiersbezogene Erschließungsstraßen die Oberwallstraße, die künftige Werdersche Rosenstraße, die Niederlagstraße, die künftige Prinzengasse, sowie die Planstraße A (zwischen Niederlagstraße / Kronprinzenpalais und Werderscher Markt östlich des

MI 2 festgesetzt. Die über den Spreekanal führenden Brücken (Schloßbrücke und Schleusenbrücke) sind entsprechend der tatsächlichen und auch künftig entsprechend erforderlichen Nutzung mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die wesentlichen quartiersbezogenen Erschließungsstraßen werden mit einer Breite von ca. 10,0 m festgesetzt. Dies entspricht in etwa den historischen Straßenbreiten, sichert zugleich aber auch die Nutzbarkeit des Straßenraums für heutige Anforderungen (u.a. Lieferverkehr, ausreichend breite Fußwege).

Der Bereich um den künftigen Schinkelplatz und die Anbindung der Planstraße B an den Werderschen Markt werden ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieses ermöglicht, da eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht erfolgt, eine flexible Gestaltung der Fläche. Hierbei können die Belange der verschiedenen Nutzergruppen berücksichtigt werden. Eine Gestaltung, die die Anlage eines attraktiven uferbegleitenden Weges für Fußgänger ermöglicht, ist gleichfalls gegeben. Ebenso wird durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche die Erschließung des Sondergebietes Bauakademie verbessert und eine direkte Vorfahrt ermöglicht. Der aufgrund des Zusammentreffens mehrerer Fahrradrouten zu erwartende erhöhte Bedarf an Flächen für den Radverkehr kann innerhalb der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt werden. Im Zusammenhang mit dem neu zu schaffenden Schinkelplatz wird durch die Festsetzungen die Rahmenvorgabe des Flächennutzungsplans und des Planwerks Innenstadt zur Schaffung einer übergeordneten Fußwegeverbindung erfüllt.

Die Platzflächen nördlich des Werderschen Marktes sowie die Fläche zwischen der Bebauung an der künftigen Falkoniergasse und der Friedrichswerderschen Kirche werden zur Sicherung der Aufenthaltsfunktion in Verknüpfung mit den Freiräumen im Umfeld als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Bereiche am Werderschen Markt und der Friedrichswerderschen Kirche bleiben hierbei vorrangig den Fußgängern vorbehalten (Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich').

Vor dem MK wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Hier erfolgte mit Rechtskraft vom 18.06.2004 die Einziehung der Fläche als öffentliche Verkehrsfläche. Entsprechend der beabsichtigten und bereits realisierten Nutzung wurden eine Gebäudevorfahrt und ein dem historischen Vorbild nachempfundener Vorgarten angeordnet. Die Fläche wurde durch den Bezirk Mitte an den Eigentümer des Grundstückes Unter den Linden 1 vermietet. Durch den Mietvertrag ist sichergestellt, dass die Fläche ausschließlich als Vorfahrt und Vorgarten genutzt wird und die gepflasterten Bereiche weiterhin öffentlich zugänglich sind.

#### 2.3.2.7 Gehrecht

Um dem Interesse einer ständigen öffentlichen Durchwegung (auch in den Abendstunden) sowie der Zugänglichkeit der in der künftigen Falkoniergasse vorgesehenen gewerblichen Nutzungen von gebietsübergreifender Bedeutung zu entsprechen, sind die Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Dies gilt auch für die im südöstlichen Teil des MI 1 in Ost-West-Richtung festgesetzte Gebäudedurchwegung.

#### 2.3.2.8 Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Eine Störung der Aufenthaltsqualität der Innenhöfe im MI 2 durch Stellplätze oder Garagen soll angesichts der geplanten hohen baulichen Verdichtung und Sicherung der Ausgleichsfunktion dieser Bereiche vermieden werden. Darüber hinaus soll ein Konflikt zwischen Stellplätzen und den wohnungsnahen Kinderspielplätzen vermieden werden. Die Stellplätze müssen daher in Tiefgaragen untergebracht werden, die auch unterhalb der Innenhöfe mit einer Höhe von 35,0 m über NHN zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Behinderten im Rollstuhl, die auch auf Geländeneiveau bis zu einer Höhe von 35 m über NHN angeordnet werden können, um eine ungehinderte Erreichbarkeit der Gebäude zu ermöglichen.

#### 2.3.2.9 Ausschluss von Ein- und Ausfahrten

An den zum Schinkelplatz ausgerichteten Fassaden werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des städtebaulich wichtigen Raumes zu vermeiden. Sowohl Gehwegüberfahrten, als auch große Öffnungen in den Gebäuden widersprechen der angestrebten Qualität, die auch durch die Gestaltungsfestsetzungen zu den Fassaden erreicht wird.

Ein- und Ausfahrten in der Prinzengasse würden die Nutzung des Bereiches aufgrund einer Breite von 7,5 m erheblich beeinträchtigen und werden daher auch in diesem Bereich ausgeschlossen. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Zufahrten zu den Grundstücken von der Niederlagstraße aus erfolgen müssen. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Parzellierung - es sind durchgehende Grundstücke von der Niederlagstraße zur Planstraße A beabsichtigt - kann jedes künftige Grundstück eine eigene Zufahrt erhalten. Sollte eine zusätzliche Grundstücksteilung erfolgen, kann eine privatrechtliche Regelung erforderlich werden.

#### 2.3.2.10 Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen / Immissionsschutzfestsetzungen

Aufgrund der Lage im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans Berlin ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>), und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

#### 2.3.2.11 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend seinem historischen Erscheinungsbild als grüner Schmuckplatz wird der künftige Schinkelplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkanlage' festgesetzt.

Als zu erhaltende Bäume werden die beiden stadträumlich prägnanten Platanen auf dem Werderschen Markt festgesetzt. Um die beabsichtigte bauliche und freiräumliche Entwicklung (städtebauliche Entwicklung auf Basis des historischen Stadtgrundrisses) nicht zu beeinträchtigen, wird auf die planungsrechtliche Sicherung weiterer Baumstandorte verzichtet (vgl. auch Kap. 3.1 'Auswirkungen auf die Umwelt').

Im MI 1 sind die Dachflächen zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zum Ausgleich der hohen Verdichtung und zur Minimierung der nachteiligen klimatischen Auswirkungen bei. Ähnliches gilt für die Begrünung der Innenhöfe im MI 2. Eine Erdüberdeckung von 40 cm ist ausreichend, um Rasenflächen mit Büschen anzulegen. Die Festsetzung einer höheren Erdüberdeckung erfolgt nicht, da die Gebäude dann weiter in das Grundwasser reichen und die statischen Probleme aufgrund der Nähe zur Friedrichswerderschen Kirche unverhältnismäßig zunehmen würden.

#### 2.3.2.12 Gestaltungsregelungen

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

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

Das Plangebiet befindet sich zudem am östlichen Abschluss des Geltungsbereiches der Baugestaltungsverordnung Unter den Linden. Durch die Bebauung am Schinkelplatz soll in Erweiterung dieser Gestaltungsregelungen eine Art Schlussstein gesetzt und ein Gestaltungsensemble gesichert werden.

Daher erfolgen Gestaltungsregelungen für Fassaden, Dächer und Werbeanlagen. Hierbei sind die Anforderungen für das am Schinkelplatz unmittelbar dem Schloßplatz gegenüber liegende Mischgebiet höher als für das Mischgebiet zwischen Friedrichswerderscher Kirche und Oberwallstraße, da der Übergang zur künftigen Bebauung am Schlossplatz berücksichtigt werden sollte.

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

#### *Gestaltungsregelungen für Fassaden*

Die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fassaden im MI 2 sind als hochwertige Putzfassaden auszuführen. Dieses betrifft sowohl die direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzenden Fassaden, als auch solche, die für Fußgänger vom öffentlichen Raum aus erkennbar sind und das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes beeinflussen.

Der Charakter der Straßenfassade ist symmetrisch mit Betonung der Mitte und einem großzügigen Gesamteindruck mit betontem Eingang zu gestalten. Die Fassadengestaltung soll sich z. B. in Bezug auf die Form, Größe und Anordnung von Elementen beiderseits einer gedachten vertikalen Mittelachse wechselseitig entsprechen. Aufgrund der in der Niederlagstraße zulässigen Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen wird die Symmetrie in einem Teil des 1. Vollgeschosses nicht vollständig einzuhalten sein. Wesentlich ist jedoch, nicht eine mathematisch eindeutig nachvollziehbare Symmetrie sondern vielmehr der Gesamteindruck den das Gebäude vermittelt.

Die Fläche der Öffnungen (Fenster und Türen) soll insgesamt 40 vom Hundert der Fassadenfläche eines Hauses nicht überschreiten. Jedes Haus soll einen 2-geschossigen Sockelbereich erhalten, der verputzt ist, sich aber durch Farbe und ggf. Textur deutlich von der Hauptfassade absetzt. Erker und Balkone sollen auch im 2. Vollgeschoss die Farbe der darüber liegenden Geschosse und nicht die des Sockels erhalten. Um den Eindruck einer kleinteiligen Struktur zu unterstützen ist entlang der Niederlagstraße in einem Abstand von mindestens 8 m, entlang der Planstraße A in einem Abstand von mindestens 16 m eine deutlich sichtbare Fuge auszubilden. Dieses bedeutet, dass entlang der Planstraße A bei Grundstücken, die breiter als 16 m sind, unabhängig von der Eigentumssituation spätestens nach 16 m eine Fuge auszubilden ist. Entlang der Niederlagstraße, in der eine kleinteiligere Struktur angestrebt wird, darf der Abstand zwischen den Fugen nicht mehr als 8 m betragen. Damit wird die klare Erkennbarkeit der einzelnen Gebäude zusätzlich zur Farbgebung unterstützt. Die Führung z. B. von Regenfallrohren in der Fuge ist unbedenklich.

Für die Fassaden sind die in der Anlage zur Begründung dargestellten Farbtöne zu verwenden. Die Fassadentönung geht von einem Grundton aus. Dieser Grundton ist auf der Grundlage einer örtlichen Farbanalyse des umgebenden Gebäudebestandes ermittelt worden und schließt an den Ton der Kommandantur an. Hieraus wurden einzelne Differenzierungstöne in Form von Hell-Dunkel-Differenzierung und die Leittöne in Form von Grauzugabe, abgeleitet. Der Grundton ist ocker in unterschiedlichen Farbschattierungen in der gegebenen Bandreihe. Pro Grundstück soll ein Grundton aus dem Farbraumen (grau - gelb, hell - dunkel) gewählt werden. Der Farbton des zweigeschossigen Sockelbereiches ist etwas dunkler zu halten als der der oberen Geschosse. Die Fensterrahmen sollten im Ton der Fassade oder in demselben Farbton, aber dunkler, gehalten sein.

Fassaden und Fenster, die wie ein Spiegel wirken, widersprechen dem angestrebten hochwertigen Stadtbild. Sie werden daher ausgeschlossen.

#### *Gestaltungsregelungen für Dächer*

Um eine gestalterische Beeinträchtigung der 'Dachlandschaft' im Plangebiet zu vermeiden sowie in einem bestimmten Rahmen die Einheitlichkeit der Dachflächen zu gewährleisten, werden für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 Festsetzungen zur Dachneigung getroffen.

Die Dachneigung innerhalb der beiden Solitäre, die als Kerngebiet MK und als Sondergebiet Bauakademie festgesetzt werden, darf nicht mehr als 7° betragen. Damit sind in diesen Baugebieten in Anlehnung an die historische Situation ausschließlich Flachdächer zulässig.

Im MI 1 sind dagegen nur geneigte Dächer von nicht weniger als 10° und nicht mehr als 30° zulässig. In diesem Bereich steht eine Anlehnung an das Erscheinungsbild der historisch an dieser Stelle vorhandenen Gebäude im Vordergrund. Diese waren überwiegend mit geneigten Dächern ausgestattet. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung auf die Dachneigung der Opernintendanz auf der gegenüberliegenden Seite der Oberwallstraße reagiert. Um Kinderspielplätze unterbringen zu können, kann teilweise auf geneigte Dächer verzichtet werden.

Im MI 2 sind die einzelnen Gebäude mit Walmdächern auszubilden. Mit dieser Festsetzung soll eine zeitgemäße Architektursprache mit Ensemblewirkung unter Berücksichtigung der historischen Situation erreicht werden. Die Dachneigung ergibt sich aus der festgesetzten Traufhöhe und der Firsthöhe, sodass es keiner besonderen Festsetzung der Dachneigung bedarf. Technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen oder Aufzugüberfahrten) sind unterhalb des Daches unterzubringen. Da die Dächer an dem prominenten Ort gegenüber dem geplanten, wieder mit barocken Fassaden zu errichtenden, Schloss-Gebäude und im Umfeld bedeutender Solitäre stehen, sind besondere Anforderungen an die Dachgestaltung zu stellen. Als Material für die Dachdeckung sind daher patinierende Metalle oder dunkler Naturstein zu verwenden. Insbesondere Zinkblech, Kupfer oder dunkler Schiefer sind Materialien, die diese Anforderung erfüllen.

Dachneigungen für die denkmalgeschützten Gebäude Kronprinzenpalais und Friedrichswerdersche Kirche werden nicht festgesetzt, da diese bestehenden Gebäude denkmalgeschützt sind und bei Abgang von einer Rekonstruktion gemäß dem historischen Erscheinungsbild ausgegangen werden kann.

#### *Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen*

Der Bereich Friedrichswerder Nord unterliegt aufgrund seiner prädestinierten Lage südlich der repräsentativen Hauptachse Unter den Linden und der Lage im historischen Zentrum von Berlin sowie aufgrund der vorhandenen und geplanten hochwertigen Bebauung auch besonderen Gestaltanforderungen für Werbeanlagen.

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

Festgesetzt wird, dass Werbeanlagen auch im Kerngebiet nur an der Stätte der Leistung und bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig sind. Die Werbeanlagen werden damit auf die Erdgeschosszone (1. Vollgeschoss) des jeweiligen Ladens beschränkt.

Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen wird ausgeschlossen, da solche Anlagen untypisch für den historisch geprägten Bereich rund um die Achse Unter den Linden sind und der Intention einer zurückhaltenden Verwendung von Werbeanlagen widersprechen.

Um das eigenständige Erscheinungsbild der die künftige Falkoniergasse einfassenden arkadenähnlichen Bebauung nicht zu beeinträchtigen, dürfen dort keine Werbeanlagen angebracht werden.

Die weitergehenden Regelungen der Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Straße Unter den Linden (Baugestaltungsverordnung Unter den Linden) sind in dem durch die Verordnung erfassten Bereich, d.h. im Kerngebiet und im Sondergebiet Bundesregierung, ergänzend zu berücksichtigen.

#### 2.3.2.13 Leitungsrecht

Die innerhalb der künftigen Falkoniergasse verlaufende Trinkwasserleitung wird durch den Bebauungsplan nicht gesichert, da eine Einschränkung der Unterbauung nicht vertretbar ist. Eine ggf. erforderliche Tieferlegung der Unterbauung würde den Realisierungsaufwand

erheblich erhöhen und durch die tiefere Baugrube aufgrund der geringen Fundamenttiefe des Kirchengebäudes besondere Maßnahmen zur Sicherung erfordern. Alternative Leitungsführungen im öffentlichen Straßenraum sind grundsätzlich möglich und im Zuge der Projektrealisierung prüfbar. Eine Integration in die Unterbauung bleibt zulässig, soll jedoch nicht erzwungen werden.

Da zudem die Finanzierung der Verlegung der Trinkwasserleitung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme unter Berücksichtigung der zwischen dem Land Berlin und den Leitungsträgern bestehenden (gesetzlichen) Regelungen gesichert wird, ist die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, nicht erforderlich.

Auch weitere Leitungsrechte sind nicht erforderlich. Eine Versorgung durch Fernwärme soll ggf. von der parallel zum Spreekanal verlaufenden Leitung unterhalb der öffentlichen Parkanlage geführt werden. Die Weiterführung erfolgt im öffentlichen Straßenland.

#### 2.3.2.14 Flächenbilanz

| <b>Flächennutzung</b>                      | <b>Fläche</b>               |
|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Baugebiete gesamt                          | 19.522 m <sup>2</sup>       |
| Straßenverkehrsflächen                     | 18.712 m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 1.955 m <sup>2</sup>        |
| Öffentliche Parkanlage                     | 1.724 m <sup>2</sup>        |
| Wasserfläche                               | 7.503 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe Plangebiet</b>                    | <b>49.416 m<sup>2</sup></b> |

#### 2.3.2.15 Denkmalschutz

Aufgrund des Einzeldenkmalstatus des Kronprinzenpalais und der Friedrichswerderschen Kirche (im Plan als solche gekennzeichnet), der Lage des Sondergebietes Bundesregierung und einer Teilfläche der Niederlagstraße im Denkmalsbereich Unter den Linden / Dorotheenstadt sowie des besonderen Stellenwertes von Friedrichswerder Nord in der Berliner Stadtentwicklungsgeschichte sind bei der Planung und Realisierung der Bauvorhaben die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Alle Veränderungen an den denkmalgeschützten Gebäuden sowie in deren Umfeld sind gemäß Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DSchG-Bln) genehmigungspflichtig und mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Darüber hinaus besteht Umgebungsschutz für die Denkmale Schloßbrücke, Schleusenbrücke und Opernpalais.

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

#### 2.3.2.16 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen werden die planfestgestellten künftigen Anlagen der U-Bahn U 5 im Bereich Unter den Linden / Spreekanal. Dieses betrifft im Wesentlichen die unterirdischen Anlagen. Ergänzend wird auch der planfestgestellte U-Bahn-Ausgang östlich des MK nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die Festsetzung von Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die U-Bahn-Anlage planfestgestellt ist.

