

Begründung zum Bebauungsplan 1-105 "(ehem. „Haus der Statistik“)"

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Mollstraße, Berolinastraße, Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße (ehem. „Haus der Statistik“) im Bezirk Mitte; Ortsteil Mitte

zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich -

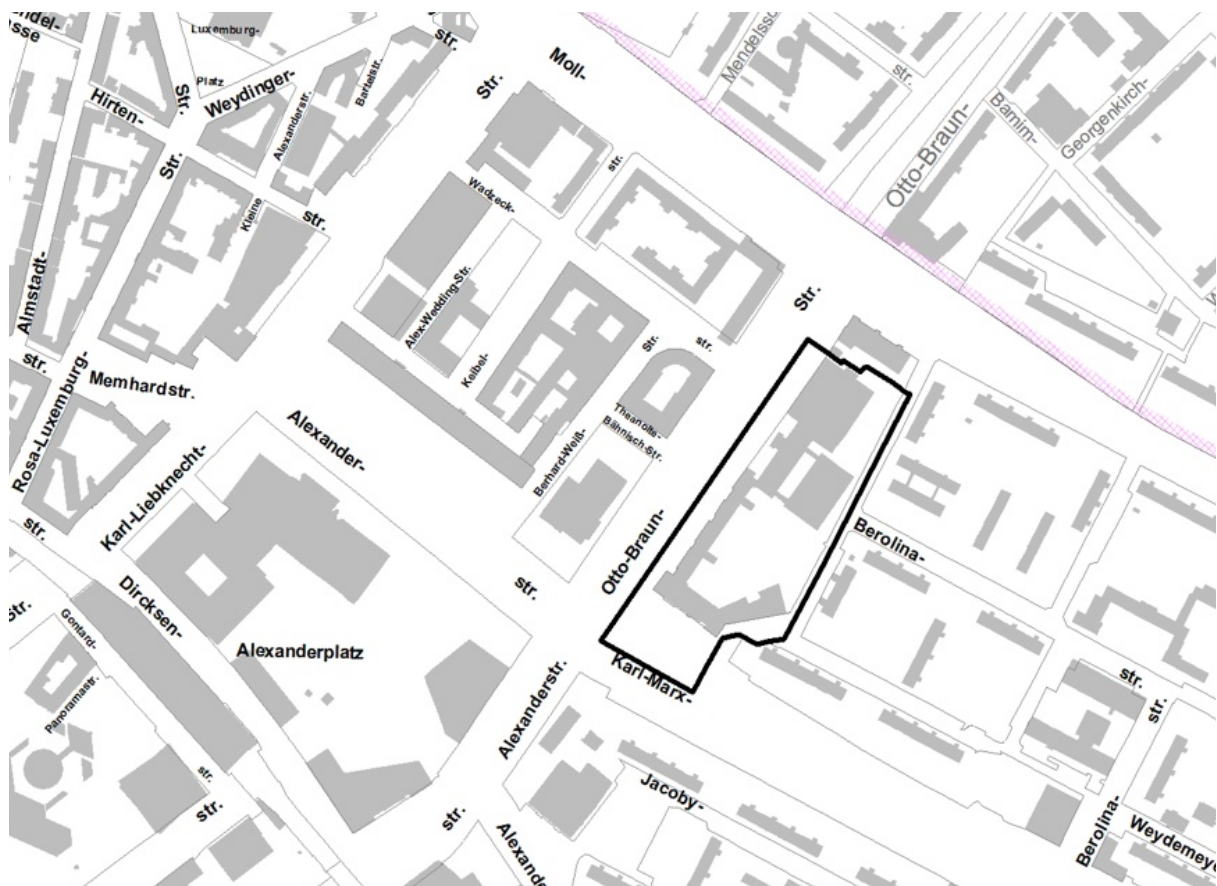


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-105, Quelle: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 SW-Ausgabe)

INHALTSVERZEICHNIS

A	allgemeiner Teil.....	4
I	Planungsgegenstand.....	4
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
I.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
II	Ausgangssituation.....	7
II.1	Beschreibung des Plangebiets.....	7
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	13
II.3	Weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	27
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	28
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte.....	28
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept.....	31
IV	Planinhalt.....	37
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	37
IV.2	Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen	38
IV.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	59
IV.4	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	64
IV.5	Entwässerung	66
IV.6	Immissionsschutz.....	68
IV.7	Nachrichtliche Übernahmen	79
IV.8	Hinweise	79
IV.9	Flächenbilanz.....	79
V	Verfahren.....	80
V.1	Art des Aufstellungsverfahrens	80
VI	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	81
VI.1	Öffentliche Belange	82
VI.2	Private Belange.....	92
VII	Auswirkungen der Planung.....	92
VII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	92
VII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	96
VII.3	Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken.....	97
VII.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	97
VII.5	Verkehrliche Auswirkungen.....	97
VII.6	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	98
VII.7	Auswirkungen auf den Denkmalschutz	99

B	Umweltbericht	100
C	Rechtsgrundlagen	101
D	Abkürzungsverzeichnis.....	103
E	Anhang.....	107

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Mitte Berlins auf dem Areal des ehemaligen „Haus der Statistik“ eröffnet sich die Chance ein urbanes Quartier mit einer besonderen programmatischen und sozialen Mischung zu entwickeln. Nicht zuletzt durch das Engagement der Initiative „Haus der Statistik“ wurden die ursprünglichen Pläne, das „Haus der Statistik“ abzureißen und die Flächen zu privatisieren, verworfen. Die Flächen wurden stattdessen in Landeseigentum überführt.

Auf dem Areal soll ein Projekt mit Modellcharakter entstehen, das mittels neuer Kooperationsformen und einer breiten Mitwirkung der Zivilgesellschaft Flächen für einen Nutzungsmix aus Kultur, Bildung, Sozialem, öffentlicher Verwaltung und bezahlbarem Wohnraum schafft. Zu diesem Zweck wurde Anfang 2018 eine Kooperationsvereinbarung zwischen den fünf projektbeteiligten Partnern (Koop5) unterzeichnet. Dies sind die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), das Bezirksamt Mitte von Berlin, die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM), die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadt) sowie ZUSAMMENKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung (ZKB).

Die exponierte Lage des Standortes mit seinen engen räumlichen und städtebaulichen Bezügen zum Alexanderplatz im Südwesten sowie zum östlich angrenzenden Wohngebiet („Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt“) einschließlich des denkmalgeschützten „Haus der Gesundheit“ und des historischen Verlaufs der Landsberger Straße begründen eine besondere städtebauliche Bedeutung des Gebietes und hohe Anforderungen an eine städtebauliche Neuordnung. In Verbindung mit der nachhaltigen Sicherung des angestrebten Nutzungskonzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Konflikte im Spannungsfeld zwischen Bestand und Bodenneuordnung zu bewältigen und die städtebauliche Integration des geplanten Hochhausstandortes für das neue Rathaus des Bezirksamtes Mitte ("Rathaus der Zukunft") zu ermöglichen.

Insgesamt schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Neuentwicklung des Areals zu einem gemischt genutzten Quartier im Zusammenspiel mit dem im Bestand befindlichen Haus der Gesundheit sowie dem bereits im Sanierungsprozess befindlichen „Haus der Statistik“ und der geplanten Errichtung eines Hochhauses für das künftige Rathaus des Bezirks Mitte (sog. "Rathaus der Zukunft") unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich der Themen Lärm, Besonnung und Belichtung sowie Abstandsflächen insbesondere im Hinblick auf den geplanten Wohnungsbau. Somit erfordern die städtebaulichen Zielvorstellungen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und schaffen damit die Voraussetzungen zur Neuordnung der Grundstücke im Plangebiet. Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist demnach begründet.

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 1 BauGB kann der Bebauungsplan 1-105 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die Anwendungsvoraussetzungen vorliegen, da:

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt (zugrunde liegt eine überbaubare Grundfläche von rund 15.000 m²) und voraussichtlich kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen besteht,

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Hinsichtlich des potenziellen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen ist auf das Bebauungsplanverfahren 1-70b im Bereich der Mollstraße 4 hinzuweisen. Nach derzeitigem Sachstand ist auch hier kein direkter Zusammenhang zu erkennen, trotzdem sei der Vollständigkeit halber auf diese Tatsache hingewiesen. Würde sich ein genannter Zusammenhang entgegen der bisherigen Annahme ergeben, so würde dies jedoch an der Durchführbarkeit eines Verfahrens gemäß § 13a Absatz 1 BauGB nicht ändern. Die Grundfläche im Plangebiet des Bebauungsplans 1-70b beträgt 1.423 m², sodass sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Geltungsbereich eine kumulierte Grundfläche von rund 16.400 m² ergäbe. Somit wird der Grenzwert von 20.000 m² weiterhin klar unterschritten.