Der Spreekanal ist gemäß Anlage zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Bundeswasserstraßengesetzes Teil der Spree-Oder-Wasserstraße. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegende Teilfläche des Spreekanals wird daher als planfestgestellte Anlage nachrichtlich übernommen. Eine Veränderung des Spreekanals ist nicht beabsichtigt. Es wird auf die nach § 31 WaStrG erforderlichen Genehmigungsverfahren für Anlagen Dritter innerhalb der Wasserfläche hingewiesen.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **3.1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzustufen ist, sind die Auswirkungen auf Umweltbelange der zukünftigen Bebauung gemäß Bebauungsplan-Festsetzungen im Abgleich der zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB zu prüfen. Als Ergebnis ist zu konstatieren, dass sich beide Bebauungstatbestände hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft nur unwesentlich voneinander unterscheiden, da sowohl die zulässige Bebauung nach § 34 BauGB, als auch die aufgrund der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bebauung hinsichtlich ihres Eingriffes in Natur und Landschaft als gleichwertig einzustufen sind. Durch die künftigen Festsetzungen wird kein höherer Eingriff zugelassen, als er nach § 34 BauGB möglich wäre. Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Allerdings müssen zur Umsetzung der Festsetzungen die nach Abriss der historischen Gebäude gepflanzten Ahorn-Bäume rund um den Parkplatz westlich der Friedrichswerderschen Kirche, der Baumbestand aus Linden und Pappeln an der östlichen Grenze des Kronprinzenpalais, sowie der weitere Baumbestand bis auf die zwei erhaltenswerten Platanen auf dem Werderschen Markt entfallen. Gemäß Erfassung des Einzelbaumbestandes vom 02.02.2005 entfallen insgesamt 59 Bäume, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind. Hierfür sind gemäß Baumschutzverordnung an geeigneter Stelle insgesamt 470 Ersatzbäume zu pflanzen bzw. Ausgleichsabgaben zu leisten, die für andere Maßnahmen zur Förderung des Schutzes, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft verwendet werden. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ermittelt und erfolgt auf Basis der Baumschutzverordnung.

Die umweltschützenden Belange werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Nach § 244 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 245c BauGB a.F. wird von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht, das heißt, es ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12. Februar 1990 anzuwenden. Das ist möglich, da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde (vgl. § 245c Abs. 2 BauGB a.F.). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung gem. § 3c Abs. 1 UVPG erfolgen daher nicht.

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage der Fläche – ergänzt durch ein Luftbild vom August 2004 – ist zu erwarten, dass abgesehen von Vögeln keine weiteren geschützten Arten vorkommen. Die Gehölze können von freibrütenden und höhlenbrütenden Vogelarten genutzt werden. Bei der Realisierung der im Plangebiet künftig zulässigen Vorhaben sind daher die Verbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Im Hinblick auf die Vorhabenrealisierung ergeben sich daher besondere Anforderungen, unter anderem hinsichtlich des Zeitpunktes der Beseitigung von Bäumen und anderer Vegetation bzw. dem Schutz von Nestern bei einer Beseitigung von Vegetation zwischen Ende Februar und Anfang September.

Die aktuelle Verkehrslärmkarte (Umweltatlas, Ausgabe 2005, Sachdaten) weist für die betreffenden Straßenabschnitte folgende 25-m-Mittelungspegel einschließlich eines Zuschlages von 3 dB(A) zur Feststellung des maßgeblichen Außenlärmpegels (tagsüber zwischen 6-22 Uhr, nachts 22-6 Uhr) aus:

Unter den Linden: 69,7 dB(A), 70,7 dB(A) an der Bebauung; Werderscher Markt vor dem MI 1: 65 dB(A); Werderscher Markt vor dem Sondergebiet Bauakademie: 64,5 dB(A). Die Nachtwerte betragen für Unter den Linden 63,6 dB(A) und für den Werderschen Markt 58 dB(A) bzw. 57,6 dB(A).

Da die künftige Bebauung einen geringeren Abstand als für den Mittelungspegel zugrunde gelegt haben wird, ist mit höheren Lärmpegeln an der künftigen Bebauung zu rechnen. Unter den Linden ist nach der Verkehrslärmkarte an der Bebauung von 70,7 dB(A) tags und 64,6 dB(A) nachts auszugehen. Damit wird die Schwelle für lärmverträgliche Belastungen

(Kerngebiete: tagsüber 65 dB(A), nachts 55 dB(A), Mischgebiete jeweils 5 dB(A) geringer, nach DIN 18005) am Tag und in der Nacht überschritten. Eine Ausnahme bildet gegenwärtig lediglich der östliche Abschnitt des Werderschen Marktes.

Die Lärmbelastung führt dazu, dass die Außenbauteile an den Straßen nach Tabelle 8 der DIN 4109 voraussichtlich folgenden Lärmpegelbereichen zugeordnet werden müssen:

Unter den Linden: V

Werderscher Markt: IV

Entsprechend der als technischer Baubestimmung eingeführten DIN 4109 müssen Außenbauteile von Gebäuden bestimmte Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen. Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 10 der DIN 4109 enthält die erforderlichen Schalldämmmaße, die die Außenbauteile einschließlich der Fenster einhalten müssen und die gemäß § 15 BauOBl n einzuhalten sind. Für den Bebauungsplan ergibt sich daher kein diesbezügliches Regelungserfordernis.

Im Rahmen der Erstellung des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2005 – 2010 wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Luftbelastungssituation in Berlin erstellt. Hierbei wurde durch Messung von Immissionen und Einsatz von Ausbreitungsmodellen die Luftbelastung für 2002 ermittelt und eine Trendberechnung für 2005 und 2010 ohne zusätzliche planerische oder administrative Maßnahmen durchgeführt. Demnach werden in der aktuellen Situation (Trend 2005) die Jahresmittelwerte für Partikel (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) Unter den Linden und am Werderschen Markt eingehalten (Quelle: FIS-Broker). Lediglich der 24-h-Wert für PM<sub>10</sub> wird am Werderschen Markt geringfügig überschritten. Mittelfristig (Trend 2010) können die Jahresmittelwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> sowie der 24h-Wert für PM<sub>10</sub> Unter den Linden und am Werderschen Markt eingehalten werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass ein Erfordernis zur Veränderung der Fahrbahnen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben ist. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Luftbelastung durch die Bebauung am Werderschen Markt die Belastungssituation in unmittelbarer Straßennähe aufgrund veränderter Ausbreitungsverhältnisse steigt, während sie durch die abschirmende Wirkung der Bebauung im weiteren Plangebiet sinkt.

Sollte eine erhöhte Luftbelastung am Werderschen Markt festgestellt werden, können Maßnahmen auf Grundlage des im August 2005 vom Senat verabschiedeten "Luftreinhalte- und Aktionsplans Berlin 2005-2010" getroffen werden. Da es bereits gegenwärtig auch auf den Straßen im Umfeld zu Grenzwert-Überschreitungen kommt, ist davon auszugehen, dass mit dem Luftreinhalte- und Aktionsplan des Landes Berlin ein adäquates Instrument zur Verringerung der Grenzwertüberschreitung auf gesamtstädtischer Ebene zur Konfliktbewältigung zur Verfügung steht. Insofern besteht kein Handlungsbedarf im Bebauungsplan im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte gem. der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft), zumal der Einfluss der aufgrund der künftigen Nutzung entstehenden zusätzlichen Emissionen auf die Gesamtsituation vergleichsweise gering ist.

### **3.2 Bodenordnende Maßnahmen**

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

Für das Plangebiet bedeutet dieses konkret, dass zur Abgrenzung der künftigen privaten Bauflächen zueinander und gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen eine Neuordnung der Flurstücke im Plangebiet erforderlich ist.

Im Bereich der Straße Werderscher Markt betrifft dies voraussichtlich die privaten Flurstücke 178, 179, 181 und 183. Die Flurstücke 181 und 183 liegen zum Teil in dem Bereich, der als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Zur Entwicklung der öffentlichen Straßen- und Platzflächen ist eine teilweise Übertragung der im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befindlichen Flurstücke 108 und 109 bereits erfolgt (Abgrenzung künftige Bebauungsfläche / Straßenräume).

Welches der im Entwicklungsgebiet zulässigen Instrumente angewendet wird, wird fall- und situationsbezogen entschieden. Ein Erfordernis zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist gegenwärtig nicht erkennbar.

### **3.3 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

Infolge des Bebauungsplanes sind haushaltsmäßige Auswirkungen aufgrund folgender Maßnahmen zu erwarten:

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Planungskosten                    | 250.000 €        |
| Erwerb von Grundstücksflächen     | 800.000 €        |
| Straßenbau/Erschließung           | 1.650.000 €      |
| Neuanlage von Plätzen/Grünflächen | <u>200.000 €</u> |
| Summe:                            | 2.900.000 €      |

Die Finanzierung der öffentlichen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“.

Ausgaben im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, die nicht durch eigene Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme gedeckt sind, werden aus Kapitel 12 20, Titel 894 43 finanziert.

Der Bund beteiligt sich mit 64 v.H. an diesen Ausgaben (Einnahmen bei Kapitel 12 20, Titel 331 22).

## **IV. Verfahren**

### **4.1 Verfahrensschritte und wesentliche Abwägungsergebnisse**

#### **4.1.1 Aufstellung**

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (jetzt: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) hat am 3. Juli 1995 beschlossen, für das Gelände zwischen der Straße Unter den Linden, dem Spreekanal, der damaligen Werderstraße (heute Werderscher Markt) und der Oberwallstraße sowie einem Abschnitt des Spreekanals den Bebauungsplan I-208 'Friedrichswerder Nord' aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. Juli 1995 im Amtsblatt für Berlin, Seite 2482 öffentlich bekanntgemacht. Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 9 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 1 AGBauGB (dem ehemaligen § 4c AGBauGB). Die Beschreibung des Geltungsbereiches wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss redaktionell angepasst, ohne dass dieses zu einer Abgrenzung des Plangebietes führte.

#### **4.1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

##### **4.1.2.1 Verfahren**

Die Anzeige mit dem Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan I-208 erschien gleichlautend am 03.11.2000 in den Berliner Tageszeitungen Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel, Berliner Zeitung.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (frühzeitige Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 13. November 2000 bis zum 13. Dezember 2000 statt.

Ein zur Information ergänzend verteiltes Faltblatt enthielt die wesentlichen Angaben zur historischen Entwicklung, zur städtebaulichen Situation, zu den Planungsinstrumenten und eine ausführliche Beschreibung des geplanten Projektes.

#### 4.1.2.2 Stellungnahmen und Ergebnis der Abwägung

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen 3 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. Alle Anregungen und Hinweise sind in die Abwägung eingeflossen. Eine Änderung der städtebaulichen Konzeption in den Grundzügen war aufgrund der Stellungnahmen nicht erforderlich.

##### *Inhalt der Stellungnahmen*

Die Bebauung der Parkplatzfläche westlich der Friedrichswerderschen Kirche wird abgelehnt. Ein Parkplatz muss hier nicht sein, es sollte jedoch nicht jede Lücke zugebaut werden.

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld dominieren die baulichen Großformen des Lindenforums und des Auswärtigen Amtes. Zusammen mit den geplanten Gebäuden Bauakademie und Kommandantur ergibt sich ein großzügiger stadtstruktureller Maßstab, der an diesem städtebaulich herausragenden Standort nicht aufgegeben werden sollte. Die Kirche, die Bauakademie und die Kommandantur sollten als markante freistehende Bauwerke erkennbar bleiben.

Am Werderschen Markt zwischen Bauakademie und Kirche sollte nicht den alten Platz- und Straßenfluchten gefolgt, sondern eine etwas großräumigere Platzanlage ausgebildet werden, sodass sich die Kirche und die Bauakademie genau gegenüber liegen. Ein solcher städtebaulicher "Vorraum" würde auch dem Auswärtigen Amt zugute kommen.

Die Fläche zwischen Oberwallstraße und Friedrichswerderscher Kirche sollte nicht überbaut werden. Es sollte stattdessen eine Grünanlage entstehen, damit der vorhandene städtebauliche räumliche Maßstab erhalten bleibt.

Das neue Wohn- und Geschäftsquartier sollte in angepasster Form auf der Fläche zwischen Bauakademie und Kommandantur errichtet werden.

An anderen Stellen der Innenstadt bestehe ein dringenderer Bedarf für Bebauungen. Statt enger Straßenschluchten der Vergangenheit sollten großzügige Freiräume für die Menschen geschaffen werden, die in Großstädten leben und arbeiten. Es wird daher vorgeschlagen, zwischen Friedrichswerderscher Kirche und Oberwallstraße keine Bebauung anzuordnen und den dort befindlichen Parkplatz durch eine Grünanlage zu ersetzen.

##### *Abwägung*

Eine Freihaltung der Fläche westlich und östlich der Kirche erfolgt nicht. Im Zentrum Berlins besteht ein dringender Bedarf für bauliche und nutzungsstrukturelle Verdichtungen, die im Bereich Friedrichswerder Nord besonders ausgeprägt ist. Eine hohe Bebauungsdichte stellt zusammen mit der unmittelbar nördlich gelegenen zentralen Achse Unter den Linden eine bedeutende städtebauliche und nutzungsstrukturelle Aufwertung des Bereichs dar. Mit der Bebauung westlich und östlich der Friedrichswerderschen Kirche soll vor allem die Wohnfunktion in stärkerem Maße als bisher im Zentrum Berlins Berücksichtigung finden. Hierzu ist der Bereich Friedrichswerder Nord im besonderen Maße geeignet, da hier zentrumsnahe und attraktiv gelegene Wohnungen entstehen können.

Mit der vorgesehenen Bebauung der Flächen westlich und östlich der Friedrichswerderschen Kirche werden zudem die Zielsetzungen des Planwerks Innenstadt umgesetzt. Dem Planwerk liegt die Intention zugrunde, mit einer Rekonstruktion der historischen Blockstruktur die Grundlage für eine kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für eine lebendige und attraktive Stadt für Bewohner, Arbeitnehmer, Kunden und Gäste zu schaffen.

Die angemahnte Qualität eines "großzügigen stadtstrukturellen Maßstabs" wird mit den geplanten Baukörpern nicht beeinträchtigt. Gerade aus dem Gegensatz zwischen verdichteten Bebauungsformen und Freiflächen ergibt sich ein reizvoller, städtebaulich hochwertiger Kontrast. Mit der geplanten Bebauung werden die Freiräume Werderscher Markt und künftiger Schinkelplatz erst definiert. Die Kirche wird zwar umbaut, höhenmäßig jedoch nicht 'überbaut'.

Eine Vergrößerung der Platzfläche des Werderschen Marktes wäre eine städtebaulich zwar vertretbare Lösung gewesen, diese entspricht jedoch nicht der beabsichtigten Zielstellung einer Rekonstruktion der historischen Straßenräume. Mit der im Bebauungsplan verfolgten Lösung wird eine andere, ebenfalls städtebaulich hochwertige Struktur geschaffen: eine Abfolge von zwei Plätzen unterschiedlichen Charakters. Während der Werdersche Markt aufgrund seiner deutlich geringeren Größe eher einem wohn- bzw. arbeitsumfeldbezogenen Quartiersplatz entspricht, hat der künftige Schinkelplatz eine eher repräsentative Funktion mit hoher innerstädtischer Bedeutung.

Eine Fortsetzung des stadtgliedernden Grünzugs innerhalb des Bebauungsplangebietes entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung sowie dem historischen Erscheinungsbild von Friedrichswerder Nord. Mit dem Werderschen Markt und dem künftigen Schinkelplatz wird eine zum Teil als Grünanlage gestaltete Platzfolge geschaffen, die eine hohe stadtgliedernde Funktion in Nordsüdrichtung aufweist. Es wird zudem auf das im weiteren Umfeld des Planungsgebietes vorhandene differenzierte System an Grün- und Freiflächen verwiesen, z.B. die Platzfolgen entlang der Straße Unter den Linden, den Lustgarten sowie die Grünflächen westlich des Auswärtigen Amtes und zwischen der ehemaligen Alten Leipziger Straße und Kleiner Kurstraße, die weiterhin in der Planung vorgesehen sind.

Bezüglich des Freiflächenangebotes werden mit der Bebauung keine Einschränkungen erwartet. Innerhalb bzw. im weiteren Umfeld des Planungsgebietes ist ein differenziertes System an Grün- und Freiflächen vorhanden bzw. geplant. Verwiesen wird u.a. auf den in unmittelbarer Nachbarschaft am Spreekanal vorgesehenen Schinkelplatz, die Platzfolgen entlang der Straße Unter den Linden, den Lustgarten sowie die Grünflächen westlich des Auswärtigen Amtes und zwischen der ehemaligen Alten Leipziger Straße und Kleiner Kurstraße, die weiterhin vorgesehen sind.

#### **4.1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

##### **4.1.3.1 Verfahren**

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. März 2005 um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen insgesamt 25 schriftliche Stellungnahmen ein. Hierbei äußerten fünf Träger Bedenken bzw. baten um eine Modifikation der Planung, 11 Träger gaben ausschließlich ergänzende Hinweise, die überwiegend die Umsetzung der Planung betrafen. Neun Träger teilten mit, dass ihrerseits keine Hinweise zur Planung gegeben werden. Die Stellungnahmen sind in die Abwägung eingeflossen. Sieben angeschriebene Träger äußerten sich nicht.

##### **4.1.3.2 Stellungnahmen und Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange nahmen zu ihrem jeweiligen Wirkungsbereich Stellung. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind in die Abwägung eingegangen. Bebauungsplanrelevante Hinweise und deren Behandlung in der Abwägung werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben. Hinweise, die erst im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden können, blieben hierbei unberücksichtigt.