Da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² beträgt, besteht gemäß § 13a Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan weder die Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung für Pläne und Programme (SUP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch die Pflicht zu einer entsprechenden Vorprüfung des Einzelfalls.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das neue Quartier „Haus der Statistik“ soll als eigenständiger Stadtbaustein zwischen den großstädtischen Strukturen rund um den Alexanderplatz und dem ruhigen, grünen Wohnquartier östlich des Planungsgebietes vermitteln.

Es wird eine Blockrand-ähnliche Bebauung mit drei Baukörpern entlang der Berolinastraße projektiert, so dass sich im Ergebnis ein zusammenhängender Blockinnenbereich bildet, der unterschiedlich intensiv gegliedert ist. Die Bebauung entlang der Berolinastraße soll gemischt genutzte Baukörper aufweisen, die überwiegend durch Wohnungsbau genutzt werden und damit dem dringenden Wohnraumbedarf des Landes Berlin Rechnung tragen. Die Wohnnutzungen reichen unterschiedlich tief in die Blockinnenbereiche hinein und sollen durch Kopfbauten, die sog. ZKB-Gebäude/Experimentierhäuser, ergänzt werden, die Räume für gemeinschaftliche Nutzungen sowie u.a. Kultur, Gewerbe, Bildung sowie integratives Wohnen bieten sollen.

Die Blockinnenbereiche sollen von Bebauung zugunsten grünger Freiräume freigehalten werden, diese sollen als gemeinschaftliche Spiel-, Aufenthaltsflächen und Treffpunkte fungieren und gleichzeitig der Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers dienen.

Entlang der Otto-Braun-Straße sind insbesondere Verwaltungsnutzungen im ehemaligen „Haus der Statistik“ und in dem geplanten „Rathaus der Zukunft“ vorgesehen. Der Neubau für das Rathaus Mitte ist als Hochhaus an der Otto-Braun-Straße nahe der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-105 liegt im Ortsteil Mitte des Bezirks Mitte von Berlin unmittelbar nordöstlich des Alexanderplatzes. Er wird im Norden durch das Grundstück Mollstraße 4 (Flurstück 1378) begrenzt, wobei ein kleiner Teil des Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Zu dieser Teilfläche wurde mit dem Eigentümer eine Nachbarschaftsvereinbarung über die Nutzung geschlossen, um die Erschließung des Grundstücks des Rathauses der Zukunft sicherstellen zu können. Es sind weitere Abstimmungen zu einem potenziellen, späteren Grundstückstausch vorgesehen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Berolinastraße, im Süden an die Karl-Marx-Allee und im Westen an die Otto-Braun-Straße.



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-105, Quelle: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 SW-Ausgabe)

Das Plangebiet ist allseitig von anderen, teils in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen umgeben. Im Norden schließt der Bebauungsplan 1-70b an, im Osten die Bebauungspläne 1-82a und 1-82b, im Süden die Bebauungspläne 1-82ea und 1-82eb sowie der Bebauungsplan I-B4a im Westen. Bis auf letzteren, der bereits die Rechtskraft erlangt hat, befinden sich sämtliche genannte Bebauungspläne noch im Aufstellungsverfahren.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung und Quartiersentwicklung

Das ca. 38.500 m² große Plangebiet liegt nordöstlich des Alexanderplatzes im Berliner Bezirk Mitte und somit in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem übergeordneten Zentrum der Stadt. Das Areal wird umgrenzt von der Otto-Braun-Straße im Westen, der Karl-Marx-Allee im Süden, der Berolinastraße im Osten und dem Grundstück Mollstraße 4 im Norden. Der Gebäudekomplex „Haus der Statistik“ liegt an der Schnittstelle zwischen unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen.

Nördlich des Plangebiets ist die Bebauung entlang der Mollstraße einerseits durch straßenbegleitende Wohngebäude mit bis zu zehn Geschossen, andererseits aber auch durch gewerblich genutzte Bauten jüngerer Datums geprägt. Die Kreuzung Otto-Braun-Straße / Mollstraße ist so etwa durch das „Königstadt-Carrée“ aus dem Jahr 2011 geprägt, das für gewerbliche Büroflächen und als Hotel genutzt wird. Das Gebäudeensemble wird städtebaulich durch das „Mercedes-Benz-Bank-Hochhaus“ mit rund 77 Meter Höhe geprägt. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend wird zudem derzeit auf dem Grundstück Mollstraße 4 ein Hotelneubau geplant.

Die Bebauung rund um den Alexanderplatz ist durch das bauliche Erbe der DDR geprägt. In der Umgebung finden sich Punkthochhäuser und bauliche Großstrukturen. Die Bebauung nördlich des Alexanderplatzes ist im Durchschnitt acht- bis zehngeschossig und als straßenraumbegrenzende, großformatige Blockrandbebauung angelegt. Der Alexanderplatz wurde in den 2000er-Jahren baulich verdichtet und ist von monolithischen, fünf bis achtgeschossigen Gebäuden eingefasst. Als markanter Hochpunkt beherrscht das 125 Meter hohe Park-Inn-Hotel den Platz. Prägende Gebäude der unmittelbaren Umgebung sind außerdem das Gebäude der Berliner Zeitung, das „Haus der Gesundheit“, das „Haus des Reisens“, das „Haus des Lehrers“ und das „bcc Berliner Congress Center“, die Shopping-Mall „Alexa“ östlich des Alexanderplatzes sowie das Hochhaus „Königstadt-Carrée“. Gemäß dem Wettbewerbsbeitrag von Hans Kollhoff und Helga Timmermann, dem darauf aufbauenden Masterplan aus den 1990er-Jahren und dem Workshopverfahren aus dem Jahr 2015 wird der Alexanderplatz in den kommenden Jahren durch weitere bis zu 130 m hohe Hochhäuser eine starke Nachverdichtung erfahren.

Die Karl-Marx-Allee gliedert sich in zwei Bauabschnitte, wobei sich der zweite zwischen dem Strausberger Platz und dem Alexanderplatz erstreckt und maßgeblich in den 1960er-Jahren entwickelt wurde. Das Wohngebiet ist geprägt durch schlichte acht- bis zehngeschossige Wohnbauten, die mit großzügigen grünen Freiräumen errichtet wurden. Während somit die verdichteten Strukturen westlich und südlich des Plangebiets von großstädtischer Dynamik und Geschäftigkeit des Alexanderplatzes geprägt sind, zeichnen sich die aufgelockerten Wohnstrukturen im östlichen Umfeld durch ihre Durchgrünung und ruhige Wohnatmosphäre aus. Gemäß den Planungsidealen der sozialistischen Moderne ergänzen repräsentative Sonderbauten die monofunktionale Wohnbebauung (ehem. Restaurant Café Moskau, Kino International). Das Gebiet des zweiten Bauabschnitts stellt gemäß einem Senatsbeschluss von 2015 ein Fördergebiet des Programms „Lebendige Zentren und Quartiere“ dar und soll dementsprechend als Quartier der Nachkriegsmoderne erhalten und durch Neubauten als Wohnquartier gestärkt werden.

II.1.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird maßgeblich durch die Komplexe des „Haus der Statistik“ sowie des „Haus der Gesundheit“ geprägt. Das neun- bis zwölfgeschossige Ensemble „Haus der Statistik“ mit einer Geschossfläche von rund 46.000 m² entstand Ende der 1960er-Jahre und beherbergte die Staatliche Zentralverwaltung für Statistik der Deutschen Demokratischen Republik sowie Abteilungen des Ministeriums für Staatssicherheit. Nach der Wiedervereinigung Deutschlands befanden sich im Gebäude bis zum Jahre 2008 die

Berliner Außenstelle des Bundesamtes für Statistik sowie die Behörde der „Bundesbeauftragten für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik“. Der Komplex wies jederzeit eine belebte Erdgeschosszone mit Ladengeschäften auf. 2009 war das Gebäude gänzlich freigezogen und wirkte mittlerweile baufällig. Das Ensemble setzt sich im Bestand aus sieben, überwiegend zeilenartigen Gebäuden – den sogenannten Häusern A bis G – zusammen. Städtebaulich prägend sind vor allem die neun- bis zwölfgeschossigen Baukörper der Häuser A bis D entlang der Berolinastraße. Ergänzend befanden sich die zweigeschossigen Häuser E und G sowie ein eingeschossiger Pavillon als Haus F im Plangebiet, diese Bauten wurden mittlerweile abgerissen. Die verbliebenen Gebäude A bis D wurden mittlerweile saniert und teils bereits durch das Finanzamt des Bezirks Mitte bezogen.

Neben dem „Haus der Statistik“ ist auch das „Haus der Gesundheit“ als weitere städtebaulich prägende Komponente im Plangebiet hervorzuheben. Das 1913 erbaute Gebäude mit sechs Geschossen wurde nach dem Zweiten Weltkrieg wiederaufgebaut und steht heutzutage unter Denkmalschutz. Das Gebäudeensemble stellt eines der ersten interdisziplinären Ärzthäuser Berlins dar und wurde dementsprechend zu Zeiten der DDR als sogenannte Poliklinik genutzt. 2016 wurde der Komplex an einen Privateigentümer verkauft, der das Gebäude nicht mehr ausschließlich für gesundheitliche, sondern auch für gewerbliche Zwecke nutzen möchte.