Die Leitungsbetriebe wiesen auf den in ihrem Zuständigkeitsbereich vorhandenen Leitungsbestand hin. Insgesamt ist den Stellungnahmen der Leitungsträger zu entnehmen, dass die vorhandenen Leitungskapazitäten für die Versorgung des Baugebietes ausreichend sind bzw. den Erfordernissen entsprechend erweitert werden. Die Berliner Wasserbetriebe baten im Verlauf der künftigen Falkoniergasse (MI 1) um Festsetzung einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist. Dem Vorschlag wurde nicht entsprochen, da die zulässige Unterbauung dadurch erheblich beeinträchtigt worden wäre. Als Alternative bietet sich eine Verlegung in den öffentlichen Raum (Fußgängerbereich zwischen MI 1 und Friedrichswerderscher Kirche) an. Die Vorbereitung von weiteren Leitungsrechten wurde nicht erforderlich. Hinsichtlich einer im MI 1 vorhandenen Fernwärmetrasse wurde mit dem Leitungsträger abgestimmt, diese unterhalb der künftig überbaubaren Fläche (MI 1) nicht zu sichern. Ein Verbleib der Trasse im bisherigen Verlauf wäre mit der künftig zulässigen Bebauung nicht vereinbar. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden Gespräche mit dem

Leitungsträger geführt, die die Machbarkeit einer Verlegung in den öffentlichen Raum bestätigten. Darüber hinaus gab es einzelne Hinweise, dass aufgrund der vorgesehenen engen Straßenräume und der daraus resultierenden Gehwegbreite die erforderlichen Abstände der Leitungen untereinander nicht für alle Versorgungsunternehmen ausreichen. Der Herstellung einer Bebauung in Anlehnung an die historische Situation wird seitens des Plangebers jedoch Vorrang eingeräumt. Für die Sicherstellung der technischen Erschließung kann es erforderlich werden, in besonders engen Straßenräumen auch Leitungen übereinander anzuordnen. Aufgrund des engen Netzes öffentlicher Räume ist dieses jedoch nicht wahrscheinlich.

Die von den Berliner Wasserbetrieben angeregte Aufnahme von Regelungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erfolgt nicht. Die angesprochenen Vorgehensweisen - Rückhaltung auf den Grundstücken oder Einleitung in den Spreekanal - werden durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und können vorhabenbezogen im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben adäquater geplant und umgesetzt werden.

Die umfangreichste Stellungnahme gab das Bezirksamt Mitte ab. Es vertrat die Auffassung, dass die Aussagen des Bebauungsplans der Bereichsentwicklungsplanung Mitte widersprüchen. In der Bereichsentwicklungsplanung erfolge die Ausweisung eines Wohngebietes und eines Mischgebietes mit hohem Wohnanteil, um die Wohnfunktion in der Innenstadt zu stärken. Die vorgesehenen Festsetzungen stünden im Widerspruch dazu. Weder die Reduzierung des Wohnanteils auf 50 % noch die geplante komplette verkehrstechnische Erschließung der Baufelder stünden im Einklang mit der Bereichsentwicklungsplanung. Diese Auffassung wird durch den Plangeber nicht geteilt. Eine sonstige städtebauliche Planung wie die Bereichsentwicklungsplanung ist nach den gesetzlichen Regelungen in der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung zu berücksichtigen. Dieses ist erfolgt, wobei die Grundaussagen (Sicherung von Wohnnutzung, Verflechtung von Nutzungsarealen) mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden. Abweichungen sind im Rahmen der Konkretisierung der Festsetzungen durch den Bebauungsplan möglich und bereits durch den Wechsel der Planungsebene und der Einstufung in Baugebietstypen notwendig.

Dem Vorschlag des Bezirksamtes Mitte, oberirdische Stellplätze mittels textlicher Festsetzung auszuschließen, wurde im Hinblick auf die nicht überbaubaren Hofflächen im MI 2 ebenso entsprochen, wie dem Hinweis, dass nach erfolgter Entwidmung die Fläche vor der Kommandantur (MK) diese nicht mehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden sollte. Dem Hinweis, aus Gründen des Brandschutzes einen Abstand von mindestens 5 m zwischen der Friedrichswerderschen Kirche zu gewährleisten, um eine Brandwand bei der Neubebauung zu vermeiden, führte ebenfalls zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs. Es wird ein Abstand von 5 m zu den Fenstern der Kirche eingehalten. Lediglich auf Höhe des südwestlichen Kirchturmaufganges wird dieser Abstand noch unterschritten. Gegenüber diesem Bauteil ist im MI 1 daher entsprechend den bauordnungsrechtlichen Regelungen eine Brandwand herzustellen.

Zu einer Modifikation der Begründung führten Hinweise zu möglichen nutzungsbedingten Altlasten, der Begründung der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 2 BauNVO, der Unterschreitung der Regel-Abstandsflächen gemäß § 6 BauOBl, sowie der potenziellen überörtlichen Versorgungsfunktion des anzusiedelnden Gewerbes im MI 1 und MI 2.

Die Bedenken, dass in den Straßenräumen angesichts des zu erwartenden Fußgängerverkehrs nicht genügend Fläche für die Gehwege zur Verfügung stehen werde, wird ebensowenig geteilt, wie die Befürchtung, die geplanten Straßen würden durch nicht gewollten Schleichverkehr zwischen Unter den Linden und Werderscher Markt genutzt. Dem Vorschlag, die Planstraßen sowie die Werdersche Rosengasse als Fußgängerbereiche bzw. zumindest als verkehrsberuhigte Bereiche festzusetzen, wird daher nicht gefolgt. Die genannten Straßen dienen der inneren Erschließung des Plangebietes und sind hierfür erforderlich. Schleichverkehr kann durch verkehrslenkende Maßnahmen vermieden werden.

Das Vermessungsamt wies auf erforderliche vermessungstechnische Detailkorrekturen hin, die berücksichtigt wurden.

Das Bundesministerium für Bauen, Wohnen und Verkehr machte Sicherheitsbelange des Auswärtigen Amtes geltend, die Poller am Werderschen Markt erfordern und regte an, die Teilfläche des Werderschen Marktes vor dem Auswärtigen Amt als Fußgängerbereich

festzusetzen. Die Sicherheitsbedenken sind von allgemein-politischer Bedeutung. Der Bebauungsplan setzt öffentliches Straßenland fest, die Anforderungen des Auswärtigen Amtes müssen jedoch straßenrechtlich und straßenverkehrsrechtlich geregelt werden. Daher erfolgte keine Änderung der Festsetzungen.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin wies darauf hin, dass im Bereich Schleusenbrücke auf beiden Uferseiten auf Wasserflächen des Bundes, Festsetzungen getroffen werden. Dem wurde aufgrund der bestehenden Planfeststellung widersprochen und eine Darstellung als Wasserfläche gefordert. Die geplanten Festsetzungen wurden den Hinweisen entsprechend angepasst. In die Begründung wurde ein Hinweis auf die nach § 31 WaStrG erforderlichen Genehmigungsverfahren für Anlagen Dritter innerhalb der Wasserfläche aufgenommen.

Die von der Senatsverwaltung für Finanzen gewünschten Aussagen zu haushaltsmäßigen Auswirkungen wurden in die Begründung aufgenommen.

Aufgrund der parallel durchgeführten Beteiligung der einzelnen Abteilungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgten folgende weitere Änderungen:

6. Die Zweckbestimmung des Fußgängerbereichs am Spreekanal wurde entsprechend der beabsichtigten Nutzung in "Fußgänger- und Radfahrerbereich" geändert.
7. Der planfestgestellte Ausgang der U-Bahn wurde in der Planzeichnung dargestellt.

#### **4.1.4 Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 30. September 2005, S. 3752 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 11. Oktober bis einschließlich 11. November 2005 öffentlich ausgelegen.

Darüber hinaus erfolgten Veröffentlichungen in den Tageszeitungen "Der Tagesspiegel", Berliner Morgenpost und "Berliner Zeitung", mit denen über die öffentliche Auslegung informiert wurde. Parallel zur öffentlichen Auslegung konnten Plan und Begründung im Internet eingesehen werden. Die Abgabe von Stellungnahmen über ein bereitgestelltes Formular war ergänzend möglich.

Insgesamt gingen 37 Stellungnahmen ein.

Die für das Bebauungsplanverfahren relevanten Anregungen wurden thematisch zusammengefasst. Sie betrafen folgende Aspekte:

##### **4.1.4.1 Städtebau / Gestaltung**

###### **1. Anregung**

Die modernistische Architektur der "Townhouses" am Friedrichswerder West stehe im krassen Gegensatz zu den städtebaulichen und architektonischen Anforderungen, die an die Bebauung des Schinkelplatzes gestellt werden sollten. Sie stelle einen prinzipiellen und willkürlichen Eingriff in das bisherige Stadtbild dar, da sich diese Art von modernistischen Neubauten nicht in das Gefüge des Platzes einpassen lasse. Hier müssten vielmehr Bauten entstehen, die an die Tradition der Berliner Baukunst im 19. Jahrhundert anknüpfen und sie weiterführen. Es werde eine traditionelle Formsprache in unmittelbarer Nähe wiederentstandener historischer Gebäude angeregt.

Der Entwurf beachte auch die Umgebung und die künftige Bebauung gegenüber dem Schloßplatz nicht und nehme keine Rücksicht auf die bestehende Bebauung. Es werde eine moderne Bebauung gewünscht, die der architektonischen Historie des Ortes genüge.

###### **Abwägung**

Aufgrund der Verwendung des Begriffes "Townhouses" im Rahmen des parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten 78. Architekturgespräches wurden offensichtlich Assoziationen zu den im Bereich Friedrichswerder West gegenwärtig entstehenden Gebäuden erzeugt. Es ist nicht beabsichtigt, die dortige Struktur zu duplizieren. Dieses geht aus der Begründung zum Bebauungsplan hervor und wird auch an der zulässigen Gebäudehöhe deutlich. Bei der künftigen Bebauung am Schinkelplatz wird es sich nicht um Einzelhäuser wie im Bereich Fried-

richswerder West handeln. Den Anregungen entsprechend wird eine Bebauung angestrebt, die sich in die vorhandene Umgebung einfügt. Dieses Ziel zeigt sich in den einzelnen Festsetzungen, soweit es rechtlich möglich und unter Abwägungsgesichtspunkten vertretbar ist. Um das Ziel, eine Bebauung zu erreichen, die der Geschichte und dem Umfeld gerecht wird besser sicherzustellen, werden – den Anregungen folgend – Gestaltungsfestsetzungen ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 2. Anregung

Es wird angeregt, die mehrfach geknickte Flucht der Ostseite der Niederlagstraße, wie sie ursprünglich bestanden habe, wieder aufzunehmen. Dieses würde einen originalgetreuen, schwungvollen Hintergrund für den Blick auf die Friedrichswerdersche Kirche ergeben. Auch die Flucht der Nordseite der Werderschen Rosenstraße solle dem historischen Verlauf entsprechen, wenigstens die des Eckhauses.

Ein der historischen Situation entsprechender Baufluchtverlauf an der Niederlagstraße sei wichtig für die städtebauliche Wirkung der Friedrichswerderschen Kirche. Der Straßenverlauf müsse hierzu nur geringfügig verändert werden.

## Abwägung

Die Niederlagstraße wird, soweit es aufgrund des nicht exakt auf dem historischen Grundstück wieder aufgebauten Kronprinzenpalais möglich ist, in ihrem historischen Verlauf planungsrechtlich gesichert. Ein mehrfach geknickter Verlauf war nicht vorhanden. Auf der Nordseite der Werderschen Rosengasse kommt eine zusätzliche Bebauung aufgrund der bestehenden Gebäude nicht in Betracht. Hier wird die bestehende Flucht aufgenommen. Der Bebauungsplanentwurf wird daher nicht geändert.

## 3. Anregung

Der angestrebte Nutzungsmix von Wohnen und Gewerbe für die künftige Bebauung am Schinkelplatz lasse sich mit den gestalterischen Vorgaben nicht umsetzen und solle nicht weiter verfolgt werden. Eine horizontale Anordnung der Nutzungseinheiten erlaube gegenüber der vertikalen Anordnung größere Gestaltungsmöglichkeiten. Im Übrigen entspreche eine wohnungswirtschaftliche Nutzung nicht der historischen Nutzung.

Die vorgesehene Nutzungsmischung werde die Stadt auf Kleinstadtniveau zurückstufen.

## Abwägung

Die Baugrundstücke am künftigen Schinkelplatz werden als Mischgebiete ausgewiesen, d.h. zulässig ist eine gleichwertige Nutzung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe. Eine horizontale oder vertikale Gliederung ist nicht beabsichtigt. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die im Mischgebiet zulässige und angestrebte Nutzungsmischung die angestrebte Gestaltung verhindern könnte. Die Festsetzung der Art der Nutzung kann unabhängig von der Gestaltung erfolgen. Die subjektive Auffassung, dass sich mit der Ausweisung eines Mischgebietes ein Kleinstadtniveau entwickelt, wird nicht geteilt. An der Festsetzung eines Mischgebietes wird daher festgehalten. Der Entwurf des Bebauungsplans bedarf insofern keiner Änderungen.

## 4. Anregung

Ein zentrales Thema der vorgebrachten Anregungen war die Parzellenstruktur. Vielfach wurde angeregt, man solle das Areal am Schinkelplatz nicht allzu kleinteilig bebauen, da Häuser an einem Platz stehen werden, der von Großbauten mit größtenteils historischen Fassaden (Bauakademie, Schloss, Kommandantur, Kirche etc.) umgeben sein werde. Die kleinteilige Grundstücksteilung entspreche zudem nicht der historisch großzügigeren Bebauung. Die vorgesehene kleinteilige Bebauung vermittele den Eindruck einer Eigenheimsiedlung oder eines Dorfplatzes und sei dem äußerst attraktiven Standort in der Nachbarschaft bedeutender Bauten nicht angemessen. Das Zusammenlegen mehrerer Parzellen solle möglich sein, um repräsentative Stadthäuser zu bauen. Die Zusammenlegung mehrerer Parzellen biete zudem größere Nutzungsmöglichkeiten. Ebenso sollte optional zugelassen werden, Parzellen unterschiedlicher Größe zu bilden. Der Platz wirke mit den größeren Häusern sehr viel re-

präsentativer und ermögliche im Gegensatz zum Friedrichswerder West ein einheitliches städtebauliches Bild.

Es sei wichtig, an dieser herausgehobenen Stelle der Stadt die Voraussetzung zu schaffen, dass Bauherren, die in Großprojekte wie die Kommandantur investieren wollen und nur für solche in dieser I A (im historischen Sinne) Lage Interesse haben, die Möglichkeit zu geben, diese repräsentativen Vorhaben zu realisieren.

Wenn an den vorgegebenen Parzellenabmessungen von 16 m Breite festgehalten werde, solle auf eine unterschiedliche Gestaltung der Fassaden und Eingangsbereiche geachtet werden, damit der Komplex nicht zu massig und monoton wirke.

Um repräsentative Stadthäuser zu bauen, seien keine gleich großen Parzellen erforderlich. Unterschiedliche Grundstücksbreiten seien wünschenswert, um auch eventuelle Rekonstruktionen alter Gebäude zu ermöglichen.

Allerdings wird auch die Auffassung vertreten, die Parzellengröße sei zu verkleinern um eine kleinteilige historische Bebauung zu realisieren.

#### Abwägung

Die künftige Parzellenstruktur wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Die Festsetzungen ermöglichen unterschiedlich große Parzellen ebenso wie größere und kleinere Parzellen. Gleichwohl ist es das Interesse des Landes Berlin, an der Niederlagstraße Parzellen mit einer Breite von 8 m und am künftigen Schinkelplatz (Planstraße A) Parzellen mit einer Breite von 16 m zu sichern. Vorgespräche mit dem Eigentümer ergaben eine grundsätzliche Zustimmung zu dieser Vorgehensweise. Die vorgeschlagene Parzellenbreite von 16 m schließt das Entstehen repräsentativer Gebäude nicht aus. Größere Parzellen könnten dieses auch ermöglichen, eine repräsentative Gestaltung wäre allein dadurch dennoch nicht sichergestellt, wie von den Einwendern angenommen. Für die Kopfbauten gegenüber der Kommandantur im Norden und am Werderschen Markt im Süden stehen größere Parzellen zur Verfügung.

Bei einer möglichen Parzellenbreite von 16 m am Schinkelplatz und einer daraus resultierenden Bebauung durch unterschiedliche Bauherren ist es nicht notwendig, auf eine unterschiedliche Gestaltung der einzelnen Gebäude zu achten. Dieses wird bereits im Interesse der einzelnen Bauherren liegen. Vielmehr kommt es darauf an, durch geeignete ergänzende Regelungen sicherzustellen, dass sich die Gestaltung der künftigen Gebäude in einem bestimmten Rahmen bewegt, der die zentrale Lage im Umfeld bedeutender Bauwerke berücksichtigt.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist aufgrund der Anregungen nicht erforderlich.

#### 5. Anregung

Mit der Neubauung werde die Fernsicht auf die Ostfassade der Friedrichswerderschen Kirche verstellt. Die städtebauliche Wirkung und der touristische Mehrwert, den bisher die relativ freistehende Friedrichswerdersche Kirche hatte, werde mit dem Verfahren zerstört. Das Zubauen der Friedrichswerderschen Kirche widerspreche dem Ziel des Planwerkes Innenstadt, Sichtachsen zu bewahren. Auch kleinere Gebäude würden nicht nur den Gesamteindruck stören, sondern von bestimmten Positionen die gesamte Kirche verdecken können.

Die Friedrichswerdersche Kirche und das Gebäude der künftigen Bauakademie sollten als Solitäre erkennbar sein.

In der Abwägung seien keine Gründe für den Erhalt der Kirche erkennbar.