Im Blockinnenbereich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage mit 165 Stellplätzen. An die Berolinastraße grenzt westlich ein begrünter, rund 1000 m² großer vegetationsbestandener Geländestreifen an. Dieser war bis zum 05.11.2025 als „öffentliche Grünanlage“ gewidmet, wies im Bestand jedoch vielmehr den Charakter eines Straßenbegleitgrüns mit Gehölzbestand auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-105 ist nahezu vollständig versiegelt. Nur etwa 5 % des Plangebietes stellen unversiegelte Flächen dar. Gesetzlich geschützte Biotope oder städtebaulich prägende Baumbestände sind nicht vorhanden.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer des Flurstücks 1379 ist das Land Berlin. Die Flurstücke 1378 (Mollstraße 4) und 1051 („Haus der Gesundheit“, Karl-Marx-Allee 3) befinden sich in Privatbesitz.

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung ist eine Neuordnung der Grundstücke vorgesehen. Die künftigen Grundstückszuschnitte orientieren sich im Wesentlichen an den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsgrenzen. Die Baufelder A bis C entlang der Berolinastraße werden zukünftig der WBM und der ZKB zugeordnet. Konkret bestehen die drei Baufelder jeweils aus einem ein- oder zwischenkligen WBM-Gebäude, an das sich im Westen ein ZKB-Gebäude („Experimentierhäuser“) angliedert. So besteht das Baufeld A aus den Gebäuden WBM A und X1, das Baufeld B aus WBM B und X2 und schließlich das Baufeld C aus WBM C und X3. Auch für den Gebäudebestand des „Hauses der Statistik“ sowie für den Rathausneubau sind neue Grundstückszuschnitte vorgesehen.

II.1.4 Verkehrserschließung

Die nachfolgenden Aussagen zur Verkehrserschließung des Plangebiets dienen lediglich der Bestandsbeschreibung. Eine Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen, die bei einer Umsetzung des Bebauungsplans eintreten können, findet sich in Kapitel AIV.3.1 der Begründung.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Aufgrund der zentralen Lage weist das Plangebiet eine sehr gute ÖPNV-Anbindung auf und bietet ideale Voraussetzungen zur Umsetzung eines nachhaltigen Erschließungs- und Verkehrskonzeptes.

Der nächste S- und U-Bahnhof „Alexanderplatz“ liegt in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Vom hochgelegenen S-Bahnhof aus verkehren die S-Bahnlinien 3, 5, 7 und 9 sowie vier Regionalbahnlinien. Unterirdisch befindet sich hier der U-Bahnhof „Alexanderplatz“, an dem die U-Bahnlinien 2, 5 und 8 verkehren. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Karl-Marx-Allee zudem der U-Bahnhof „Schillingstraße“ der Linie 5.

Hinsichtlich der Straßenbahnanbindung befindet sich im Kreuzungsbereich Otto-Braun-Straße / Mollstraße unmittelbar nordwestlich des Plangebiets die Straßenbahnhaltestelle „Mollstraße/Otto-Braun-Straße“. An dieser verkehren die Linien M4, M5, M6 und M8. Darüber hinaus verkehren in der Otto-Braun-Straße und in der Mollstraße die Linienbusse der Linien 142 und 200.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird von den Straßenzügen Mollstraße, Otto-Braun-Straße (Bundesstraße 2), Karl-Marx-Allee (Bundesstraße 1 und 5) sowie Berolinastraße begrenzt. Die drei Erstgenannten sind alle radial verlaufende Ausfallstraßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, die das Stadtzentrum mit den peripheren Stadtteilen im Norden und Osten verbinden. Die Erschließungsstraßen zwischen den Straßenzügen Otto-Braun-Straße, Mollstraße, Karl-Marx-Allee und Lichtenberger Straße sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Zwischen der Kreuzung Grunerstraße/Alexanderstraße/Otto-Braun-Straße und der Kreuzung Alexanderstraße/Karl-Marx-Allee/Otto-Braun-Straße wird der Durchgangsverkehr unterirdisch durch einen Straßentunnel geführt. Gemäß Verkehrszählungen treten am Knotenpunkt Otto-Braun-Straße / Karl-Marx-Allee – Alexanderstraße insgesamt 116.480 Kfz/24 h auf. Hierbei entfallen ca. 25.000 Kfz auf die Alexanderstraße im Westen, ca. 24.000 Kfz auf die südliche Alexanderstraße, ca. 40.000 Kfz auf die Otto-Braun-Straße mit Tunnel und Rampen sowie rund 27.000 Kfz auf die Karl-Marx-Allee. Am Knotenpunkt Otto-Braun-Straße / Mollstraße treten insgesamt 127.400 Kfz/24 h auf, wobei ca. 66.000 Kfz auf den Bereich der Mollstraße und 62.000 Kfz auf den Bereich der Otto-Braun-Straße entfallen. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs gilt in Berlin-Mitte eine Parkraumbewirtschaftung, sodass Anwohnende generell mit einem entsprechenden Ausweis parken können. Weite Bereiche der das Plangebiet umgebenden Straßen sind als reine Bewohnerparkbereiche gekennzeichnet.

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist an das bestehende Fuß- und Radwegenetz des Berliner Stadtzentrums eingebunden und verfügt durch die Lage an den Hauptstraßen Otto-Braun-Straße, Mollstraße und Karl-Marx-Allee über eine direkte Anbindung an den Alexanderplatz sowie die umliegenden Quartiere. Entlang der Hauptstraßen bestehen überwiegend Gehwege ausreichender Breite, die dem Fußverkehr Rechnung tragen. Die Querungsmöglichkeiten sind überwiegend signalgesichert und gewährleisten eine fußläufige Erreichbarkeit auch über die stark befahrenen Straßenzüge hinweg. Von den das Gebiet umschließenden Hauptstraßen wird nur die Karl-Marx-Allee als Teil des Radvorrangnetzes eingestuft. Hier ist in beiden Fahrtrichtungen ein rund vier Meter breiter geschützter Radfahrstreifen auf der Fahrbahn angelegt. Für das prioritär auszubauende Vorrangnetz gelten gemäß Berliner Mobilitätsgesetz hohe Qualitätsstandards. Sowohl die Otto-Braun-Straße als auch die Mollstraße sind in den an das Plangebiet grenzenden Abschnitten weder Teil des Radvorrang- noch des Ergänzungsnetzes. Dennoch sind auf beiden Hauptverkehrsstraßen ungeschützte Radwege auf der Fahrbahn markiert. Entlang der Berolinastraße gibt es keine Radverkehrsanlagen. Sie ist jedoch auch für Fahrradfahrer:innen insofern offen und durchlässig gestaltet, als dass die Bewegungsflächen als Mischflächen für Fahrrad- und Kfz-Verkehr angelegt sind. Innerhalb des Quartiers sind die Erschließungsstraßen (u.a. Berolinastraße) derzeit als Tempo-30-Zone mit Mischflächen für Fuß- und Radverkehr ausgestaltet, wodurch eine durchlässige und sichere Wegeführung für den Fußverkehr ermöglicht wird. In der weiteren Umgebung des Plangebietes verlaufen Teile des Radergänzungsnetzes durch die Straßen Bernhard-Weiß-Straße – Wadzeckstraße – Keibelstraße (ca. 100m westlich) sowie über Straßen und Wege durch das Wohngebiet Karl-Marx-Allee II (ca. 200 m östlich). Mit Blick auf die Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes kommt dem Fußverkehr eine besondere Bedeutung zu, sodass in der weiteren Entwicklung die Aufenthaltsqualität sowie die Barrierefreiheit der Wegeführungen zu berücksichtigen sind.

Entlang der Karl-Marx-Allee befinden sich im Straßenraum vereinzelt Fahrradanhängerbügel, die überwiegend als Kurzzeitabstellplätze genutzt werden. In den angrenzenden Hauptstraßen Otto-Braun-Straße und Mollstraße konzentrieren sich Radabstellmöglichkeiten vor allem auf die Knotenpunkte im Bereich der ÖPNV-Haltestellen, während entlang der Berolinastraße weitgehend keine Abstellmöglichkeiten vorhanden sind. Derzeit befinden sich im Quartiersinneren Abstellmöglichkeiten in Form von Anlehnbügeln im öffentlichen Raum sowie im Umfeld

von Gebäudeeingängen. Gemäß den Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes (MobG) ist die Bereitstellung ausreichender, sicherer und gut zugänglicher Fahrradabstellplätze ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung, sodass im Zuge künftiger Maßnahmen eine bedarfsgerechte Ergänzung der Radabstellinfrastruktur zu berücksichtigen ist. Vor dem Hintergrund des MobG sollten Straßen wie die Otto-Braun-Straße und die Mollstraße perspektivisch nachgerüstet werden. Die Schaffung und Sicherung von Radabstellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte zukünftig ebenfalls sichergestellt werden.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet sind keine klassischen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Kitas, Schulen oder Alten- und Pflegeheime vorhanden. Allerdings befinden sich in den Gebäuden des „Haus der Statistik“ inzwischen Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (z.B. das Finanzamt Mitte/Tiergarten). Im unmittelbaren Umfeld befindet sich die Kita „Traumzauberbaum“ (Mollstraße 7a, 240 Plätze). In der weiteren Umgebung werden die Kitas „Kita am Alex“ (Wadzeckstr. 4, Kapazität 100, ca. 300 m Luftlinie westlich) und „Jacoby – Schwalbe“ (Jacobystr. 4, 105 Plätze, ca. 200 m Luftlinie südlich) betrieben. Des Weiteren gibt es die landeseigene Kita „Weydemeyerstraße“ (Weydemeyerstraße 20/21, 138 Plätze, ca. 600 m Luftlinie östlich).

Die nächstgelegene Grundschule ist die GutsMuths-Grundschule (Singerstraße 8; ca. 700 m Luftlinie). Außerhalb des Einzugsbereiches befinden sich die Kastanienbaum-Grundschule (Gipsstr. 23a; ca. 1200 m Luftlinie westlich), die Heinrich-Roller-Grundschule (Heinrich-Roller-Straße 18, Pankow, ca. 700m Luftlinie nördlich), die Blumen-Grundschule (Andreasstraße 52, Friedrichshain-Kreuzberg, ca. 1100 m Luftlinie östlich) sowie die Spartacus-Grundschule (Friedenstraße 40, Friedrichshain-Kreuzberg, ca. 1100 m Luftlinie östlich).

Im Plangebiet ist weiterhin das „Haus der Materialisierung“ als relevante Nutzung zu berücksichtigen. Es stellt zwar keine klassische Infrastruktureinrichtung dar, erfüllt jedoch gemeinbedarfsorientierte Funktionen wie Bildung, Kultur, Umwelt- und Ressourcenschutz. Das „Haus der Materialisierung“ stellt ein Zwischennutzungsprojekt im Umfeld des „Haus der Statistik“ – konkret an der Karl-Marx-Allee 1 (Haus C) – dar, in dessen Rahmen ein Ort für nachhaltiges Bauen, Wiederverwendung von Materialien, Reparatur und gemeinschaftliches Arbeiten geschaffen wird. Inhaltlich ist es Teil der kooperativen Entwicklung „Haus der Statistik“ respektive „koop5“ und fungiert als Reallabor für Kreislaufwirtschaft, Nachhaltigkeit und Gemeinwohlorientierung.

II.1.6 Technische Infrastruktur

II.1.6.1 Trink- und Löschwasser

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Trinkwasseranlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die äußere Erschließung ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung gesichert. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

In der Otto-Braun-Straße und in der Karl-Marx-Allee verläuft die Druckzonengrenze zwischen Hochstadt Ost und Tiefstadt. Die Versorgung des Plangebietes ist nur über die Versorgungsleitung DN 150 (Hochstdruck) möglich. Die im Geltungsbereich liegende Versorgungsleitung DN 100 / DN 125 dient mit einem Hausanschluss DN 80 nur zur Trinkwasserversorgung vom „Haus der Gesundheit“.

Eine innere Erschließung kann aus hydraulischer Sicht entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung bzw. Nutzungsverdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z. B. Verstärkungen) erforderlich werden. Diese sind jedoch nicht Gegenstand der Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Nachweise zur ausreichenden Versorgung mit Trink- bzw. Löschwasser sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

II.1.6.2 Abwasser / Regenwasser

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Entwässerungsleitungen in Form von Mischwasserkanälen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Baumaßnahmen sind derzeit von den BWB nicht vorgesehen.

Alle liegenden Mischwasserkanäle, außer der EI 1500, sind Grundleitungen. Sie gehören dem Grundstückseigentümer. Der Mischwasserkanal EI 1500 befindet sich im Eigentum der BWB und ist leitungsrechtlich zu sichern. Dieser Kanal befindet sich unterhalb des Baufelds C.

Zukünftig ist das Regenwasser bei Bauvorhaben vorzugsweise dezentral durch Versickerung und Verdunstung an Ort und Stelle der Entwässerung zuzuführen. Im Sinne einer von den BWB getroffenen Empfehlung wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Fachgutachten zur Niederschlagsentwässerung erstellt und diesbezüglich Regelungen zur Niederschlagsbewirtschaftung berücksichtigt.

II.1.6.3 Elektrizität

Das Plangebiet ist durch Niederspannungsleitungen, die unter sämtlichen das Plangebiet umgebenden Straßen sowie im Innenhof verlaufen, an die Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Zusätzlich befinden sich unter diesen Straßen, außer im nördlichen Abschnitt der Berolinastraße, auch Mittelspannungstrassen.

II.1.6.4 Gas

In Betrieb befindliche Leitungen liegen derzeit ausschließlich im Bereich von Otto-Braun-Straße und Karl-Marx-Allee, also südlich und westlich der zu erhaltenden Bestandsbebauung, sowie außerhalb des Plangebiets auf der östlichen Seite der Berolinastraße. Derzeit ist nur das Bestandsgebäude Karl-Marx-Allee 1 an das Gasnetz angeschlossen.

II.1.6.5 Fernwärme

Gemäß einer Stellungnahme der Vattenfall Wärme Berlin AG wird das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten von einer Fernwärmeleitung durchzogen. Es handelt sich um eine Hauptversorgungsstrasse mit herausragender Bedeutung bezüglich der Versorgung des umliegenden Gebiets mit Fernwärme. Die Trasse mit den Nennweiten DN 200/200 führt vom südlichen Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans bis zur Otto-Braun-Straße 72 und anschließend weiter im Straßenland der Otto-Braun-Straße. Diese Leitung ist im Bereich des „Haus der Statistik“ kellerverlegt. Weiterhin befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, unterhalb des geplanten Rathauses, eine überwiegend kellerverlegte Fernwärmeleitung mit den Nennweiten DN 100/100 zur Versorgung des Gebäudes Mollstraße 4.

II.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes ist nur das „Haus der Gesundheit“ (Karl-Marx-Allee 3) als Denkmal eingetragen. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich jedoch zahlreiche weitere Einzeldenkmale, die untenstehend aufgelistet sind. Weiterhin liegt im Bereich der Karl-Marx-Allee die denkmalgeschützte Gesamtanlage II. Bauabschnitt Karl-Marx-Allee (Obj.-Dok.-Nr. 09011369; Datierung 1959-1965; Entwurf: Collein, Edmund & Dutschke, Werner (Architekt) sowie Kaiser, Josef (Architekt); Bauherr: Rat des Stadtbezirks Mitte (Stadtverwaltung), welche im Südosten in das Plangebiet hineinreicht.

Da sich im Norden des Geltungsbereichs ein jüdischer Friedhof und im südlichen Teil der ehemalige Georgenfriedhof befanden, können bodendenkmalpflegerische Belange berührt werden. Entsprechende Eingriffe sind frühzeitig mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein eingetragenes Denkmal:

- Obj.-Dok.-Nr.: 09080428: Haus der Gesundheit; Karl-Marx-Allee 3; Baudenkmal; Datierung: 1913-1914; Bauherr: Garbe, O. (Maurer)

Die folgenden Einzeldenkmale befinden sich in der Umgebung des Geltungsbereiches:

- Obj.-Dok.-Nr. 09020852: Haus des Reisens; Alexanderstraße 7; Baudenkmal; Datierung: 1969-1971; Entwurf: Korn, Roland & Brieske, Johannes & Steiger, Roland (Architekt); Bauherr: Reisebüros der Deutschen Demokratischen Republik
- Obj.-Dok.-Nr. 09065022: Hauptverwaltung der Karstadt AG, später Präsidium der Volkspolizei, Keibelstraße 35, 36; Baudenkmal; Datierung: 1930-1931, Umbauten um 1950 und 1993; Bauherr: Rudolf Karstadt AG; Entwurf: Philipp Schaefer (Architekt)
- Obj.-Dok.-Nr.: 09011381: Haus des Lehrers mit Mosaik „Unser Leben“, Kongresshalle; Alexanderstraße 9, 11; Gesamtanlage; Datierung 1961-1964; Bauherr: Rat des Stadtbezirks Mitte; Entwurf: Henselmann (Architekt) und andere

In Folge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden Hinweise hinsichtlich des Denkmalschutzes vorgebracht. Demnach ist der historische Straßenverlauf der Landwehrstraße entlang der Nordwestfassade des Gebäudes Karl-Marx-Allee 3 zumindest als Chiffre kenntlich zu machen. Auch die Verlängerung des Straßenverlaufs der ehemaligen Landsberger Straße/Allee ist als Spur der Stadtbaugeschichte wiederkenntlich zu machen. Das Baudenkmal des „Haus der Gesundheit“ ist besonders zu berücksichtigen. In dem Zusammenhang ist auch die Wegnahme des früheren Hauses F von Relevanz, da dieser Pavillon derzeit die ehemalige Ecksituation verdeckt beziehungsweise städtebaulich verstellt. Anschließend wird somit das Baudenkmal künftig stärker als historisches Eckgebäude wahrzunehmen sein.