#### Abwägung

Die Einschätzung hinsichtlich der Fernsicht ist nur insoweit zutreffend, als nicht mehr das gesamte Bauwerk zu sehen ist. Mit der künftig zulässigen Bebauung werden die das Plangebiet bestimmenden Gebäude Friedrichswerdersche Kirche, Kronprinzenpalais und Kommandantur wieder in einen stadträumlichen Kontext eingebunden. Die Festsetzung der künftigen Gebäudehöhen berücksichtigt, dass die Friedrichswerdersche Kirche weiterhin das Plangebiet mitbestimmt. Die Bauakademie wird als Solitär erkennbar sein. Die Kirche ist als Baudenkmal – wie in der Begründung dargelegt – zu erhalten. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

## 6. Anregung

Die Traufhöhe von 19 m im MI 2 sei zu hoch. Es werde angeregt, die Geschosshöhen zu reduzieren und dadurch die Gebäudehöhe zu verringern bzw. um eine leicht differierende Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Eine geringere Traufhöhe wäre vorteilhafter für die intime Platzsituation und die benachbarten Baudenkmäler. Auch könne alternativ der Blockinnenbereich bebaut werden, um die nötige Bebauungsdichte zu erhalten. Zur Wiederherstellung historischer Straßenquerschnitte gehöre auch die Berücksichtigung der historischen Bauhöhe, die ignoriert werde.

Durch Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und Maximalgeschosshöhen sollte ggf. im Zusammenhang mit einer Formulierung für Attikahöhen eine differenzierte Traufhöhen-gestaltung ermöglicht werden. Hierdurch werde Monotonie vermieden.

Es solle berücksichtigt werden, dass die alten Häuser durchaus unterschiedliche Höhen hatten, die jedoch aufeinander abgestimmt waren. Es sollten unterschiedliche Traufhöhen zugelassen werden, um historisches städtisches Flair zu erreichen.

## Abwägung

Der Bebauungsplan sieht weder eine zwingende Festsetzung der Geschosshöhen, noch der Traufhöhe im MI 2 vor. Die Oberkante des Gebäudes soll als Höchstmaß festgesetzt werden. Lediglich die Anzahl der Vollgeschosse ist verbindlich, um eine Mindesthöhe der Gebäude zu erreichen. Aufgrund dieser Festsetzungen sind unterschiedliche Gebäudehöhen möglich. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen insofern den Anregungen. Eine Änderung der vorgesehenen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Es ist nicht das planerische Ziel, eine bestimmte Bebauungsdichte zu erreichen. Daher besteht kein Anlass zur Bebauung der Blockinnenbereiche.

## 7. Anregung

Die monotone Bebauung in der Dachhöhe und Flachdächer werden abgelehnt und schräge Dächer angeregt.

Es wurden überwiegend Bedenken gegen Flachdächer im MI 2 geäußert. Hierdurch wirkten die Gebäude unvollständig und zu kantig und entsprächen nicht der Historie. Sie sähen aus wie riesige Stelen. Es dürften daher nicht ausschließlich Flachdächer an diesem Ort die Dachlandschaft prägen. Der Gesamteindruck sei dann eine endlose Horizontale des Dachbereiches. Die Silhouette entspreche nicht dem Anspruch, den der hier wertvolle Stadtraum erfordere. Stattdessen sollten vielgestaltige und schräge Dächer mit Gauben zulässig sein. Flachdächer sollten untersagt werden und hätten an diesem Ort mit der Bebauung vor der Kriegszerstörung nichts zu tun.

Darüber hinaus seien die notwendigen technischen Aufbauten aus der Ferne sichtbar. Unter einem "richtigen" Dach könnten sie verborgen werden. Ein Haus, dessen Haustechnik unter einem Giebeldach verborgen sei, störe den ästhetischen Blick auf die neuen Bauten nicht.

Keinem Besitzer sei damit gedient, wenn eine Sammlung von "flach gedeckten Schuhkartons" mit glatten bunt gestrichenen Fassaden entstehe.

Ebenso wird die Auffassung vertreten, eine prägnante Attika, besser noch eine flache Dachlandschaft, solle den Gebäudekomplex auflockern und technische Aufbauten verdecken.

## Abwägung

Mit der Festsetzung von Flachdächern mit nicht mehr als 7° Neigung im MI 2 sollte erreicht werden, dass sich die Neubauten in das von den mit Flachdächern versehenen Solitärbauten Kommandantur (MK) und Bauakademie (SO) geprägte Plangebiet einfügen. Technische Aufbauten dürfen die zulässige Oberkante nicht überschreiten, es sei denn, dieses ist aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zum Immissionsschutz zwingend erforderlich. Um die Notwendigkeit einer Überschreitung der Oberkante zu verringern, wurde die zulässige Gebäudeoberkante unter Berücksichtigung der zwingenden Anzahl der Vollgeschosse so bemessen, dass eine 1 m hohe Attika möglich ist, hinter der die Dachaufbauten kaum sichtbar sind.

Aufgrund der Anregungen und der Diskussionen im Anschluss an die öffentliche Auslegung wird die Festsetzung zur Dachform geändert. Im MI 2 wird statt eines Flachdaches ein Walmdach

festgesetzt. Um den Blick auf die bestehenden Gebäude nicht zu beeinträchtigen, wird eine Firsthöhe festgesetzt, die einen Meter über der bisherigen Attika-Höhe liegt. Technische Dachaufbauten sind unterhalb des Daches unterzubringen.

#### 8. Anregung

In dem sehr sensiblen Bereich zwischen Bauakademie und Kommandantur solle hinsichtlich der Fassadengestaltung nicht in den hilflosen Rasterstil des sozialen Wohnungsbaus und der Plattenbauten zurückgefallen werden. Dies führe zu langweiliger Einförmigkeit und kaserneähnlichen Gebäudekomplexen. Den Fassaden fehlten zumindest Schmuckelemente, die den Passanten den Eindruck vermitteln, es mit einer sehenswerten Bebauung zu tun zu haben. Statt Einheitsfassaden wird eine Vielfalt der Fassaden gewünscht. Die Fassaden sollten in einem bestimmten Rahmen variiert werden können. Es wird angeregt, dass jedes Haus durch individuelle Fassadengliederung als eigenständiges Gebäude erkennbar sein solle.

Durch dezidierte Vorgaben zur Fassadengestaltung in Berliner Bautradition solle das historische Ensemble gestärkt werden. Die Regeln zur Fassadengestaltung sollten strikter sein, als im Bereich "Friedrichswerder West", da die meisten dort verwirklichten "Townhouses" zu individualistisch oder zu einfallslos seien. Die Einmaligkeit, ein Ensemble am Schinkelplatz zu ermöglichen, würde durch die Vorgaben des Bebauungsplans zerstört, denn zum Erscheinungsbild eines Ensembles gehören auch Dachgestalt und Fassadenarchitektur; hier versage der Bebauungsplan.

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung sollten sich dem historischen Umfeld anpassen und mit diesem harmonisieren. Dadurch werde die besondere Stellung der Schinkelschen Komposition wieder erlebbar. Eine Anlehnung an die großzügig wirkenden Fassaden der Vorkriegszeit werde gewünscht.

Das Farbkonzept des architektonischen Rahmenplans solle aufgefrischt werden, damit die Fassaden individueller gestaltet werden können. Die Materialwahl sei zu erweitern. Die bisherigen Vorgaben würden dem historischen Ort nicht gerecht.

Es werde begrüßt, dass die Gebäude eine Putzfassade erhalten sollen. Unterschiedlich verputzte Fassaden – entsprechend den Farbvorschlägen – fügten sich gut in die Umgebung ein. Auch die Verwendung von Naturstein solle zugelassen werden.

Die vorgesehene Bebauung sei kalt und unpersönlich. Niemand erwartete eine Neubebauung mit barocken Wohnhäusern, aber der nördliche Friedrichswerder sei es wert, Anregungen aus dieser Zeit aufzunehmen: Kleinteiligkeit (zumindest vom äußeren Anblick) und Abwechslungsreichtum.

#### Abwägung

Der Bebauungsplanentwurf sah bisher keine Festsetzungen zur Fassadengestaltung vor. Unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes waren die in den Anregungen vorgebrachten Gestaltungsvorstellungen möglich, aber nicht zwingend. Die differenzierte Fassadengestaltung ist Sache des Bauherrn und wird erst im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Rahmen konkreter Bauanträge erarbeitet.

In Ergänzung der bisherigen Regelungen erfolgen aufgrund der Anregungen und der Diskussionen im Anschluss an die öffentliche Auslegung Einzelfestsetzungen zur Fassadenstruktur, zur Farbgestaltung und zum Fassadenmaterial, die die Rahmenbedingungen für eine attraktive Gestaltung sichern sollen, jedoch nicht jedes Detail vorschreiben. Damit wird den Anregungen entsprochen.

#### 9. Anregung

Senkrechte Fenster, Sprossen- und Doppelfenster sowie Erker und filigrane Balkongitter über großzügigen, einladenden Eingangsbereichen sollten erlaubt, wenn nicht sogar verlangt werden, da sonst die künftigen Gebäude zu massiv und monoton wirkten.

#### Abwägung

Von der Festsetzung zulässiger Fensterformate wurde abgesehen, um für die Realisierung einen Spielraum zu ermöglichen. Erker und Balkone sollen entlang der Planstraße 1 zugelassen werden. Da der Umfang voraussichtlich größer sein wird, als der durch die Baunut-

zungsverordnung gegebene Spielraum, erfolgt die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung in den Bebauungsplan. Darüber hinaus wird durch eine neue Gestaltungsfestsetzung die Betonung des Eingangsbereiches geregelt.

#### 10. Anregung

Die Prinzengasse solle beidseitig geschlossen bebaut und mit Fassaden versehen werden, um einen zerrissenen Eindruck der Gasse zu vermeiden. Denkbar sei auch die Anordnung eines öffentlichen Durchganges von der Niederlagstraße zum Schinkelplatz. Hierzu sollte die geschlossene Bauweise auch über die "Prinzengasse" hinweggeplant werden. Der Durchgang führte in diesem Fall durch die jeweiligen Gebäude und nicht überdeckt durch die sich daran anschließenden Hofbereiche. Es wurde aber auch die Prinzengasse als Durchwegung begrüßt, da die Einblicke in die Hofsituation eine Lebendigkeit ergeben.

#### Abwägung

Entlang der Prinzengasse wird der Anregung entsprechend nunmehr eine eingeschossige Bebauung zugelassen, jedoch nicht zwingend gefordert, so dass der Eigentümer entscheiden kann, ob er Einblicke in den Hof ermöglichen möchte oder eine geschlossene Bebauung.

#### 11. Anregung

Die Baumasse im Bereich der Falkoniergasse bedränge die Friedrichswerdersche Kirche und solle deutlich reduziert werden. Eine hohe Bebauungsdichte sei kein Wert an sich, speziell die "klastrophobische" Falkoniergasse sei entbehrlich. Die Berücksichtigung des Planwerks Innenstadt führe hier (MI 1 und MI 2) zu einer unververtretbaren Enge, da die stadtplanerischen Möglichkeiten eliminiert würden. Eine "Vermittelalterlichung" des Stadtgrundrisses solle vermieden werden.

#### Abwägung

Der Abstand der künftig zulässigen Bebauung im MI 1 entspricht ebenso der historischen Situation, wie die vorgesehene Breite der künftigen Falkoniergasse. Die subjektiven Einschätzungen werden daher zur Kenntnis genommen, führen jedoch nicht zu einer Änderung der beabsichtigten Festsetzungen.

#### 12. Anregung

Die städtebaulichen Ziele, hinsichtlich der Nutzungsdichte seien in einer Zeit entwickelt worden, als mit einem rasanten Bevölkerungsanstieg in Berlin gerechnet wurde. Die aktuellen demografischen Prognosen widersprechen diesen Planungsansätzen. Eine unreflektierte Übernahme veralteter Planungsziele sei nicht geeignet, eine Abweichung von den gesetzlichen Festlegungen der Baunutzungsverordnung zu begründen.

#### Abwägung

Die Annahme ist nicht zutreffend. Die Nutzungsdichte resultiert aus dem städtebaulichen Konzept, der Wiederherstellung eines vitalen Stadtkörpers in Anlehnung an die historische Situation. Es erfolgt auch keine Übernahme veralteter Planungsziele. Vielmehr ist aktuell ein Trend zum Wohnort Innenstadt festzustellen. Den rechtlichen Anforderungen der Baunutzungsverordnung wird entsprochen. Das städtebauliche Erfordernis zur Überschreitung der Nutzungsmaße wurde in der Begründung entsprechend dargelegt.

An den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans wird daher festgehalten.

#### 13. Anregung

Geringe Abstandsflächen seien kein wünschenswerter baulicher Zustand, weder für die Wohn- und Arbeitsqualität, noch aus Sicherheitsgründen. Deswegen sei diese Typologie nur noch historisch. Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte sollten nicht für wirklichkeitsfremde Gestaltungsideen geopfert werden. Die Unterschreitung der Abstandsflächen schaffe keine Urbanität. Die Aussage in der Begründung, dass die Lage der Gebäude – trotz Unterschreitung der gesetzlichen Vorgaben – gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffe, sei nicht nachvollziehbar. Der historische Bezug sei nicht geeignet geringere Abstandsflächen zu begründen.

#### Abwägung

Ziel der Planung ist eine Bebauung in Anlehnung an die historische Stadttypologie. In der Bauordnung ist geregelt, dass sich durch ausdrückliche Festsetzungen des Bebauungsplans geringere Abstandsflächen ergeben können. Davon macht der Bebauungsplan Gebrauch. Die durch die geringeren Abstandsflächen betroffenen Belange – insbesondere die diesbezüglichen Belange der Eigentümer und Bewohner – sind in der Abwägung unter Punkt 2.3.2.5 der Begründung berücksichtigt wurden. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist städtebaulich erforderlich, da für das Plangebiet die aus übergeordneten Entwicklungskonzepten, städtebaulichen Zielen sowie aus denkmalpflegerischen Gründen abgeleitete Rekonstruktion des Quartiers nach historischem Vorbild verfolgt wird (ehemals 'Altstadtquartier' mit geschlossenen Blockrändern und sehr schmalen Straßenquerschnitten). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch bei den geringeren Abständen gewährleistet werden. Es wurden weder konkrete Sicherheitsbedenken vorgetragen, noch sind diese erkennbar. Eine Änderung der beabsichtigten Festsetzungen ist nicht erforderlich.

#### 14. Anregung

Aufgrund der demografischen Entwicklung gebe es keinen Grund, die Wohnfunktion in dem Gebiet zu stärken. Sollte dieses dennoch erfolgen, müsste dargelegt werden, woher die Menschen kommen und mit welchem Umfang an Leerstand und Infrastrukturverfall zu rechnen ist.

#### Abwägung

Eine Stärkung der Wohnfunktion im Gebiet soll nicht aus demografischen, sondern vielmehr aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Ein relevanter Einfluss auf Infrastruktur und Wohnungsleerstand ist bereits aufgrund der geringen Wohnungszahl im Plangebiet nicht gegeben. Eine Änderung des Bebauungsplans ist aufgrund der Anregung nicht erforderlich.

#### 4.1.4.2 Verkehr

##### 1. Anregung

Im Bereich zwischen der Friedrichswerderschen Kirche und der Bebauung östlich der Falkoniergasse (MI 1) sei nie eine öffentliche Durchwegung gewesen. Auf allen historischen Abbildungen sei ein Zaun südlich und nördlich des Zwischenraumes zu sehen. Auch in Zukunft solle dieser Bereich nicht als öffentlicher Durchgang genutzt werden können, da er die Falkoniergasse als besondere Durchwegung des Blockes schwäche. Die Fläche solle stattdessen den Häusern östlich der Falkoniergasse zur Nutzung überlassen werden.

#### Abwägung

Der Plangeber beabsichtigt keine detailgetreu einer bestimmten historischen Situation entsprechende Rekonstruktion. Dem öffentlichen Interesse, um die Kirche herum zu gehen, wurde daher ein höheres Gewicht beigemessen, als dem privaten Interesse der Anwohner an Grundstücksfreiflächen. Die beabsichtigte Festsetzung eines Fußgängerbereiches zwischen dem MI 1 und der Friedrichswerderschen Kirche wird daher beibehalten.

##### 2. Anregung

Der Ausbau von Radwegen (und Anschluss an ein Radwegesamtnetz) werde angeregt.

#### Abwägung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, insofern erfolgen hierzu keine ausdrücklichen Festsetzungen. Der Bereich um den künftigen Schinkelplatz wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und bietet ausreichend Raum, um dem hier aufgrund des Zusammentreffens mehrerer Fahrradrouten zu erwartenden erhöhten Bedarf gerecht zu werden. Ein Anschluss an das Radwegenetz ist damit gegeben. Die Gestaltung der Straßenverkehrsfläche bleibt der konkreten Planung vorbehalten.

Die Anregung hat keine Auswirkungen auf die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans.

### 3. Anregung

Der Raum, der in den künftigen Straßen für Gehwege verbleibe, sichere keine Aufenthaltsqualität. 10 Meter breite Straßen sicherten keine genügend breiten Gehwege.

#### Abwägung

Die genannte Breite bezieht sich auf die weniger frequentierten Erschließungsstraßen. Die Breite von 10,0 m entspricht in etwa den historischen Straßenbreiten. Die Breite der Gehwege ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, sondern wird mittelbar bei der Festsetzung der Straßenbreite berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Erschließungsfunktion ist bei der vorgesehenen Straßenbreite von 10 m die Nutzbarkeit des Straßenraums für heutige Anforderungen (u.a. Lieferverkehr, ausreichend breite Fußwege) gewährleistet. Bei einer Gehwegbreite von 3 Metern können im Übrigen vier Personen bequem nebeneinander gehen. Für eine Änderung des Straßenquerschnittes des Werderschen Marktes besteht kein Planungserfordernis. Auf seiner Nordseite stehen umfangreiche Flächen für Fußgänger zur Verfügung.

Eine Änderung der beabsichtigten Festsetzungen erfolgt nicht.

### 4. Anregung

Auch für die Erschließung notwendige Straßen könnten als Fußgängerzone ausgewiesen werden, wie z. B. das Beispiel Georgenstraße zeige. Auch sei es – entgegen den Ausführungen in der Begründung – durchaus möglich, Teilflächen des Werderschen Marktes für die Bundesregierung zu sichern, die dann entsprechend ihren Sicherheitsanforderungen diese Flächen öffentlich nutzen lässt oder absperrt.