II.1.8 Altlasten, Boden

Für das Grundstück Otto-Braun-Str. 72 in Berlin-Mitte wurde eine orientierende Bodenuntersuchung (Stand Juni 2014) zur Bewertung möglicher Altlasten durchgeführt. Hintergrund ist die frühere Nutzung des Grundstücks, weshalb die Fläche im Berliner Bodenbelastungskataster als Verdachtsfläche geführt wird. Im Rahmen der Untersuchungen wurden sechs Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 5 m niedergebracht sowie insgesamt 42 Bodenproben entnommen. Davon wurden 13 Proben chemisch analysiert. Untersucht wurden insbesondere PAK, MKW, EOX, Cyanide sowie verschiedene Schwermetalle im Feststoff und teilweise im Eluat.

Die Ergebnisse der Bodenansprache zeigen, dass der Untergrund im oberen Bereich aus künstlichen Auffüllungen mit hohen Bauschuttanteilen besteht. Darunter folgen Fein- und Mittelsande. Das Grundwasser wurde in Tiefen zwischen etwa 3,8 m und 4,9 m unter Geländeoberkante angetroffen. Auffällige Gerüche oder sonstige sensorische Hinweise auf Verunreinigungen wurden – abgesehen von den Bauschuttanteilen – nicht festgestellt.

Die chemischen Untersuchungen ergaben teilweise erhöhte Schadstoffgehalte. Die Analyseergebnisse wurden mit den Prüf- und Beurteilungswerten der BBodSchV, der Berliner Liste sowie den Zuordnungswerten der TR Boden verglichen; Überschreitungen wurden in den Tabellen des Gutachtens entsprechend gekennzeichnet. Eine abschließende Bewertung der Altlastensituation sollte zusammen mit ergänzenden Grundwasseruntersuchungen in einem weiteren Bericht erfolgen.

Ferner wurde im Rahmen von Grundwasserdetailuntersuchungen und einer Bewertung der Altlastensituation am Standort Otto-Braun-Str. 70, 72 festgestellt, dass auf den untersuchten Flächen künstliche Auffüllungen mit Mächtigkeiten von etwa 3 bis über 6 Metern vorhanden sind. Diese bestehen überwiegend aus sandigen Materialien mit Anteilen von Bauschutt, Schlacke und Trümmerschutt. In einzelnen Bereichen wurden erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen wie PAK, Blei oder Cyaniden festgestellt, die jedoch meist nur punktuell auftreten. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung werden überwiegend eingehalten oder nur lokal überschritten.

Die Untersuchungen des Grundwassers zeigten lediglich geringfügige Belastungen. Eine zunächst festgestellte Cyanidbelastung konnte durch weitere Untersuchungen eingegrenzt werden; relevante Gefährdungen für das Grundwasser wurden nicht festgestellt. Insgesamt kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass aus den vorliegenden Befunden keine akute Gefahr für die geplante Nutzung des Areals oder für die menschliche Gesundheit

abzuleiten ist. Dennoch wird empfohlen, bei zukünftigen Baumaßnahmen die belasteten Auffüllungen fachgerecht zu behandeln und einzelne Bereiche im Hinblick auf eine spätere Nutzung als Spielflächen oder Aufenthaltsbereiche gegebenenfalls weiter zu untersuchen.

Im Rahmen einer weiteren Grundwasseruntersuchung im Jahr 2025 wurde die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet erneut analysiert. Die Untersuchungsergebnisse sind unauffällig und zeigen keine Grundwasserverunreinigung an. Die untersuchten Parameter liegen dabei größtenteils unter dem Geringfügigkeitsschwellenwert der LAWA beziehungsweise unter der Bestimmungsgrenze. Somit besteht für das weitere Vorhaben kein Handlungsbedarf.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) stellt das gesamte Areal als Gestaltungsraum Siedlung dar (siehe Abbildung 3), in dem gemäß Ziel (Z) 5.6 Absatz 1 die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen grundsätzlich möglich ist. Auch die geplante Festsetzung eines urbanen Gebietes steht damit grundsätzlich im Einklang, da die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums Siedlung haben. Darüber hinaus wird die Baugebietskategorie des urbanen Gebiets auch explizit im Rahmen der Ausführungen im Landesentwicklungsplan zum Ziel 5.6 aufgeführt.

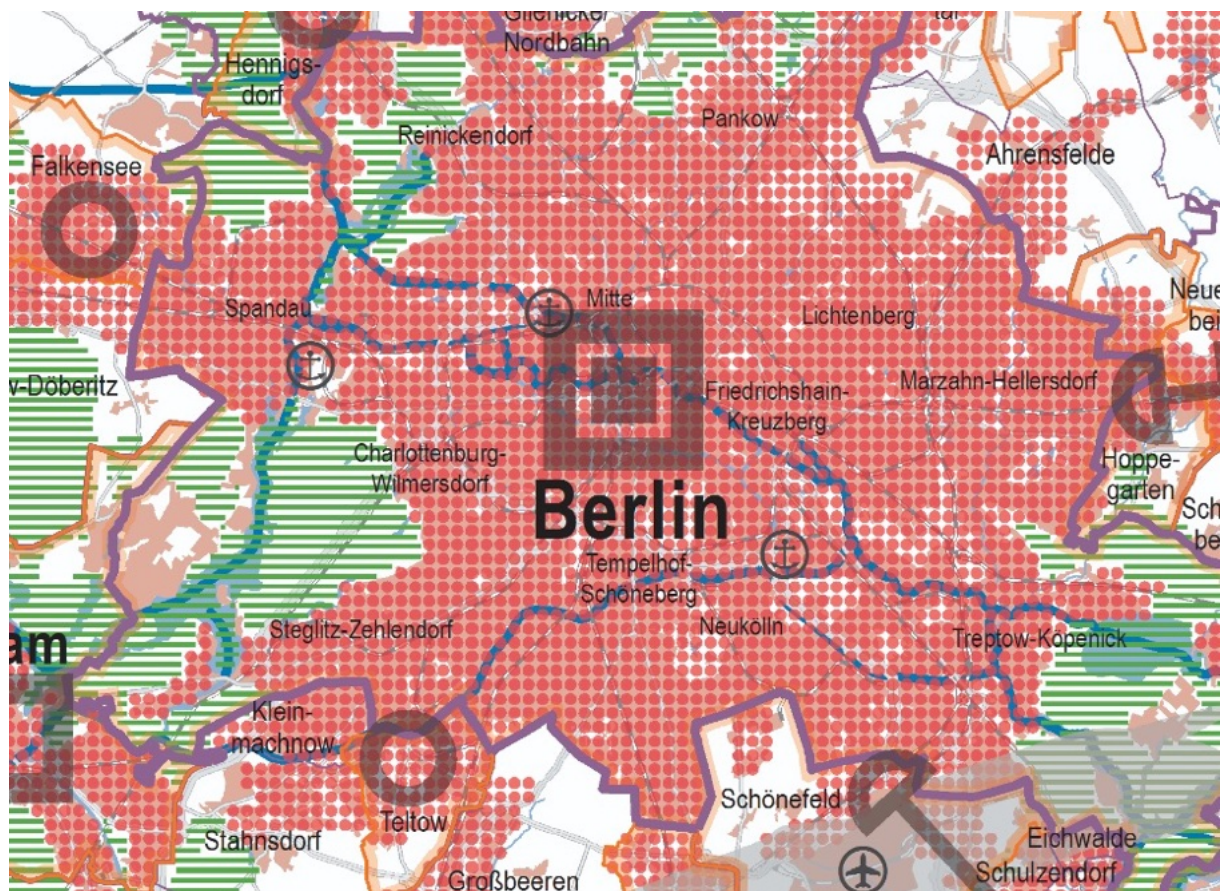


Abbildung 3: Auszug aus der Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Quelle: Geoportal Berlin

Zur Verringerung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll nach dem Grundsatz (G) 8.1 des LEP HR eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Die Entwicklung eines innerstädtischen, sehr gut an das ÖPNV-Netz angebundenen gemischten Baugebietes steht im Einklang mit diesem Grundsatz. Auch ist im Rahmen der Planung davon auszugehen, dass das derzeit innerhalb des Plangebiets bestehende Stellplatzangebot erheblich reduziert und damit ein Beitrag zu einer klimafreundlicheren Verkehrsplanung geleistet wird.