#### Abwägung

Eine Festsetzung der Erschließungsstraßen als Fußgängerbereich entspricht nicht den städtebaulichen Zielen. Ebenso wenig ist es möglich, die verkehrlich erforderliche Straße Werderscher Markt an den Bund zu veräußern. Unabhängig davon wird es eine einvernehmliche Lösung zwischen dem Bund und dem Land Berlin hierzu geben.

Es erfolgt daher keine Änderung der beabsichtigten Festsetzungen.

### 5. Anregung

Die erfolgte Absenkung der Straßenführung an der Rückseite der Kommandantur erscheine nicht sinnvoll und nicht vereinbar mit der künftigen Bebauung am Schinkelplatz.

#### Abwägung

Der Bebauungsplan setzt keine Absenkung der Straßenführung fest. Er gliedert die verkehrliche Erschließung – auch um die Kommandantur – neu.

### 4.1.4.3 Umwelt

#### 1. Anregung

Ein höherer Begrünungsanteil im Innenhof des MI 2 wäre angesichts des Eingriffs in Natur und Landschaft angemessener. Die vorgesehene Erdschicht von nur 40 cm habe zur Folge, dass kein Baum / Großstrauch angepflanzt werden könne, da diese mindestens 80 cm benötigen. Eine entsprechende Änderung wird vorgeschlagen. Ein Zwang zur Begrünung der Innenhöfe ergäbe sich schon allein aus dem Landschaftsprogramm, das allgemeine Defizite in der Stadt ausgleichen solle. Diese Maßnahme sei daher nicht geeignet, die konkreten Defizite der Planung selbst auszugleichen.

#### Abwägung

Ein höherer Begrünungsanteil innerhalb der benannten Fläche ist aufgrund der anderen zu berücksichtigenden Nutzungen (z.B. Wege, befestigte Aufenthaltsflächen) nicht möglich. Die Tatsache, dass bei der vorgesehenen Erdüberdeckung keine Bäume gepflanzt werden können, wurde in der Abwägung berücksichtigt. Die Festsetzung einer höheren Erdüberdeckung soll jedoch nicht erfolgen, da die Gebäude dann weiter in das Grundwasser reichen, die statischen

Probleme unverhältnismäßig zunehmen würden und ein Höhenunterschied zwischen dem Erdgeschossfußboden und dem Geländeniveau im Innenhof entstehen würde, der die Nutzbarkeit der Freiflächen merklich einschränken würde.

Das Landschaftsprogramm wurde in der Abwägung berücksichtigt. Ein Zwang zu bestimmten Festsetzungen resultiert aus den Darstellungen nicht.

Die Anregungen wurden bereits in die Abwägung einbezogen, insofern wurden keine neuen Aspekte vorgetragen. Die beabsichtigten Festsetzungen werden daher nicht geändert.

## 2. Anregung

Die Beschreibung des Natur- und Landschaftshaushaltes im Plangebiet sei unqualifiziert und gebe den Zustand des Plangebietes falsch und unzureichend wieder. Planungen im Umfeld seien unberücksichtigt geblieben. Genaue Bestandserhebungen von Flora und Fauna seien erforderlich.

Damit beruhe die Wirkung des Eingriffs auf falschen Grundlagen. Dieses betreffe insbesondere den Versiegelungsgrad, der höchstens 25 % betrage. Die Straßen seien zudem wenig frequentiert, die Bebauungsdichte niedrig. Es sei zudem weder richtig, dass Kaltluftbahn und Luftaustausch nicht betroffen seien, noch dass keine erhöhte Schwülegefährdung im Sommer entstehe. Ebenso hätten aufgrund der ermöglichten Freiflächen- und Vegetationsvernichtung sowie der Zerstörung wichtiger Blickbeziehungen Untersuchungen erfolgen müssen. Darüber hinaus sei zu viel neue Straßenverkehrsfläche in den Plan aufgenommen worden.

Daher bereite die Planung einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Hierfür sei ein qualifiziertes Eingriffsgutachten zu erstellen. Die vorgestellte Bilanz ist keine Bilanz, sondern nur die Tabelle des Soll-Zustandes. Es fehle zum Vergleich der Ist-Zustand.

Die bisherigen Grünfestsetzungen allein könnten die Eingriffe niemals ausgleichen. Dachbegrünungen könnten kein Ersatz für fortschreitende Bodenversiegelung sein. Die geplante Bodenversiegelung müsse gesondert ausgeführt werden, ebenso die deshalb zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen.

Auch die Planung südlich des Gebietes bis zur Gertraudenstraße sei hier in die Abwägung einzubeziehen. Südlich des Planungsgebietes sei bereits eine große Grünfläche der Bebauung geopfert worden.

## Abwägung

Die im Plangebiet vorhandene Umweltsituation wurde insbesondere im Kapitel Natur- und Landschaftshaushalt ausführlich dargelegt. Die genannten Aspekte, die Verkehrsbelastung, Blickbeziehungen u.a. wurden in der Abwägung berücksichtigt, aufgrund der Rechtslage jedoch nicht in einem separaten Umweltbericht dargestellt.

Die eingeforderte Bilanz zum Ist-Zustand ist vom Gesetzgeber zur Beurteilung des Eingriffs nicht vorgesehen. Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Durch die künftigen Festsetzungen wird jedoch kein höherer Eingriff zugelassen, als er nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig war. Eine Notwendigkeit für ergänzende Festsetzungen zum Ausgleich eines Eingriffes in Natur und Landschaft besteht daher nicht. Ein differenziertes Eingriffsgutachten ist daher nicht erforderlich.

Die angesprochenen Bereiche bis zur Gertraudenstraße sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

## 3. Anregung

Das Vorkommen an streng geschützten Arten sei zu untersuchen. Eine Luftbildanalyse reiche nicht aus. Die Innenstadtlage allein sei keine Gewähr, dass dort keine geschützten Arten vorkommen.

## Abwägung

Im Bebauungsplanverfahren sind bei der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB auch die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten. Dementsprechend sind die gesetzlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3, bei der Realisierung der Vorhaben zu

berücksichtigen. Im Hinblick auf die Vorhabenrealisierung ergeben sich daher auf das Plangebiet bezogen besondere Anforderungen, unter anderem hinsichtlich des Zeitpunktes der Beseitigung von Bäumen und anderer Vegetation bzw. dem Schutz von Nestern bei einer Beseitigung von Vegetation zwischen Ende Februar und Anfang September. Es ist selbstverständlich, dass hierzu die Luftbildanalyse nicht ausreichend ist. Entsprechend der bisherigen Praxis im Entwicklungsbereich sollen auch in Zukunft Experten des Naturschutzbundes Deutschland zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes einbezogen werden, insbesondere wenn das Fällen von Bäumen erforderlich wird. Da der Bebauungsplan grundsätzlich als Angebotsplanung zu verstehen ist und nicht absehbar ist, wann eine Umsetzung der Planung erfolgt, kann erst im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, welche Maßnahmen erforderlich sind. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

#### 4. Anregung

Die Planung dazu trage dazu bei, dass sich das bestehende Grünflächendefizit verschärfe. Im Bebauungsplan müsse daher die Parkanlage des Kronprinzenpalais festgeschrieben werden, um eine Überbauung auszuschließen und das Grünflächendefizit nicht weiter zu verschärfen.

#### Abwägung

Bezüglich des Freiflächenangebotes werden mit der Bebauung keine Einschränkungen erwartet. Die Freiflächen des Kronprinzenpalais werden durch die Festsetzung von Baulinien für den Bereich der Gebäude gesichert. Einer darüber hinausgehenden Festsetzung bedarf es nicht, da insbesondere die Regelungen des Denkmalschutzes die Bestandssituation sichern. Innerhalb bzw. im weiteren Umfeld des Planungsgebietes ist ein differenziertes System an Grün- und Freiflächen vorhanden bzw. geplant. Verwiesen wird u.a. auf den in unmittelbarer Nachbarschaft am Spreekanal vorgesehenen Schinkelplatz, die Platzfolgen entlang der Straße Unter den Linden, den Lustgarten sowie die Grünflächen westlich des Auswärtigen Amtes und zwischen der ehemaligen Alten Leipziger Straße und Kleiner Kurstraße, die weiterhin vorgesehen sind. Der Bebauungsplanentwurf wird daher nicht geändert.

#### 5. Anregung

Es werde erwartet, dass nur unbedingt notwendige Eingriffe in den Baumbestand erfolgen. Es solle festgesetzt werden, dass der Baumbestand an der Niederlagstraße und der zukünftigen Werderschen Rosengasse zu erhalten sei. Das Planungsziel 'historische Stadtgrundrisse' sei nicht dem Umweltschutz übergeordnet. Der vorhandene Baumbestand sei daher zu schützen.

#### Abwägung

Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit der erforderlichen Sicherheit beurteilen, welche Bäume erhalten werden können. Aus diesem Grund unterbleibt für den in der Anregung genannten Bereich die Sicherung von Einzelbäumen im Bebauungsplan. Auf die Regelungen der Baumschutzverordnung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

#### 6. Anregung

Die existierende Grünanlage (Schinkelplatz) solle erweitert werden. Zusätzlich ließen sich innerhalb der Fußgängerbereiche um die Grünfläche Vegetationsflächen und Baumreihen festsetzen.

#### Abwägung

Die Abmessungen des künftigen Schinkelplatzes entsprechen der historischen Situation, die wieder hergestellt werden soll. Eine Vergrößerung widerspricht den städtebaulichen Zielen des Plangebers. Es erfolgt daher keine Erweiterung der Fläche. Die Anlage von Vegetationsflächen und Baumpflanzungen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist möglich, ohne dass es hierzu ausdrücklicher Festsetzungen bedarf.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht im Hinblick auf die in der Anregung genannten Ergänzungen geändert.

## 7. Anregung

Die geplante Wohnbebauung in der Nähe exponierter Veranstaltungsorte wie Bebelplatz, Kronprinzenpalais, Bertelsmannzentrale und Schloßplatz werde wegen des besonderen Lärmschutzes, den Wohnbauten genießen, das Veranstaltungsgeschäft in Berlin empfindlich treffen. Dem erklärten Ziel, der Belebung der Innenstadt, stehe die nunmehr zu berücksichtigende Wohnbebauung in Bezug auf den Lärmschutz entgegen.

### Abwägung

Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet. Hier ist eine höhere Lärmbelastung hinzunehmen als in einem reinen Wohngebiet. Darüber hinaus ist die Lärmbelastung durch öffentliche Veranstaltungen nicht so erheblich, wie in der Anregung dargestellt. Auf dem Grundstück der Kommandantur ("Bertelsmannzentrale") können aufgrund der Bebauungsstruktur keine öffentlichen Veranstaltungen stattfinden, der Schloßplatz ist künftig für eine Bebauung vorgesehen und die bisherigen Veranstaltungen auf dem Grundstück des Kronprinzenpalais haben keine relevanten Lärmbelastungen hervorgerufen. Des Weiteren hat der künftige Bauherr, dem im Übrigen die vorhandene Vorbelastung bekannt sein dürfte, die Möglichkeit, die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, dass Schlafräume zum ruhigeren Innenhof orientiert sind. Die Bedenken werden insofern nicht geteilt. An den vorgesehenen Festsetzungen wird festgehalten.

## 4.1.4.4 Einzelthemen

### 1. Anregung

Es werde eine wohnungsnaher Kindertagesbetreuung im Plangebiet angeregt sowie die Schaffung eines kleinen öffentlichen Spiel- und Gemeindeplatzes.

### Abwägung

Einrichtungen zur Kinderbetreuung sind im Mischgebiet grundsätzlich zulässig, ohne dass es einer ausdrücklichen Festsetzung hierzu im Bebauungsplan bedarf. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

Ein öffentlicher Spielplatz ist in fußläufiger Entfernung südlich des Plangebietes zwischen Niederwall- und Kurstraße vorhanden und planungsrechtlich gesichert. Im Plangebiet selbst ist die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes nicht erforderlich. Gleichwohl bieten die Fußgängerbereiche und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die insbesondere am Spreekanal nicht ausschließlich dem Pkw-Verkehr zur Verfügung stehen sollen, Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt daher nicht.

### 2. Anregung

Die Unterschreitung des Feuerüberschlagwegs zur Friedrichswerderschen Kirche könne nur als mangelnde Achtung vor dem historischen und kulturellen Bestand im Plangebiet angesehen werden und sei abzulehnen.

### Abwägung

Der erforderliche Abstand von mindestens 5 m wird in einem kleinen Bereich im Südwesten der Friedrichswerderschen Kirche geringfügig unterschritten. Durch die gebotene Ausbildung einer Brandwand im Neubau – dieses ist bauordnungsrechtlich vorgeschrieben – besteht keine Gefahr für das Kirchengebäude. Die beabsichtigten Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

### 3. Anregung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien, die zu berücksichtigen seien. Insbesondere in der Werderschen Straße komme es zur Kollision mit vorhandenen Leitungen. Für die Änderung werden Kostenerstattungsansprüche im Entwicklungsgebiet geltend gemacht. Über den Planbereich verlaufe eine Richtfunkverbindung, die bei baulichen Anlagen höher als 200 m über NN zu berücksichtigen sei.

#### Abwägung

Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich überschreiten die zu berücksichtigende Höhe der Richtfunkverbindung nicht.

Die Klärung der Kostentragung für eine ggf. erforderliche Verlegung von Telekommunikationsleitungen erfolgt im Rahmen der konkreten Planung der jeweiligen Baumaßnahme und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### 4.1.4.5 Verfahren

##### 1. Anregung

Das Planwerk Innenstadt führe im Plangebiet zu einer unvertretbaren Enge, zu einer "Musealisierung", die faktische Entwicklungen des 20. Jahrhunderts und deren Möglichkeiten eliminiere. Das Planwerk Innenstadt solle in besonders sensiblen Bereichen wie diesem einer kritischen Prüfung unterzogen werden.

#### Abwägung

Das Planwerk Innenstadt wurde als sonstige städtebauliche Planung in die Abwägung eingestellt. Dieses beinhaltet selbstverständlich auch eine Überprüfung der Ziele im Hinblick auf das Plangebiet. Der Plangeber kommt im Ergebnis der Abwägung zu einem anderen Ergebnis als die subjektive Einschätzung des Einwenders.

Eine Änderung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt daher nicht.

##### 2. Anregung

Die Frist für die unverzügliche Aufstellung des Bebauungsplans sei längst verstrichen. Das Gebiet wurde bereits 1993 Entwicklungsgebiet, jetzt würde eine Überprüfung der Entwicklungsziele anstehen.

#### Abwägung

Die gesetzliche Vorgabe, ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen bedeutet, dieses entsprechend den Erfordernissen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zu tun. Dieses ist für das Plangebiet entsprechend erfolgt. Darüber hinaus wurden die seit 1993 eingetretenen Veränderungen der Rahmenbedingungen in der Abwägung berücksichtigt. Das Bebauungsplanverfahren entspricht damit den gesetzlichen Bestimmungen.

##### 3. Anregung

Das Anknüpfen der Planung an längst vergangene städtebauliche Zustände widerspreche dem Ziel der Entwicklungsmaßnahme, Eigenarten des Gebietes zu bewahren.

#### Abwägung

Zu den Eigenarten des Gebietes zählen sowohl die gegenwärtige Situation, als auch seine historische Prägung. Ein Widerspruch besteht insofern nicht.

Die Anregung hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

##### 4. Anregung

Die Zielstellung der Rekonstruktion der historischen Straßenräume sei ein Aspekt im Planwerk, der gegen einen anderen Aspekt 'Bewahrung der Sichtachsen' und den Punkten 'Belange der Wirtschaft', 'kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung' sowie 'Belange des Denkmalschutzes' (§ 1 BauGB) abgewogen werden muss. Aber es scheint, dass der Plangeber dem Ziel "Straßenräumen" einen Status einräumt, der ihm rechtlich nicht zukommt. Deswegen sei die Abwägung auch rechtlich nicht haltbar.

#### Abwägung

Die genannten und eine Vielzahl weiterer öffentlicher und privater Belange sind in die Abwägung eingegangen. Diese sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Tatsache, dass mit der Einwendung ein anderes Ergebnis zum Ausdruck kommt, ändert nichts am Abwägungsergebnis des Plangebers. Eine Änderung der beabsichtigten Festsetzungen erfolgt daher nicht.

## 5. Anregung

Zur Umsetzung der Planung seien Erschließungsmaßnahmen in Millionenhöhe erforderlich, da das Plangebiet jahrzehntelang unbebaut war. Der Umgang mit der Trinkwasserleitung in der Falkoniergasse hinterlasse den Eindruck, weder die Haushaltsnotlage Berlins noch die Tatsache, dass in Berlin die höchsten Wasserpreise der Bundesrepublik zu zahlen sind, sei bewusst. Eine millionenteure Verlegung der Leitung stelle eine unverhältnismäßige Belastung der Allgemeinheit dar. Vor diesem Hintergrund von einer besseren Nutzung vorhandener Infrastruktur zu sprechen, sei irreführend.

## Abwägung

Die der öffentlichen Hand im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme entstehenden Kosten sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Die städtebaulich unbefriedigende Situation steht in keinem Verhältnis zu den vergleichsweise geringen entstehenden Kosten. Daher ist der voraussichtlich erforderliche Aufwand kein Grund dafür, auf die Planung zu verzichten.

Die vorhandene Trinkwasserleitung genießt grundsätzlich Bestandsschutz. Ein dauerhafter Erhalt ist mit dem planerischen Konzept nicht vereinbar. Daher wurde auf die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, verzichtet. Dieses schließt nicht aus, dass sich der künftige Bauherr und die Wasserbetriebe auf eine Lösung verständigen, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Verlegung einer Trinkwasserleitung nicht besonders kostenaufwendig ist.

Der in Kapitel 2.3.2.3 "Maß der baulichen Nutzung" verwendete Begriff bezieht sich nicht auf die Trinkwasserleitung. Hier ist die gesamte städtische Infrastruktur, also nicht nur die Leitungen gemeint, die durch eine Verdichtung besser genutzt wird als durch eine flächenhafte Siedlungsentwicklung.

Eine Änderung der geplanten Festsetzungen erfolgt aus diesen Gründen nicht.

## 6. Anregung

Für die Schinkelplatzrandbebauung solle vom Abgeordnetenhaus eine Gestaltungssatzung beschlossen werden. Der historische Bezugspunkt sei darzulegen.

## Abwägung

Bei besonderen Gestaltungsbedarf besteht für den Plangeber die Möglichkeit eine Gestaltungsverordnung zu erlassen, die dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorgelegt wird oder aber Gestaltungsregelungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB im Bebauungsplan zu treffen. Für diesen Bebauungsplan wird der zuletzt genannte Weg gewählt. Der Bebauungsplan wird dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorgelegt.

## Vorgebrachte Hinweise zur Begründung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

- Die Behauptung der sehr hohen Priorität des Gebiets müsste wenigstens ansatzweise begründet werden.
- Das Gebiet liege nicht in der ältesten Stadterweiterung, da diese das Schlossareal ist.
- Das Wort 'ehemalig' werde in der Begründung nicht konsistent verwendet.
- Das Fehlen einer 'Eingangssituation' zwischen Spreeinsel und Friedrichswerder möge stimmen, es sei aber kein Fehlen, das Konsequenzen erfordern würde. Zudem sei nicht klar, was mit der Wiederherstellung der Eingangssituation gemeint sein könnte.
- Es fehle eine Einordnung, auf welchen Zeitpunkt sich die Wiederherstellung der Platzfolge als angeblich ursprünglichen Zustand bezieht.
- Die Flächen sind im gesamtstädtischen Maßstab klein - ihre Bebauung oder Nicht-Bebauung wird keinen erkennbaren Einfluss auf die Berliner Verkehrssituation haben.
- Die Behauptung, dass es in der Berliner Innenstadt den dringenden Bedarf nach Verdichtung gebe, sei eine Legende, die rational nur mit den Fantasiazahlen des FNP '94 erklärbar sei. Diese seien aber mit der demografischen Entwicklung obsolet geworden.

## Abwägung

Die Begründung wird hinsichtlich der angesprochenen Themen im erforderlichen Umfang präzisiert, damit die Absichten des Plangebers deutlicher zum Ausdruck kommen.

## 7. Anregung

Es wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise vollständig berücksichtigt wurden. Sofern dieses nicht der Fall sein sollte, werden sie erneut vorgebracht.

## Abwägung

Alle im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und im Kapitel 4.1.3 dargestellt. Die Abwägung der Stellungnahme ist in Kapitel 4.1.3 dargestellt und führte u.a. vor der öffentlichen Auslegung zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs bzw. der Begründung. Nicht zu Änderungen des Bebauungsplans bzw. der Begründung führten

- die Hinweise zur Notwendigkeit einer Anpassung an die Bereichsentwicklungsplanung,
- die Bedenken, dass in den Straßenräumen angesichts des zu erwartenden Fußgängerverkehrs nicht genügend Fläche für die Gehwege zur Verfügung stehen werde,
- die Befürchtung, die geplanten Straßen würden durch nicht gewollten Schleichverkehr genutzt,
- der Vorschlag, die Planstraßen sowie die Werdersche Rosengasse als Fußgängerbereiche bzw. zumindest als verkehrsberuhigte Bereiche festzusetzen,

Hierzu liegen keine neuen Erkenntnisse vor, die eine Änderung des Bebauungsplans erfordern.

### 4.1.4.6 Ergebnis

Die vorgebrachten Anregungen führten zusammen mit der Diskussion im Anschluss an die öffentliche Auslegung zur Ergänzung von Festsetzungen zur Dachform, zur Fassadenmaterial und -farbe, zur Fassadenstruktur und zur Zulassung einer eingeschossigen Bebauung entlang der künftigen Prinzengasse. Ergänzende Hinweise und Klarstellungen zur Begründung werden berücksichtigt.

### 4.1.5 Änderungen des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen der öffentlichen Auslegung und der Diskussion im Rahmen des 78. Architekturgesprächs, erfolgt eine Änderung des Bebauungsplans, die insbesondere die Bebauung an Schinkelplatz betrifft. Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung, so dass eine erneute öffentliche Auslegung und auf Grund der Ergänzung des Bebauungsplans durch Gestaltungsregelungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB eine Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich ist.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen und Ergänzungen:

#### *Zeichnerische Festsetzungen*

1. Ausschluss von Ein- und Ausfahrten im MI 2 entlang der Planstraße A und der künftigen Prinzengasse
2. Änderung des Zurücktretens der obersten Vollgeschosse zum Innenhof und zur Niederlagstraße
3. Festsetzung einer maximalen Oberkante von 35 m ü. NHN für die Innenhöfe im MI 2
4. Ergänzung einer Bebauung an der Prinzengasse mit einer zwingenden Oberkante von 38,5 m über NHN
5. Änderung des Fußgängerbereiches um den Schinkelplatz in öffentliche Straßenverkehrsfläche
6. Änderung des MK 2 in Sondergebiet Bauakademie.

#### *Änderung textlicher Festsetzungen*

8. Statt eines Flachdaches sind die Dächer im MI 2 oberhalb der Fläche F als Walmdächer auszubilden. Hierzu wird in der textlichen Festsetzung 2.2 statt der

Oberkante eine Traufhöhe festgesetzt und ergänzend eine Firsthöhe von 54,0 m über NHN für die Fläche F ergänzt.

9. Im MI 1 wird auf die Festsetzung einer zwingenden Traufhöhe verzichtet, um eine flexiblere Projektrealisierung zu ermöglichen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe als Höchstmaß ist ausreichend, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

#### *Neue textliche Festsetzungen*

1. Für das Sondergebiet Bauakademie werden die allgemeine Zweckbestimmung, die allgemein zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.
2. Im MI 2 kann entlang der Planstraße A im 2. bis 4. Vollgeschoss auf 30 vom Hundert der Fassadenfläche in den entsprechenden Vollgeschossen für Gebäudeteile (Erker und Balkone) ein Vortreten um bis zu 1,0 m vor die Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Im MI 2 ist oberhalb der festgesetzten Oberkante von 38,5 m über NHN textlich eine Attika bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
4. Im MI 2 sind die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Fassaden als Putzfassaden auszuführen.
5. Im MI 2 sind die Fassaden baulicher Anlagen zu den den Verkehrsflächen zugewandten Seiten so zu gestalten, dass der Eindruck einer kleinteiligen, auf historischem Vorbild basierenden Blockstruktur entsteht. Dazu sind die Fassaden wie folgt zu gliedern:  
Entlang der Planstraße A sind in einem Abstand von nicht mehr als 16 m und entlang der Niederlagstraße und der in einem Abstand von nicht mehr als 8 m vertikale Fugen auszubilden.  
Die Fassadenfläche zwischen den Fugen ist symmetrisch und zur Planstraße A mit Betonung der jeweiligen Mitte zu gestalten.  
Baulich ist eine in der Fassadenstruktur erkennbare Betonung der Hauseingangssituation auszubilden.
6. Im MI 2 darf die Summe der Flächen aller Fassadenöffnungen der zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgerichteten Fassaden einen Anteil von 40 vom Hundert der Summe der Fassaden nicht überschreiten.
7. Im MI 2 ist für jedes Gebäude ein Grundton aus der der Begründung als Anlage beigefügten Farbtabelle zu verwenden. Die Fassaden des den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten 1. und 2. Vollgeschosses - mit Ausnahme der Erker und Balkone - sind durch Verwendung einer dunkleren Farbe desselben Farbtons zu gliedern. Fensterrahmen sind im jeweiligen Farbton der Fassaden oder im selben Farbton, jedoch dunkler auszuführen.
8. Im MI 2 sind die Dächer als Walmdach auszubilden. Als Material für die Dachdeckung sind patinierende Metalle wie beispielsweise Zinkblech und Kupfer oder dunkler Naturstein, beispielsweise Schiefer zu verwenden.
9. Im MK, im MI 1 und im Sondergebiet Bauakademie wird für die den Straßenverkehrsflächen zugewandten Fassaden und Fenster die Verwendung von spiegelndem Glas ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Fenster im MI 2.

Die Änderungen fanden ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 11. Januar 2006.

#### **4.1.6 Öffentliche Auslegung Januar / Februar 2006**

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen sowie der Aufnahme der Gestaltungsregelungen hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt vom 11. Januar 2006 nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 6. Januar 2006, S. 3752 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 16. Januar bis einschließlich 17. Februar 2006 öffentlich ausgelegen.

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

wurde. Parallel zur öffentlichen Auslegung konnten Plan und Begründung im Internet eingesehen werden. Die Abgabe von Stellungnahmen über ein bereitgestelltes Formular war ergänzend möglich.

Insgesamt gingen 30 Stellungnahmen ein.

Die für das Bebauungsplanverfahren planungsrelevanten Anregungen wurden thematisch zusammengefasst. Sie betrafen folgende Aspekte:

#### 4.1.6.1 Städtebau

##### 1. Anregung

Die "Umarbeitung" des Planentwurfs sei unzureichend und nur "oberflächliche Kosmetik". Die marginalen Veränderungen erfüllten nicht den selbst erhobenen Anspruch, das Gelände auf Basis eines historischen Geländegrundrisses zu bebauen.

Die künftige Bebauung füge sich nicht in die bestehende Bebauung ein, da diese durch den Solitär der Friedrichswerderschen Kirche geprägt sei und auch die letzten 50 Jahre Geschichte berücksichtigt werden müssten. Sie entspreche nicht den hohen ideellen Anforderungen der historischen Situation. Sie werde als Ergebnis der „kritischen Rekonstruktion“ abgelehnt.

Die vorgenommenen Festsetzungen zur Gestaltung seien "völlig unnötig". Es sei zu vermuten, dass der eigentliche Sinn in einer Senkung der Grundstückspreise liege.

Die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und die Festschreibung des Kubus der Bauakademie werden ausdrücklich begrüßt. Auch die vorgenommenen Gestaltungsfestsetzungen finden Zustimmung.

##### Abwägung

Der Bebauungsplan wurde sowohl hinsichtlich der textlichen Festsetzungen, als auch hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen unter anderem aufgrund der Anregungen, die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgetragen worden sind, überarbeitet. Insbesondere hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen im MI 2 werden unter Berücksichtigung des besonderen Standortes umfangreiche Festsetzungen vorgenommen, die bereits einen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen, der einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Ein über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende Einschränkung ist im Rahmen der Abwägung nicht begründbar.

An der Zielsetzung, einer Bebauung in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss wird unverändert festgehalten. Aus historischen Karten ist dieses unzweifelhaft nachvollziehbar. Die positive Stellungnahme unterstützt diese Vorgehensweise. Die aktuelle Situation wurde in die Abwägung eingestellt, die Wiederbebauung entsprechend dem historischen Stadtgrundriss jedoch stärker gewichtet.

Gestaltungsfestsetzungen gehen nach den Wertermittlungsrichtlinien nicht in die Ermittlung des Grundstückswertes ein.

Eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

##### 2. Anregung

Das Grundkonzept der terrassenförmigen Gebäude, die denen, die zurzeit auf dem Friedrichswerder West entstehen, ähneln, werde beibehalten, auch wenn ausgeführt werde, dass diese Konzeption nicht übernommen wird. An diesem städtebaulich wichtigen Ort des klassizistischen Berlin würden keine "Townhouse-Parzellierungen", wie sie neben dem Außenministerium gegenwärtig entstünden, benötigt; es sei mehr Gestaltungsfreiheit erforderlich. Der "kleinzellige Townhouse-Entwurf" als Begrenzung des einstmals städtebaulich bedeutenden Schinkelplatzes wirke wie ein "Stolperfall in das Kleinstadtdenken einer Neubausiedlung". Der Bebauungsplan orientiere sich leider nicht an der historischen Parzellierung, damit werde die Möglichkeit versperrt eine wesentliche lebendigere Bebauung und Architektur zu schaffen.

Die vorgesehene Terrassierung bedeute einen Traditionsbruch mit dem auf der anderen Spreeseite geplanten Neubau des Humboldt-Forums resp. des Schlosses. Sie verhindere eine historische oder historisierende Bebauung und solle allenfalls erlaubt, jedoch nicht vorgeschrieben sein. Sie erscheine problematisch. Die Hofseiten sollten individuell gestaltet

werden können und keine Einheitsterrassierung vorschreiben. Da die Terrassierung auf der Südseite erfolge, bestehe nicht die Gefahr, die Häuser in der Niederlagstraße zu verschatten, wenn auf die Terrassierung verzichtet werde. Zudem verhindere die Terrassierung die Anlage großzügiger Räume. Eine Alternative wäre daher, die Bebauung an der Niederlagstraße wegzulassen und Gärten zu ermöglichen sowie die Gebäudetiefe zur Planstraße A zu erhöhen.

#### Abwägung

Es ist weiterhin nicht beabsichtigt, die Struktur aus dem Bereich Friedrichswerder West zu duplizieren. Dieses geht aus der Begründung zum Bebauungsplan hervor und wird durch den Hinweis auf die angestrebte Parzellenstruktur, die nicht Gegenstand der Festsetzung ist und die zulässige Gebäudehöhe deutlich. Die künftige Bebauung unterscheidet sich darüber hinaus aufgrund der besonderen Anforderungen an die Gestaltung von der Bebauung im Bereich Friedrichswerder West. Auch ist zum Schinkelplatz hin keine Bebauung mit 8 m breiten Gebäuden vorgesehen.

Die Rückstaffelungen zum Innenhof sind erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die Terrassierung erfolgt dabei im Wesentlichen auf der zum Innenhof ausgerichteten Westseite der an der Planstraße A zulässigen Bebauung (nicht auf der Südseite). Dieses trägt zu einer besseren Belichtung der hier angeordneten Räume und des Innenhofes bei. Da sie vom öffentlichen Raum, insbesondere auch von der anderen Spreeseite nicht zu sehen sind, haben sie keinen Einfluss auf das Erscheinungsbild nach außen.

Der Verzicht auf eine Bebauung entlang der Niederlagstraße widerspräche sowohl dem städtebaulichen Ziel einer Wiederherstellung der Bebauung in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss, als auch dem Ziel zur räumlichen Fassung der Straßenräume. In Anbetracht der zur Verfügung stehenden Fläche soll für das MI 2 eine optimale Bebauungstiefe festgesetzt werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird daher nicht geändert.

#### 3. Anregung

Bei der künftigen Bebauung sollte auf die Berliner Bautradition vor Entstehung der Bauakademie zurückgegriffen werden. Möglich erscheinen auch Gebäude, die diese Tradition fortschreiben; alternativ auch durch moderne Architektur.

Es werden differenziertere Gestaltungsfestsetzungen gefordert, z.B. zu Risaliten, Säulen, Figuren, Arkaden, Galerien, Gittern, Geländern. Die bisherige Fassadengestaltung sei unsensibel und einfallslos. Die Betonung der Mitte und symmetrischer Fassadenaufbau seien als klare Gliederung durch deutlich sichtbare frei profilierte Gesimse zu erzeugen. Die Fensterrahmen sollten, dem historischen Stil entsprechend innen und außen profiliert sein und Sprosseneinteilungen aufweisen. Es solle ein hohes Sockelgeschoss mit Quaderputz oder deutlich abgesetztem Sockel vorgegeben werden. Darüber hinaus werde die Verwendung historischer Bauteile angeregt, die eingelagert seien.

#### Abwägung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine einzelnen Hochbauentwürfe festgesetzt. Eine Berücksichtigung der Berliner Tradition ist auf Grund der Festsetzungen durch den jeweiligen Bauherrn möglich.

Die vorgeschlagenen Gestaltungselemente durch Festsetzungen zu erzwingen, würde einen derart hohen Eingriff in das Eigentum bedeuten, der unter Abwägungsgesichtspunkten nicht zu rechtfertigen ist. Die Verwendung historischer Bauteile ist möglich, kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Bebauungsplanentwurf wird daher nicht den Anregungen entsprechend geändert.

#### 4. Anregung

Es solle keine Vorgabe eines zweigeschossigen Sockels erfolgen. Dieser sei für Häuser des historischen Friedrichswerder untypisch. Es entstünde ein Maßstabssprung zu den im Gebiet maßgebenden Gebäuden wie Bauakademie, Zeughaus und Kommandantur, die jeweils nur ein Sockelgeschoss aufweisen.

#### Abwägung

Der farblich abgesetzte Sockel dient der Strukturierung der Fassade und fügt sich nach einer typologischen Untersuchung in das Gesamtbild ein. An der Festsetzung wird daher festgehalten.

#### 5. Anregung

In der Begründung werde dargelegt, dass die angestrebte kleinteilige Struktur auf historischem Vorbild basiere. Die Struktur sei im historischen Vorbild allerdings nicht durchweg kleinteilig gewesen. Insbesondere zwischen Prinzengasse und Kommandantur hätten sich palaisartige Gebäude befunden. Nur zum Werderschen Markt hin sei die Struktur kleinteilig gewesen.

Die Differenzierung nach größeren Fassadenbreiten am Schinkelplatz und geringeren an der Niederlagstraße sei prinzipiell sinnvoll, aber die Begrenzung auf 16 m Fassadenbreite ermögliche keine palaisartigen Gebäude. Es werde vorgeschlagen, zwischen Prinzengasse und Kommandantur eine größere Fassadenbreite zuzulassen, um zwei palaisartige Gebäude im Stile der Jahre 1780-1850 in Form von größeren Bürgerhäusern mit entsprechenden Grundstücksflächen im historischen Maßstab zu ermöglichen.

#### Abwägung

In der Begründung wird erläutert, dass für das Plangebiet eine Bebauung entsprechend der kleinteiligen, auf historischem Vorbild basierenden Blockstruktur sowie die Rekonstruktion der historischen Straßen- und Platzräume ermöglicht werden sollen. Dem widerspricht nicht, dass insbesondere der unmittelbare Vorkriegszustand eine größere Struktur aufwies.