Als sonstige Erfordernisse der Raumordnung werden im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (Berlin: (GVBl. S. 629) u. a. der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, die Schaffung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie die Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume genannt. Der Bebauungsplan berücksichtigt auch den Grundsatz des § 5 Abs. 2 LEPro 2007 zur vorrangigen Innenentwicklung.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 01. März 2019 und vom 28.10.2019 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

II.2.2 **Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen gemäß § 8 des Raumordnungsgesetzes (ROG). Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. Nr. 7) sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, [...] übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen [...] als Ziele der Raumordnung zu beachten. Der FNP Berlin stellt im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-105 die Karl-Marx-Allee sowie die Otto-Braun-Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Da keine Änderungen im Hinblick auf diese Straße bekannt sind und sie zudem nicht zum Plangebiet des Bebauungsplans zählt, werden regionalplanerische Festlegungen des FNP nicht berührt.

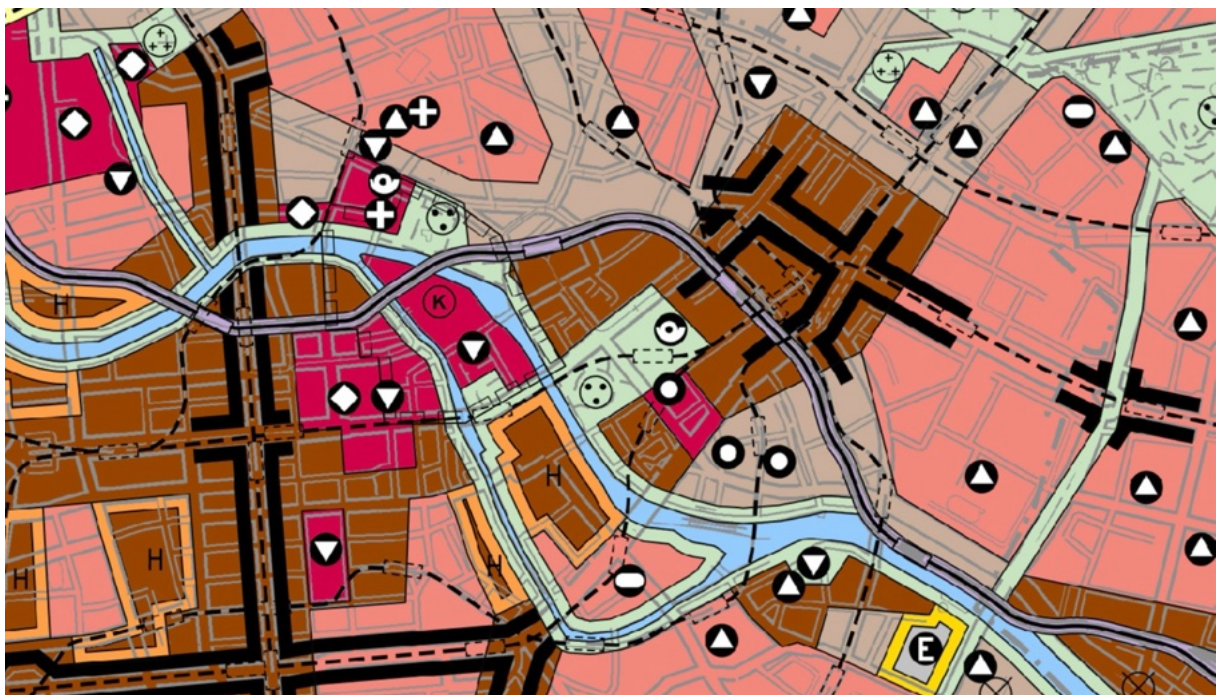


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Berlin, Quelle: Geoportal Berlin

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt den Geltungsbe-
reich größtenteils als gemischte Baufläche „M1“ dar. Gemischte Bauflächen mit der Bezeichnung M1 sollen eine
hohe Nutzungsintensität und -dichte sowie Kerngebietscharakter aufweisen. Für diesen Typ ist ein Anteil an über-
geordneten Einzelhandelsfunktionen vorgesehen sowie zentrale Standorte für öffentliche und private Verwal-
tung und wichtige Kultureinrichtungen. Gleichzeitig soll in dieser zentralen Lage ein Wohnanteil sichergestellt
werden. Die M1-Flächen schließen übergeordnete Standorte des Gemeinbedarfs mit ein, die der FNP dort nicht
gesondert darstellt.

Der nördliche Bereich des Plangebiets ist als gemischte Baufläche „M2“ dargestellt. Dieser Typ umfasst Bauge-
biete mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte. Es ist eine Mischung unterschiedlicher Funktionen aus Ge-
werbe, Handel, Wohnen und Dienstleistung in diesem Bereich vorgesehen. Die Mischung kann kleinteilig auf
einem Grundstück oder Blockteil geschehen oder grobkörnig im engeren Nebeneinander von Wohn-, Misch- und
Gewerbegebieten. Nutzungskonflikte innerhalb dieser Bauflächen sind technisch zu lösen.

Östlich und südlich des Plangebietes ist jeweils eine Einzelhandelskonzentration für Teilabschnitte der Karl-Marx-
Allee und der Otto-Braun-Straße dargestellt. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind U-Bahntunnel unter der
Karl-Marx-Allee (existierende U5), unter der Mollstraße sowie westlich der Otto-Braun-Straße dargestellt.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Luftreinhaltung. Damit soll eine Einschränkung von Emis-
sionen der Verursachergruppen Hausbrand und Industrie erreicht werden, die im Rahmen des Bebauungsplans
mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung näher bestimmt wird. Die beabsichtigten Festsetzungen (siehe
Kapitel AIV) sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Die SenStadt hat mit Schreiben vom 12. Februar 2019 mitgeteilt, dass es keine Bedenken hinsichtlich der Auf-
stellung des Bebauungsplans gibt.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung, die als Konzepte
i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen und für Berlin im §
4 Abs. 1 AGBauGB geregelt sind. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unter-
schiedliche Themenfelder erarbeitet. Hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Schwerpunkte konkretisieren sie die
Darstellungen des FNP und sind Grundlagen für alle weiteren Planungen. Für den Bebauungsplan 1-105 sind auf-
grund seiner Lage im Stadtgebiet und der Planungsziele insbesondere die StEPs Klima 2.0, Mobilität und Verkehr
2030, Wirtschaft 2040, Wohnen 2040 und Zentren 2040 von Belang.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Senat von Berlin hat am 20. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlos-
sen, der als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET
(2016) fachlich fortschreibt und ersetzt.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klima-
wandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität
Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über fünf Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaan-
passung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Was-
ser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche
Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Das räumliche Leitbild Klima 2.0 des Stadtentwicklungsplans trifft für den Bestand und Neubau im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans 1-105 und dessen Umgebung die programmatische Aussage, diese „blau-grün anzu-
passen“, sodass die Stadt in hitzevulnerablen Stadtbereichen gekühlt wird. Zudem sollen vorhandene Grün- und
Freiräume so qualifiziert und optimiert werden, dass sie sowohl tagsüber als auch nachts für mehr Kühlung sor-
gen.

Im Plan zu Handlungsansatz 1, mit kurzen Wegen das Klima zu schützen, wird der Geltungsbereich dem Bereich kompakte Stadt der kurzen Wege zugeordnet und stellt damit einen Raum mit Entwicklungsgunst für den Klimaschutz dar. Hier werden die Haltestellen und Knotenpunkte des schienenengebundenen Nahverkehrs im Umfeld des Geltungsbereichs als gut erreichbar und als klimaschutzrelevante Infrastrukturen eingestuft.

Im Plan zu Handlungsansatz 2, den Bestand und den Neubau blau-grün anzupassen, wird die Anpassung des Bestandes in Stadträumen mit hoher und höchster Hitzebelastung durch sogenannte „blau-grüne Maßnahmen“ zur Kühlung an Tag und Nacht gefordert. Weiterhin ist ein klimaoptimierter Neu- und Weiterbau vorzusehen, was sich auch im StEP Wohnen 2030 und dem StEP Wirtschaft 2030 wiederfindet.

Gemäß Handlungsansatz 3 sollen Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimiert werden. Der Geltungsbereich liegt in einem Schwerpunktraum für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung. In der ergänzenden Karte 3b wird der Geltungsbereich als einfaches Siedlungsgebiet dargestellt. Großräumliche nächtliche Kaltlufteinwirkungen sind daher nicht zu beachten.

Gemäß Handlungsansatz 4 sollen Synergien zwischen Stadt und Wasser erschlossen werden. Der Geltungsbereich wird als Raum zur Entlastung der Gewässersysteme und der Steigerung der Gewässergüte dargestellt (Mischwasserkanalisation).

Dem Handlungsansatz 5 entsprechend soll gegen Starkregen und Hochwasser vorgesorgt werden. In der zugehörigen Karte wird der Geltungsbereich dem Schwerpunktraum für das Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation zugeordnet. Die lokale Gefährdung für Überflutungen wird als gering bis nicht vorhanden dargestellt.