Eine zwingende Vorgabe der Struktur erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Sie ermöglichen grundsätzlich auch unterschiedlich große Baugrundstücke. Unabhängig davon ist es das Interesse des Landes Berlin, an der Niederlagstraße die Strukturierung der Fassade mit einer Breite von 8 m und am künftigen Schinkelplatz (Planstraße A) mit einer Breite von 16 m vorzugeben, um lange, eintönige Fassaden an dieser historischen Stelle zu vermeiden. Die Strukturierung der Fassade von 16 m schließt nicht aus, dass repräsentative Gebäude entstehen. Im Übrigen sind für die Kopfbauten gegenüber der Kommandantur im Norden und am Werderschen Markt im Süden größere Abschnitte möglich, für die kein Fugenabstand festgesetzt wird.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist aufgrund der Anregungen nicht erforderlich.

#### 6. Anregung

Der Ersatz der Flachdächer durch schwach angedeutete Walmdächer bringe keine durchgehende optische Verbesserung. Das gedrungene Walmdach hinter einer Attika sei "albern", ein Schildbürgerstreich und dem Platz nicht angemessen. Die vorgesehene Dachgestaltung verunstalte den Platz. Als Dachform sollten Sattel-, Walm- und Mansardendächer zugelassen werden. Diese bräuchten einen ausreichend groß bemessenen Mindestwinkel, z.B. von 30° bzw. eine ausreichende Firsthöhe, um als solche angesehen zu werden. Die Höhe zwischen Traufe und First solle mehr als nur einen Meter betragen und die Deckung mit Ziegel möglich sein.

#### Abwägung

Durch die zwingende Unterbringung von technischen Dachaufbauten unterhalb des Daches wird eine der Bedeutung des Ortes angemessene Dachlandschaft erreicht. Ein höherer First würde dazu führen, dass die Friedrichswerdersche Kirche überragt wird, dieses widerspricht den städtebaulichen Zielen. Die Kirche soll zwar umbaut, höhenmäßig jedoch nicht 'überbaut' werden. Bereits bei einer Firsthöhe von 2 m über dem obersten Vollgeschoss ergibt sich eine Dachneigung von 26°. Da die Traufhöhe zudem als Mindestmaß festgesetzt ist, sind bei Unterschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe grundsätzlich in begrenztem Umfang auch höhere Walmdächer bzw. andere Dachneigungen möglich. Es erfolgt daher keine Änderung des Bebauungsplans.

#### 7. Anregung

Die nur an einigen Punkten geänderte kleinteilige Fassade zur Spree spiegle den sozialen Wohnungsbau der fünfziger und sechziger Jahre, "den Charme von Vorstadthäusern der 70er

Jahre" wider bzw. vermittele den Eindruck von "Neubaubaracken", "Reihenhäuschen-Architektur", "Legoarchitektur", erscheine wie ein Symbol für Ideenarmut und sei dem Standort nicht würdig. Der Bruch beim Anschluss an die Kommandantur sei "haarsträubend", die Diskrepanz im Anschluss an die Kommandantur "jämmerlich", die Fassadengestaltung "unsensibel", "beschämend" und "einfallslos". Die Wiederholung kleinteiliger Fassaden wirke ermüdend. Die Bebauung müsse sich harmonisch in den Bestand und die künftige Bebauung (Schloss und Bauakademie) einfügen. Um eine allzu uniforme Gestaltung zu vermeiden, sollte die Festsetzung zur farblichen Gliederung der Fassade lediglich empfehlenden Charakter haben.

Die gestalterische Gleichbehandlung ab dem 2. Obergeschoss lasse die Häuser "kopflös" wirken. Eine Kombination des obersten Geschosses mit dem Dach ergäbe einen funktional, wie gestalterisch logischen oberen Abschluss. Die Gestaltung der Häuser solle die klassische Dreiteilung berücksichtigen – "Sockel-, Fond- und Traufzone" mit Dach und differenziert werden.

#### Abwägung

Der Bebauungsplan legt mit seinen Festsetzungen den Rahmen, in dem sich die künftige Fassadengestaltung bewegen soll, fest. Mit dem Bebauungsplan werden nicht die im architektonischen Rahmenplan dargestellten Fassaden festgesetzt. Die differenzierte Fassadengestaltung ist Sache des Bauherrn und wird erst im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Rahmen konkreter Hochbauentwürfe erarbeitet.

Die rahmensetzenden Einzelfestsetzungen zur Fassadenstruktur, zur Farbgestaltung und zum Fassadenmaterial, sichern die Bedingungen für eine attraktive Gestaltung, schreiben jedoch nicht jedes Detail vor. Es bleibt Aufgabe der einzelnen Bauherren und ihrer Architekten, in diesem Rahmen attraktive Gebäude zu entwerfen. Eine uniforme Gestaltung ist aufgrund dieser Festsetzungen nicht zu erwarten.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

#### 8. Anregung

Die z.T. liegenden Fensterformate seien nicht "Schinkel-gerecht" und entsprächen nicht dem Namen des Platzes, sie seien "ernüchternd in ihrem stupiden Wechsel". Besser wäre es, ausschließlich stehende Fensterformate zuzulassen, um ein Gemisch von liegenden und stehenden Formaten zu vermeiden. Es sei ein gestalterischer Mangel, dass die zumeist horizontal orientierten Fenster ohne jede Unterteilung der Glasflächen seien. In der Umgebung der historischen Bauten stören die horizontalen und leeren Fenster. Die industriell gestanzten Fensterformate wirkten abstoßend.

#### Abwägung

Von der Festsetzung zulässiger Fensterformate und weitergehender Unterteilungen wurde bewusst abgesehen, um für die Realisierung einen gewissen Spielraum innerhalb der symmetrisch auszubildenden Fassaden zu ermöglichen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt daher nicht.

#### 9. Anregung

Wenn das Ziel einer weitgehenden Rekonstruktion nach historischem Vorbild ernst genommen werde, müssten die Vorgaben zu den Fassadenbreiten / Fugenabständen geändert werden. Ziel müsse eine abwechslungsreiche wie harmonische Abfolge unterschiedlicher Grundstücksgrößen sein. Eine schematische einheitliche Fassadenbreite werde abgelehnt.

Es wird die Befürchtung geäußert, dass der "Restteil" eines Grundstückes mit beispielsweise 14 m aufgrund der Festsetzung des Fugenabstandes dem Nachbargrundstück zugeschlagen werden müsste. Auf die Fuge sollte daher verzichtet werden, auch für den Fall einer Zusammenlegung von zwei Grundstücken.

#### Abwägung

Es ist nicht das Ziel des Bebauungsplans, die historische Situation 1:1 wieder zu rekonstruieren. Vielmehr soll in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss eine dem aktuellen Bedarf entsprechende Bebauung entstehen, die sowohl die bestehende Bebauung, als auch die

historischen Bezüge berücksichtigt. Der Fugenabstand führt dazu, dass nördlich der Prinzengasse maximal zwei, südlich der Prinzengasse maximal drei gleich breite Fassaden entlang der Planstraße A entstehen. Dieses wird auch aufgrund der unterschiedlichen Gestaltung der Fassaden durch verschiedene Architekten nicht zu einer schematischen Gestaltung führen.

Durch die Festsetzung der Höchstabstände der Fugen wird sichergestellt, dass entlang der Planstraße A bei Grundstücken, die breiter als 16 m sind, unabhängig von der Eigentumssituation spätestens nach 16 m eine Fuge auszubilden ist. Es besteht kein Zwang, die Fuge exakt nach 16 m anzuordnen. Ein 14 m breites Grundstück stellt insofern keinen "Rest" dar. Die Fuge ist zudem erforderlich, um den Eindruck einer kleinteiligen Struktur zu unterstützen. Die textliche Festsetzung wird daher beibehalten.

#### 10. Anregung

Balkone nach Osten seien weitestgehend sinnlos; dies sei wohl eher eine gestalterische Verlegenheit.

#### Abwägung

Entlang der Planstraße A, d.h. zum Schinkelplatz hin, kann ein Vortreten vor die Baulinie für Gebäudeteile wie beispielsweise Erker und Balkone als Ausnahme zugelassen werden. Der Bebauungsplan ermöglicht dieses, erzwingt es jedoch nicht. Es bleibt dem einzelnen Bauherren überlassen, in welchem Umfang er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht.

#### 11. Anregung

Es wird angeregt, im MI 2 nur eine vier- bzw. fünfgeschossige Bebauung zuzulassen, die bei den vorgegebenen Traufhöhen zu Geschosshöhen führe, die der Bedeutung des Ortes entsprächen. In diesem Zusammenhang wurde aber auch vorgebracht, dass die Errichtung von Häusern mit größeren und kleineren Geschossen möglich sein solle. Eine geringere Vollgeschosszahl solle nicht zulässig sein. Souterrain, Mezzaningeschoss und Dachgauben würden weitere Variationen ermöglichen, und auch die vertikale Komponente könnte zu einem abwechslungsreichen und harmonischen Bild beitragen.

#### Abwägung

Aus der zwingenden Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich eine durchschnittliche Geschosshöhe von 3,60 m, die hier erreicht werden muss. Dieses schließt nicht aus, dass einzelne Geschosse höher sind, oder ein Sockelgeschoss entsteht. Die Zulassung von weniger als fünf Geschossen würde noch differenziertere Festsetzungen erfordern, um das städtebauliche Ziel einer weitgehend homogenen Traufhöhe zu erreichen. Davon wird abgesehen. Deutlich höhere Vollgeschosse wären Bauherren nicht bzw. nur in besonderen Einzelfällen wirtschaftlich zumutbar. Daher wird im Bebauungsplan davon abgesehen, diese zu erzwingen.

Dachgauben werden bewusst nicht zugelassen, da sie sich an diesem Ort nicht in das Gesamtbild einfügen würden.

#### 12. Anregung

Es wird die Verwendung von alten, bewährten Baustoffen wie Tondachziegeln, Zink, Kupferblech und Holz für die Fensterrahmen angeregt und "Glashäuser" abgelehnt. Als Dacheindeckung sollten auch Dachziegel in differierenden Rottönen nach einer vorgegebenen Farbpalette möglich sein.

#### Abwägung

Für die konkrete Festsetzung einzelner Materialien kann die städtebauliche Anforderlichkeit nicht begründet werden. Allerdings erfolgt im Rahmen der Gestaltungsfestsetzungen eine nähere Bestimmung der Eigenschaften der Materialien für die Dachdeckung, für die nur patinierende Metalle oder dunkler Naturstein verwendet werden dürfen. Hierzu zählen der Anregung entsprechend u.a. Zink und Kupfer. Tondachziegel werden nicht zugelassen, da sie sich nicht in das Umfeld einfügen. Auch Rottöne für die Dacheindeckung würden nicht zu den im Hinblick auf das Umfeld festgelegten Farben für die Putzfassaden passen.

Das Material für die Fensterrahmen wird nicht vorgeschrieben, weil es gestalterisch nicht relevant ist. Allerdings sind Fensterrahmen im jeweiligen Farbton der Fassade oder im selben Farbton, jedoch dunkler auszuführen.

Im MI 2, MK 1, MI 1 und im Sondergebiet Bauakademie ist für die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Fassaden darüber hinaus die Verwendung von spiegelndem Glas nicht zugelassen und der Anteil von Fenstern, Türen u.ä. wird auf 40 % begrenzt.

Der Bebauungsplan entspricht insofern, soweit es rechtlich möglich und vertretbar ist bereits der Anregung.

### 13. Anregung

Die Prinzengasse werde, auch wenn sie als Zufahrt zu den Tiefgaragen diene, aufgrund des "Brandmauer-Effektes" abgelehnt. Sie widerspreche zudem den "Proportionen des guten Geschmacks" und unterschreite die Enge mittelalterlicher Gassen. Sie müsse eine ausreichende Breite haben, um normale, mindestens dreigeschossige Hauswände mit Fenstern und Türen zu ermöglichen, damit ein Gassencharakter entstehe. Die Blockränder zur Prinzengasse seien in gleicher Höhe, wie die Traufhöhe in der Niederlagstraße zu schließen, da so Fassaden städtischer Häuser möglich seien.

Die Prinzengasse könne ab dem 2. oder 3. Obergeschoss überbaut und die Treppenhäuser darin untergebracht werden.

### Abwägung

Die Prinzengasse wird nicht als Zufahrt zu Tiefgaragen dienen. Dieses ist durch die zeichnerische Festsetzung gewährleistet und wird in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 2.3.2.9) ausdrücklich dargelegt. Zur Prinzengasse ausgerichtete Fenster und Türen sind nach Maßgabe der Bauordnung für Berlin zulässig. Der aus Gründen des Brandschutzes mindestens erforderliche Abstand von 6 m wird eingehalten. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Fassaden fensterlos ausgeführt werden müssen. Es ist im Gegenteil das Ziel des Plangebers, hier normale Fassaden mit Fenstern zu ermöglichen. Damit ein Gassencharakter entsteht, wurde in Ergänzung des Entwurfs der öffentlichen Auslegung eine eingeschossige Bebauung ermöglicht. Eine höhere Bebauung würde die Belichtung in der Prinzengasse und im Innenhof zu stark einschränken.

Die Breite entspricht der historischen Situation, die hier wieder hergestellt werden soll. Insofern wird auch eine Überbauung nicht zugelassen. Treppenhäuser sind an dieser Stelle schon gar nicht vorstellbar.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

### 14. Anregung

Im MI 2 müsse die Chance genutzt werden, hochwertige und repräsentative Gebäude zu errichten. Dabei seien die vorhandenen und geplanten Bauten (Neue Kommandantur, Bauakademie, Berliner Schloss), zu berücksichtigen und es sei hierauf Bezug zu nehmen. Man erkenne nicht das Bemühen, auf die gegebene städtebauliche Situation einzugehen. Eingerahmt von der großstädtischen Bauakademie und der behutsam nachempfundenen alten Kommandantur könne nur eine horizontal gegliederte Architektur mit angemessener Geschosshöhe der städtebaulichen Geschlossenheit dienen. Es werde angeregt, das MI 2 in 3-4 Teile aufzuteilen und mit Auflagen durch unterschiedliche Architekturbüros gestalten zu lassen.

Die traditionellen Entwürfe der Architekten Rüdiger Patzschke und Rupert Stuhlemmer seien überzeugender und würden befürwortet. Sie ermöglichten "Repräsentations-Bauten", lehnten sich in "wohlthuender Weise" an den architektonischen Duktus von Neuer Kommandantur und Bauakademie an und der Schinkelplatz würde seine schöne Gestaltung wieder erhalten. Auch böte sich die Möglichkeit einer modernen Architektur, die die von Schinkel angewendeten Regeln des "Goldenen Schnitts" berücksichtige. Die vorgesehenen Parzellenbreiten von 8 bzw. 16 m seien zu gering für repräsentative Gebäude.

Der Bebauungsplan solle eine Vorgabe enthalten, dass berlintypisch bzw. repräsentativ gebaut werden müsse.

#### Abwägung

Weder die Festsetzungen des Bebauungsplans, noch die vorgeschlagene Strukturierung der Fassade von 16 m entlang der Planstraße A und 8 m entlang der Niederlagstraße, schließen das Entstehen repräsentativer Gebäude aus. Ein kausaler Zusammenhang zwischen einer repräsentativen Gestaltung der Gebäude – zu deren Sicherung eine Vielzahl von Gestaltungs-festsetzungen getroffen werden – und der angesprochenen Parzellenbreite besteht nicht. Darüber hinaus stehen nach dem in der Begründung dargestellten Vorschlag zur künftigen möglichen Parzellenstruktur für die Kopfbauten gegenüber der Kommandantur im Norden und am Werderschen Markt im Süden größere Bauflächen zur Verfügung. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Parzellengrößen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sind.

Durch den Bebauungsplan werden keine konkreten Hochbauentwürfe festgesetzt. Dieses bleibt den jeweiligen Bauherren und ihren Architekten vorbehalten. Der vorgestellte architektonische Rahmenplan stellt prinzipielle Lösungsmöglichkeiten dar, dient jedoch nicht der konkreten baulichen Umsetzung. Hierfür wird durch eine Vielzahl von Festsetzungen ein Rahmen definiert, der sicherstellen soll, dass die künftigen Gebäude eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität an dieser historisch-stadträumlich bedeutenden Ort aufweisen und ihn angemessen prägen.

Eine Festsetzung zur "berlintypischen Bebauung" ist zu unbestimmt, um in den Bebauungsplan aufgenommen werden zu können.

Die Anregungen sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant, da sie keine Festsetzungen betreffen bzw. aus rechtlichen Gründen nicht festsetzbar sind.

#### 15. Anregung

Die Nutzungsanforderungen am Schinkelplatz müssten im Allgemeininteresse offener gehalten werden. In den Festsetzungen solle hinsichtlich der Nutzung daher mehr Spielraum gegeben werden bzw. die Nutzung offen gehalten werden, d.h. auf die Festlegung der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zu verzichten sei.

Im MI 1 und im MI 2 solle der Wohnanteil bei maximal 20 % bis 30 % liegen und nicht störendes Gewerbe Vorrang haben. Die Festsetzung von Mischgebiet mit hohem Wohnanteil stehe im Widerspruch zu dem vom Senat selbst aufgestellten Entwicklungszielen für den Entwicklungsbereich, für den allenfalls eine "Durchmischung mit Wohnungen" angestrebt sei. Auch werde gegen den Entwicklungsgrundsatz 1 des Flächennutzungsplans verstoßen, weil Funktion und Wertigkeit der Bauflächen nicht gewahrt bleiben.

Die vorgesehene Nutzungsmischung könne durch mehrere Gebäudeeinheiten mit einer palaisartigen Struktur erreicht werden.

Es werde angeregt in den Erdgeschossen Läden mit entsprechendem Angebot anzusiedeln.

Der zweigeschossige Sockel vertrage sich nicht mit der angestrebten Wohnnutzung. Ein mäßiges Hochparterre wäre insbesondere für Wohnnutzungen an der Niederlagstraße günstiger. Hierdurch ergäbe sich mit dem Kellersockel ein "organisches Sockelgeschoss".

Die Nutzung für das Gelände der Bauakademie sei nun passgenau auf die Satzung des Vereins "Internationale Bauakademie" zugeschnitten und werde als "Freundschaftsdienst" zulasten der Allgemeinheit bewertet und abgelehnt.

#### Abwägung

Für die künftige Bebauung am Schinkelplatz soll Mischgebiet festgesetzt werden. Lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig. Ein weitergehender Spielraum bzw. eine größere Offenheit sind nicht möglich. Für die Bauakademie wird im Sondergebiet eine Nutzung durch Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung, der Forschung mit dem Schwerpunkt Architektur und Städtebau und durch kulturelle Einrichtungen angestrebt. Um dieses Planungsziel zu sichern, ist aus rechtlichen Gründen die Angabe der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzungen erforderlich. Durch die modifizierte Festsetzung der Nutzungen im Sondergebiet Bauakademie wird den Zielen des Plangebers, die im Grundsatz bereits aus der Begründung der öffentlichen Auslegung hervorgingen, für dieses historisch vorgeprägte Grundstück, besser Rechnung getragen. Ein weitergehender Spielraum würde das Planungsziel in Frage stellen. Der Vorwurf in der Anregung ist unbegründet.

Seitens des Plangebers wird eine gleichberechtigte Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung angestrebt. Diesem Ziel wird mit den vorgesehenen Festsetzungen angemessen Rechnung getragen.

Läden sind, sofern sie nicht als großflächiger Einzelhandel einzustufen sind, zulässig. Auf das Angebot bzw. Sortimente kann im Mischgebiet kein Einfluss genommen werden.

Die Wohnnutzungen werden nicht bestimmten Geschossebenen zugeordnet. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu den Fußbodenhöhen einzelner Geschosse. Ein Hochparterre ist daher grundsätzlich realisierbar. Auch die vorgesehenen Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Fassadengestaltung stehen der angestrebten Nutzungsmischung nicht entgegen.

In der Begründung der Festsetzungen ist nicht dargelegt, dass ein "Mischgebiet mit hohem Wohnanteil" festgesetzt werden soll. Hierzu besteht rechtlich nicht die Möglichkeit. Es ist auch nicht Planungsziel. Das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe ergibt sich aufgrund der gesetzlichen Regelungen.

Ein Verstoß gegen die Entwicklungsgrundsätze des Flächennutzungsplans liegt nicht vor. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung – Mischgebiet - ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans - gemischte Baufläche - entwickelbar.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist daher nicht erforderlich.

#### 16. Anregung

In der Anregung wird dargelegt, dass die Ausführungen im Kapitel 4.1.4.5 der Begründung weiterhin von einer wachsenden Bevölkerung ausgingen und nur für diesen Fall eine Verdichtung eine bessere Nutzung der städtischen Infrastruktur ermögliche. Aufgrund der stagnierenden Bevölkerungszahl und der erforderlichen öffentlichen Mittel, die für den Ausbau der Infrastruktur erforderlich seien, müsse jedoch auf die Verdichtung verzichtet werden, da auch zu beachten sei, dass die Folgekosten durch Leerstand an anderer Stelle wieder abgefangen werden müssten. Die Alternative zur Verdichtung sei die bessere Ausnutzung des vorhandenen Baulandes.

#### Abwägung

Es wird nicht insgesamt, jedoch bezogen auf die Innenstadt entsprechend dem festzustellenden Trend zum Wohnort Innenstadt, von einer verstärkten Nachfrage in diesem Bereich ausgegangen. Die städtebaulich unbefriedigende Situation steht zudem in keinem Verhältnis zu den vergleichsweise geringen entstehenden Kosten für die teilweise erforderliche Anpassung einzelner Leitungen. Der Auffassung, dass eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Baulandes angestrebt werden sollte, wird zugestimmt. Dieses ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans, das in der Begründung noch deutlicher herausgehoben wird.

Eine Änderung der beabsichtigten Festsetzungen erfolgt nicht.

#### 17. Anregung

Am Südrand des MI 2 solle möglichst eng an das historische Bild des erst 1960 abgerissenen Blockrandgebäudes / Wohngebäudes angeschlossen werden, dabei seien die historischen Dimensionen zu beachten..

#### Abwägung

Durch die Festsetzungen wird die historische Stadtstruktur aufgenommen. Gestalterische Einzelfestsetzungen, die für Teilbereiche die Wiederherstellung von Gebäuden entsprechend der historischen Gestaltung vorschreiben, stellen einen erheblichen Eingriff in das private Eigentum dar, der hier nicht zu rechtfertigen ist.

#### 18. Anregung

Es sollten im Bebauungsplan die OK-Traufhöhen für die Friedrichswerdersche Kirche, die Bauakademie-Ecke, das Kommandantenhaus, die Opernintendanz und das Auswärtige Amt nachgetragen werden. Der Abstand zwischen dem MI 1 und der Friedrichswerderschen Kirche solle wesentlich größer sein als bisher vorgesehen.

Die Traufhöhe der Kirche liege nicht, wie in der Begründung dargelegt bei ca. 30 m, sondern bei 25,20 m. Städtebaulich würde die Bedeutung und Dominanz der Kirche abgewertet, wenn daneben eine Höhe ermöglicht werde, die nur 20 cm unter der der Traufhöhe des Kirchenbauwerkes liege. Das historische Vorbild habe nur eine Höhe von 22,50 gehabt und sei damit 2,50 m niedriger gewesen als die nunmehr zugelassene Bebauung und habe so die Wirkung der Kirche berücksichtigt. Insbesondere das Erfordernis der Dominante mit VI Vollgeschossen sei nicht nachvollziehbar. Ebenso sollten statt der abwechselnden Hof- und Turmstruktur östlich der Falkoniergasse einheitlichere Traufhöhen angestrebt werden, die zwischen 9 und 17 m liegen. Die Bezugnahme der Falkoniergasse auf die Pfeiler der Kirche erscheine wegen der Enge nicht nachvollziehbar und falsch.

#### Abwägung

Mit dem Bebauungsplan sind die Oberkanten der Bauakademie und der Neuen Kommandantur festgesetzt. Eine Festsetzung der Höhen für die Friedrichswerdersche Kirche ist nicht erforderlich, da es sich hier um ein in seinem Bestand geschütztes Denkmal handelt. Die Opernintendanz und das Auswärtige Amt befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Hier sind keine Festsetzungen möglich. Unabhängig davon sind die Höhen der vorhandenen Gebäude in die Abwägung eingegangen. Der Abstand zwischen der Kirche und der künftigen Bebauung entspricht der historischen Situation und dem Ziel des Plangebers nach einer Wiederherstellung der Bebauung in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss.

Nur auf einer kleinen Teilfläche westlich der Friedrichswerderschen Kirche sind sechs Geschosse mit einer Höhe von 25,0 m zulässig. Dieses stellt die Dominanz der Friedrichswerderschen Kirche mit einer Traufhöhe von 25,70 m und deutlich höheren Türmen nicht in Frage. Die Angabe zur Höhe des Kirchengebäudes werden in der Begründung präzisiert.

Die differenzierten Höhenfestsetzungen östlich der Falkoniergasse dienen einer angemessenen Belichtung der Gebäude und sichern den beabsichtigten Eindruck von Einzelgebäuden. Sie sind darüber hinaus mit der für Denkmalschutz zuständigen Behörde abgestimmt, die aufgrund ihrer fachlichen Zuständigkeit keine Bedenken hat.

Es besteht keine Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

#### 4.1.6.2 Umwelt

##### 1. Anregung

In der textlichen Festsetzung 6.1 könne hinsichtlich der Dachflächen im MI 1 zur Klarstellung der Passus "einer Neigung von weniger als 30°" gestrichen werden, da nach der textlichen Festsetzung 7.1 ohnehin nur Dächer mit einer Neigung von maximal 30° zulässig sind.

#### Abwägung

Dem Hinweis wird entsprochen. Es wird eine redaktionelle Korrektur vorgenommen.

#### 4.1.6.3 Verkehr / Sicherheitsbelange

##### 1. Anregung

Eine innere Erschließung sei auch bei verkehrsberuhigten Straßen möglich. Es müssten andere Argumente gegen eine Verkehrsberuhigung vorgetragen werden.

#### Abwägung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen eine Ausführung der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche nicht aus. Über die konkrete Gestaltung der Straßen wird im Rahmen der Ausführungsplanung entschieden. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

##### 2. Anregung

Die Sicherheitsbelange der Bundesregierung erfordern die Ausweisung eines Fußgängerbereiches nördlich des Auswärtigen Amtes.

#### Abwägung

Der Bebauungsplan setzt nördlich des Auswärtigen Amtes die bereits bestehende Straße Werderscher Markt als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die darüber hinausgehenden Anforderungen des Auswärtigen Amtes können jedoch straßenverkehrsrechtlich außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

#### 4.1.6.4 Verfahren

##### 1. Anregung

Auf der Grundlage der Änderungen des Bebauungsplanes müsse eine öffentliche Diskussion erfolgen, die sowohl Architektur, als auch Nutzung des Areals umfasse. Über einen städtebaulichen Wettbewerb, dem eine Gestaltungssatzung folgen könnte, böte sich die Möglichkeit, eine Lösung zu finden, die höchsten Ansprüchen gerecht werde.

Es werde vorgeschlagen, für die Errichtung von Leitbauten eine Gestaltungssatzung zu erstellen.

#### Abwägung

Das Bebauungsplanverfahren wurde 1995 eingeleitet. Seitdem gab es sowohl im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte, als auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ausreichend Gelegenheiten, die städtebaulichen Ziele zu erörtern, sodass davon ausgegangen werden kann, dass alle relevanten Argumente vorliegen und in die Abwägung eingestellt worden sind.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ein Höchstmaß an Festlegungen getroffen worden, um den an diesen Ort zu stellenden hohen Ansprüchen gerecht zu werden.

Weitere architektonische Wettbewerbe werden angestrebt, können jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein.

Es erfolgen keine erneuten Wettbewerbe vor Festsetzung des Bebauungsplans. Eine gesonderte Gestaltungssatzung wird nicht erlassen.

##### 2. Anregung

Da mit einem Abschluss des Verfahrens nicht vor dem 20. Juli 2006 zu rechnen sei, werde das Fehlen eines Umweltberichts bemängelt.

#### Abwägung

Das Bebauungsplanverfahren soll vor dem genannten Termin abgeschlossen werden.

##### 3. Anregung

Es müsse unverzüglich eine Überprüfung der Ziele für den Entwicklungsbereich – vor Festsetzung des Bebauungsplanes – erfolgen, da die Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht den Entwicklungszielen entsprächen.

#### Abwägung

Die Entwicklungsziele wurden in die Abwägung eingestellt. Aus dem Bebauungsplanverfahren ergibt sich keine Veranlassung, die Entwicklungsziele in Frage zu stellen.

##### 4. Anregung

Die Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen offenbare eine seltsame Gewichtung von Planwerk Innenstadt und Bereichsentwicklungsplanung, die rechtlich gleichrangig seien.

Gegen die im Planwerk Innenstadt genannten Ziele, wie Wiederherstellung der städtebaulichen Struktur im Maßstab der historischen Bebauung oder repräsentative Gestaltung der Platzfolge Werderscher Markt – Schinkelplatz werde verstoßen.

#### Abwägung

Auch wenn es sich bei beiden Planungen um von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen gem. § 1 Abs. 5 Nr. 10 Baugesetzbuch handelt, folgt daraus keine zwingende Gleichgewichtung im Rahmen der

Abwägung. Hierbei wurde, auch aufgrund der Notwendigkeit, die Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dem Planwerk Innenstadt ein höheres Gewicht beigemessen.

Die bezogen auf das Planwerk Innenstadt wiedergegebenen Ziele können nach Auffassung des Plangebers mit den vorgesehenen Festsetzungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten erreicht werden.

Die Anregung hat keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

#### 5. Anregung

Es werde bemängelt, dass die Stellungnahme des Einwenders aus der öffentlichen Auslegung nicht in die überarbeitete Fassung des Bebauungsplans eingeflossen sei. Diese würde daher aufrecht erhalten.

#### Abwägung

Es sind alle bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen in die Abwägung eingegangen. Hierzu wird auf die Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung verwiesen.

Die Anregung hat keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

#### 6. Anregung

Anregungen, die die wirtschaftlichen Konsequenzen des Projektes berücksichtigten, seien bisher nicht in die Abwägung eingegangen.

#### Abwägung

Die wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen sind im Hinblick verschiedene Aspekte berücksichtigt worden. Zum einen spielt in der Abwägung die wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Infrastruktur eine wichtige Rolle. Gleichfalls berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen Belange künftiger Bauherren (vgl. auch Seite 54/55, Anregung Nr. 11). Die Auswirkungen auf den Landeshaushalt sind in Kapitel 3.3 (Seite 31) dargestellt und in der Abwägung berücksichtigt worden.

#### 4.1.6.5 Ergebnis

Alle vorgebrachten Belange - sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten - sind gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass ein Teil der Bürger, die Anregungen vorgebracht haben, die gemeindliche Planung ausdrücklich begrüßt und eingefordert haben.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu keiner Änderung der Planungsziele. Einzelne Hinweise zur Begründung werden berücksichtigt. Es werden drei redaktionelle Änderungen vorgenommen. In der Nebenzeichnung 4 wird das Maß von 3,6 m in 3,8 m geändert, in der textlichen Festsetzung 6.1 wird zur Klarstellung der Passus "einer Neigung von weniger als 30° und" gestrichen sowie eine Klarstellung im Festsetzungsvermerk vorgenommen. Eine Beteiligung nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB war nicht erforderlich.

Die Änderungen wurden am 3. April 2006 auf dem Deckblatt vermerkt.

Eine weitere redaktionelle Änderung erfolgte mit Vermerk vom 12. April 2006 am Titel sowie im Festsetzungsverfahren mit Vermerk vom 20. Juni 2006.

### 4.2 Überleitungsvorschrift

Es wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht.

### 4.3 Außer-Kraft-Treten der Baugestaltungsverordnung Unter den Linden

Für die nördliche Teilfläche des Grundstücks Schloßplatz 2 (Flurstück 235 (tlw.), Flur 820) – d.h. dem Bereich zwischen der (gegenwärtigen, umverlegten) Niederlagstraße und einer Tiefe von 50m, gerechnet von der Straße Unter den Linden – wird die Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Straße

Unter den Linden (Baugestaltungsverordnung Unter den Linden) vom 12. März 1997 (GVBl. S. 99) durch Rechtsverordnung aufgehoben. Die Aufhebung gilt auch für mögliche Erweiterungen des Baugrundstücks – hier z.B. für eine kleine, westliche Fläche im Baublock MI 2, die gegenwärtig im ALK als Straßenverkehrsfläche der Niederlagstraße dargestellt ist. Die Baugestaltungsverordnung regelt die Gestaltung baulicher Anlagen für die betroffenen Grundstücke, so dass die bisherige Straßenverkehrsfläche davon nicht betroffen war.

#### **4.4 Abgeordnetenhauszustimmung**

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans I-208 am 29. Juni 2006 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gebilligt.

SenStadtUm

## Farbrahmen

|        | gelb                           |                                |                                | grau                                                 |
|--------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| hell   | RAL 090 90 10<br>NCS 0603-Y60R | RAL 080 90 05<br>NCS 0603-Y80R | RAL 098 93 03<br>NCS 0502-R    | RAL 9000<br>NCS 0502-R50B<br><br>Farbton Kommandatur |
|        | RAL 080 93 13<br>NCS 0507-Y30R | RAL 085 91 06<br>NCS 0703-Y35R | RAL 089 92 08<br>NCS 0703-Y24R | RAL 093 89 05<br>NCS 1002-Y20R                       |
|        | RAL 083 90 24<br>NCS 0616-Y18R | RAL 082 86 16<br>NCS 1110-Y22R | RAL 087 84 11<br>NCS 1406-Y14R | RAL 089 90 06<br>NCS 0903-Y27R                       |
|        | RAL 079 84 37<br>NCS 0929-Y15R | RAL 083 89 18<br>NCS 0811-Y12R | RAL 082 85 08<br>NCS 1404-Y32R | RAL 084 80 10<br>NCS 1905-Y22R                       |
| dunkel | RAL 073 80 45<br>NCS 1037-Y26R | RAL 078 90 23<br>NCS 0514-Y27R | RAL 087 79 13<br>NCS 2007-Y09R | RAL 092 74 05<br>NCS 2703-Y                          |

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818,1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches und der zugehörigen Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ vom 17. Juni 1993 (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 1999 (GVBl. S. 346).

Berlin, den 3. Juli 2006

Ingeborg Junge - Reyer  
Senatorin für Stadtentwicklung

# **V E R O R D N U N G**

## **über die Festsetzung des Bebauungsplans I-208 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte**

Vom 3. Juli 2006

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

### **§ 1**

Der Bebauungsplan I-208 vom 4. Oktober 2005 mit Deckblatt vom 11. Januar 2006 für das Gelände zwischen Unter den Linden, Schloßbrücke, Spreekanal, Schleusenbrücke, Werderscher Markt und Oberwallstraße sowie für die Schleusenbrücke, den Werderschen Markt und einen Abschnitt des Spreekanals im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt.

### **§ 2**

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

### **§ 3**

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

## § 4

Für die nördliche Teilfläche des Grundstücks Schloßplatz 2 (Flurstück 235 (tlw.), Flur 820) - bis zu einer Tiefe von 50m, gerechnet von der Straße Unter den Linden - wird die Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Straße Unter den Linden (Baugestaltungsverordnung Unter den Linden) vom 12. März 1997 (GVBl. S. 99) aufgehoben.

## § 5

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

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

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

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

## § 6

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