Des Weiteren beschreibt der StEP Klima 2.0 Maßnahmen durch 24 Handlungsbausteine. Dazu gehören zehn Maßnahmenprofile für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen, wobei für den Geltungsbereich und die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1-105 vorrangig der Typ 1 (Urbane Zentren und Kerne) von Bedeutung ist. Eine genaue Zuordnung des Geltungsbereich lässt sich der Karte in der Broschüre zum StEP Klima 2.0 aufgrund der Maßstäblichkeit nicht entnehmen.

Der Bebauungsplan 1-105 widerspricht den Zielen des StEP Klima 2.0 nicht, sondern fördert diese vielmehr. Eine Vielzahl der für den Flächentyp 1 beschriebenen Maßnahmenschwerpunkte des StEP Klima 2.0 werden mit der beabsichtigten Quartiersentwicklung angestrebt, beispielweise die Förderung des Mobilitätsverbundes und der Elektromobilität sowie die Umsetzung von blau-grünen Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur Regenwasserrückhaltung und Starkregenvorsorge.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) wurde am 2. März 2021 vom Senat von Berlin beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Schon bei den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr war es eine zentrale Maßgabe, eine weitere Zunahme des Kfz-Verkehrs zu vermeiden. Der ÖPNV sowie der Rad- und Fußverkehr sollen Berlin demnach stärker prägen und so zu einer Steigerung der Lebensqualität beitragen.

Der StEP MoVe umfasst thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Laut § 16 Abs. 6 des Berliner Mobilitätsgesetzes ist der StEP MoVe zur Erreichung der im Stadtentwicklungsplan angegebenen Ziele um separate verkehrsspezifische Planwerke zu ergänzen. Entsprechend beschreibt der Radverkehrsplan Berlin – RVP die notwendigen Ziele, Schwerpunkte und Maßnahmen für den Ausbau und die Verbesserung der Berliner Radverkehrsinfrastruktur. Die Karl-Marx-Allee ist gemäß Radverkehrsnetz von Berlin, welches Teil des Radverkehrsplans ist, Bestandteil des Radvorrangnetzes. Das Ergänzungsnetz tangiert und durchläuft das Plangebiet nicht. Nördlich sowie südlich des Plangebiets sind im Radverkehrsnetz Untersuchungsbereiche dargestellt, wo noch Detailuntersuchungen zum Radverkehrsnetz durchzuführen sind:

- Nr. 1: Alexanderplatz
- Nr. 3: Georgen-Parochial-Friedhof I / Sankt-Nicolai und Sankt Marien Friedhof II oder Otto-Braun-Straße

Das Thema Radschnellverbindungen soll künftig in einem separaten „Plan Radschnellverbindungen“ des RVP behandelt werden (z. B. Trassen und Standards zu Verkehrsanlagen für die Radschnellverbindungen). Eine Konkretisierung des StEP MoVe erfolgt zudem über den bereits vorliegenden Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 und das Integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept Berlin 2021; der Fußverkehrsplan befindet sich noch in Erstellung. Ein Radschnellweg ist entlang der Karl-Marx-Allee geplant. Dieser wird Teil der sogenannten Ost-Route (RSV 9) sein, die auf einer Länge von insgesamt rund 23 Kilometern die Bezirke Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte verbinden soll.

Unabhängig vom Beschluss des StEP MoVe werden Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand (letzte Aktualisierung Oktober 2023) und die Planung 2030 (letzte Aktualisierung Januar 2023) in regelmäßigen Abständen aktualisiert. In den Karten werden die Karl-Marx-Allee sowie die Otto-Braun-Straße im Bestand als großräumige Straßenverbindungen (Stufe I) klassifiziert. Die Mollstraße wird im Bestand als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt. In der Planung für das Jahr 2030 (Stand Januar 2023) wird die Karl-Marx-Allee nur noch als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) geführt, die Mollstraße sowie die Otto-Braun-Straße werden zu einer besonderen örtlichen Straßenverbindung in der Innenstadt herabgestuft. Diese neue Kategorie wird zwischen Stufe II und III angesiedelt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans 1-105 auf den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr werden, aufbauend auf einer im Zuge des Aufstellungsverfahrens erstellten verkehrlichen Untersuchung, in einem nachfolgenden Kapitel dargelegt. Grundsätzlich wird mit der Quartiersentwicklung das zentrale Ziel des StEP MoVe, den Kfz-Verkehr sowie den MIV einzugrenzen, berücksichtigt. Stattdessen werden die Verkehrsarten des ÖPNV, des Rad- und Fußverkehrs priorisiert.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Senat von Berlin hat den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 in seiner Sitzung am 03.09.2024 beschlossen. Gegenstand des StEP Wirtschaft 2040 ist die Aktivierung, Entwicklung und Sicherung von Flächen für produzierende Wirtschaftsunternehmen. Es sollen eine strategische Flächenvorsorge zur Attraktivitätssteigerung von Berlin als Wirtschaftsstandort sowie das Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgt werden.

Im StEP Wirtschaft 2040 wird das Plangebiet als zu qualifizierender Stadtraum mit guter SPNV-Anbindung beschrieben. Das unmittelbar angrenzende Gebiet rund um den Alexanderplatz wird als zentrentragender Stadtraum hervorgehoben. Im räumlichen Leitbild wird der Standort einem Eignungsraum für Büronutzungen zugeordnet. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb von prioritären Flächen für die klimaschützende Stadtentwicklung. Weiterhin wird der Erhalt der Mischung aus Wohnen und Gewerbe als Planungsziel und Handlungsansatz benannt (Konzeptplan Planungsziele, Konzeptplan Handlungsansätze).

Mit der im Plangebiet angestrebten Realisierung neuer Büro-, Gewerbe- und Wohnflächen wird somit den Zielen des StEP Wirtschaft 2040 entsprochen.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der Senat von Berlin hat am 03. September 2024 den aufgrund des erheblich beschleunigten Bevölkerungswachstums neu erstellten Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) beschlossen. Zentrale Aufgabe des StEP ist es, den Wohnungsbaubedarf im Land Berlin bis 2040 zu ermitteln und daraufhin Wohnungsbaupotenziale im gesamten Stadtgebiet zu identifizieren, zu priorisieren und Schwerpunkträume abzugrenzen. Ziel ist, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine ausreichende Wohnungsversorgung für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt sicherzustellen. Hierfür wird auch benannt, mit welchem zeitlichen Horizont eine bauliche Entwicklung auf den jeweiligen Flächen realisiert werden kann sowie welche Instrumente und Maßnahmen hierfür geeignet sind.

Gemäß der Plandarstellung zur gesamtstädtischen Einordnung liegt das Plangebiet in einem Stadtraum mit guter SPNV-Anbindung, der im Bestand qualifiziert und weiterentwickelt werden soll. Das Gebiet grenzt zudem an einen zentrentragenden Stadtraum, der zu sichern, zu qualifizieren und insgesamt integriert zu entwickeln ist. Dieser Raum erstreckt sich über den Alexanderplatz und dessen direktes Umfeld.

Im Plan 2 „Große Wohnungsbaupotenziale“ wird im Plangebiet ein Wohnbaupotenzial von 200 bis 499 Wohneinheiten gekennzeichnet, die mit einem mittelfristigen Fertigstellungshorizont realisiert werden können. Zugleich wird dieses Wohnungsbaupotenzial in Plan 5 als Potenzial für den "gemeinwohlorientierten Wohnungsbau" ausgewiesen. Ergänzend kennzeichnet der Plan zur kleinteiligen Innenentwicklung das Quartier um das „Haus der Statistik“ als ein Gebiet mit einem bestehenden Konzept zur Innenentwicklung.

Mit der im Plangebiet vorgesehenen Realisierung von vielfältigen Wohnformen wird der Zielvorstellung des StEP Wohnen 2040 entsprochen, einen Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu leisten. Auch mit der geplanten Anzahl von rund 275 Wohneinheiten wird der im Plan vorgesehenen Maßzahl von 200 bis 499 Wohneinheiten entsprochen.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Seit über 25 Jahren stellt der Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren) das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins dar, in dem die Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung definiert werden. Die 4. Fortschreibung des StEPs wurde mit dem StEP Zentren 2040 im Januar 2026 beschlossen. Der Plan benennt zunächst zehn Leitlinien (u.a. Profilierung als resiliente, multifunktionale Stadt; Polyzentralität; klimagerechte Stadt; Flächeneffizienz und Nutzungsmischung) und konkretisiert darauf aufbauend konkrete Aussagen und Zielsetzungen für die Zentren in Berlin. In der sogenannten Toolbox werden unterschiedliche Maßnahmen, die zur Zielerreichung dienen sollen, dargestellt. Dabei werden Handlungsempfehlungen für die fünf Handlungsfelder Einzelhandel, zentrenergänzende Nutzungen, Städtebau/Aufenthaltsqualität, Klima sowie Mobilität/Verkehr formuliert.

Das Vorhaben im Plangebiet entspricht dabei der konkreten Empfehlung „Erhalt historischer Bausubstanz“ der Handlungsfelder Städtebau/Aufenthaltsqualität sowie zentrenergänzende Nutzungen (siehe StEP Zentren 2040, S. 91f.). Dabei wird das „Haus der Statistik“ als Vorzeigeprojekt für eine kooperative und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung identifiziert, das sich besonders durch die inklusive Herangehensweise auszeichnet. Dabei werden Bestandssicherung mit Neubau miteinander verbunden, Platz für experimentelle Nutzungen geschaffen und die partizipative Planung fokussiert. Gemäß dem StEP Wohnen 2040 sind zudem in der Berliner Mitte inkl. „Haus der Statistik“ Wohnbaupotenziale von jeweils 200 bis 499 Wohneinheiten dargestellt, wobei das „Haus der Statistik“ ein mittelfristiges Potenzial ausmacht.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der jeweilige Vorhabenträger – unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen – im Regelfall an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird. Dabei handelt es sich insbesondere einerseits um die technische Infrastruktur, z. B. die Erschließung, und andererseits um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen.

Mit dem städtebaulichen Projekt zur Entwicklung des landeseigenen Areals des ehemaligen „Haus der Statistik“ wird eine Geschossfläche von rund 33.400 m² Wohnen angestrebt. Davon sollen ca. 25.000 m² bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Nutzer:innengruppen entstehen. Von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WBM sollen 8.400 m² für integrative und soziale Wohnformen errichtet werden. Somit stellt das Vorhaben ein

kooperatives Projekt mit dem Bezirk und dem Senat dar, in dem auch die WBM als städtische Wohnungsbaugesellschaft beteiligt ist. Die Realisierung eines Großteils der geplanten Wohnnutzungen gemäß dem städtebaulichen Konzept ist gemäß § 34 BauGB zulässig.

Gemäß den Vorgaben ist das Berliner Modell für ein Vorhaben anzuwenden, wenn der Bebauungsplan zur Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojektes mit mindestens 5.000 m² Geschossfläche dient (Erheblichkeitsschwelle). Da ein Großteil der Wohnungen auch ohne den Bebauungsplan genehmigungsfähig ist, ist für die Beurteilung der Anwendbarkeit des Berliner Modells lediglich der Teil zu betrachten, für deren Genehmigungsfähigkeit der Bebauungsplan benötigt wird. Die betroffenen Bereiche weisen eine Grundfläche von unter 5.000 m² auf.

Das Modell der kooperativen Baulandentwicklung für das innovative Projekt einer Mischung mit verschiedenen Wohnformen und kulturellen, sozialen und anderen Nutzungen ist im vorliegenden Fall aufgrund der Akteurskonstellation zwar nicht anwendbar, dennoch werden die Ziele im Zuge der kooperativen Planung zwischen Senatsverwaltung und Bezirksamt sowie einem landeseigenen Unternehmen berücksichtigt, so wird u. a. ein hoher Anteil von öffentlich gefördertem Wohnraum geschaffen und über z.B. Einbringungsverträge gesichert.

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen (und Umweltfachplanungen)

II.2.5.1 Planwerk Innere Stadt

Der Senat von Berlin hat am 11. Januar 2011 das Planwerk Innere Stadt 2010 beschlossen. Es beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. Das Planwerk Innere Stadt 2010 stellt Leitlinien und Entwicklungsziele für den Bereich innerhalb des S-Bahnringes dar. Für das Plangebiet werden im sogenannten Hauptplan Gebäudechiffren als „abgestimmte Planung“ dargestellt. Die aufgezeigten Kubaturen mit Blockrandstrukturen und sich dazwischen erstreckenden Grünflächen entsprechen jedoch nicht dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans 1-105. Als „abgestimmte Planung“ eingestuft werden Planungen, die aufgrund ihrer Planungsstände einen hohen Durcharbeitungs- und Qualifizierungsgrad aufweisen und daher eine zeitnahe Realisierung zu erwarten sei.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Handlungsraums Alexanderplatz, der Flächen zwischen Mollstraße, dem II. Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee, dem Stadtbahnviadukt und der Karl-Liebknecht-Straße umfasst. Dieser Bereich wird zusammen mit anderen Handlungsräumen als „politisches Zentrum, Ort der Hochkultur und des Tourismus“ identifiziert. Für den Bereich des II. Bauabschnitts der Karl-Marx-Allee wurde – unter anderem im Zusammenhang mit dem konkret benannten „Haus der Statistik“ – das Erfordernis eines neuen städtebaulichen Gesamtkonzeptes hervorgehoben. Zu diesem wurden jedoch keine konkreteren Zielsetzungen festgehalten. Zudem gibt es einen Differenzplan, der Teile der an das Plangebiet angrenzenden Großwohnsiedlung überplant.

Aufgrund der Planungshistorie (s. Kap. III.1) lassen sich die Abweichungen zwischen dem Planwerk Innere Stadt und dem nun mehr verfolgten städtebaulichen Konzept erklären. Zum Zeitpunkt des Beschlusses des Planwerks wurde noch von einer anderen städtebaulichen Entwicklung im Bereich des „Haus der Statistik“ ausgegangen als sie nunmehr verfolgt wird. Trotzdem wird mit der heutzutage vorgesehenen Entwicklung dem grundlegenden Ziel eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das übergeordnete Quartier entsprochen, wobei sich die Bebauung im Plangebiet auch in den städtebaulichen Kontext des Handlungsraums Alexanderplatz einfügen wird.

II.2.5.2 Lärmaktionsplan und Leitfaden Lärmschutz

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Damit soll zum Gesundheitsschutz der Bevölkerung und zur Attraktivität der Stadt beigetragen werden. Im März 2025 wurde der „Lärmaktionsplan Berlin 2024 – 2029“ beschlossen, dessen Fortschreibung im September 2025 verabschiedet wurde.

Gemäß den Ergebnissen der Lärmkartierung von 2022 ist das Plangebiet ganztags durch den Straßenverkehr gering bis mittel betroffen, wobei im Kreuzungsbereich Otto-Braun-Straße / Mollstraße nachts eine hohe Belastung erreicht wird. Hinsichtlich des lokalen Schienenverkehrs wird ebenfalls in diesem Kreuzungsbereich lediglich nachts eine geringe Betroffenheit festgestellt.

Der Lärmaktionsplan beinhaltet neben der Lärmkartierung auch einen umfassenden Maßnahmenkatalog zur Verbesserung der Lärmbelastung. Da im Zuge der vorliegenden Planung des Bebauungsplans 1-105 keine Maßnahmen im Zusammenhang mit Straßenverkehrsflächen vorgesehen werden, sind zahlreiche dieser Maßnahmen – beispielsweise die Erneuerung von Fahrbahnoberflächen, die Verkehrslenkung oder eine Temporeduzierung – für das Planverfahren nicht von Relevanz. Da generell im Plangebiet Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nur kaum bis nicht möglich sind, können Maßnahmen des passiven Schallschutzes herangezogen werden. In diesem Zusammenhang ist das Schallschutzfensterprogramm als monetäre Förderung hervorzuheben. Darüber hinaus entspricht das Entwicklungskonzept für das Plangebiet der Vorgabe, eine zukünftige, lärmindernde Mobilität in neuen Stadtquartieren zu fördern. Demnach hat eine Erschließung mit Verkehrsmitteln des Umweltbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) Vorrang vor dem MIV. Schließlich ist hinsichtlich des Plangebiets zu berücksichtigen, dass es südlich einer bedeutenden Ruhe- und Erholungsfläche („Volkspark Friedrichshain“) liegt.

Der Lärmaktionsplan wirkt für die Bauleitplanung nicht bindend, ist jedoch in der Abwägung der Planinhalte zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Lärmsituation im Plangebiet genauer untersucht; beschrieben ist dies in Kapitel AIV.6.1.

Im Mai 2017 haben die für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr zuständigen Senatsverwaltungen gemeinsam den „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ herausgegeben. Die aktuell gültige Fortschreibung des Plans wurde im September 2021 verabschiedet. Der Leitfaden dient dazu, einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik durch die verschiedenen Bezirksämter und Senatsverwaltungen sicherzustellen und ist insofern auch bei Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Der Lärmleitfaden enthält unter anderem Auslösewerte für die Erforderlichkeit von Festsetzungen und Muster für textliche Festsetzungen zum Lärmschutz. So soll beispielsweise bei Überschreitung eines Beurteilungspegels von 58 dB(A) tags oder 53 dB(A) nachts im Bebauungsplan eine Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen getroffen werden (vgl. Leitfaden Lärmschutz, Seite 105). Im Rahmen des Lärmgutachtens für den Bebauungsplan 1-105 werden die Vorgaben des Leitfadens umfassend berücksichtigt, sodass dieser Grundlage sowohl bei der Untersuchung der Lärmbelastung als auch bei der anschließenden Formulierung von Festsetzungen darstellt.

II.2.5.3 Luftreinhalteplanung – Luftreinhalteplan 3. Fortschreibung

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt, die ab einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr überschritten werden dürfen. Als Schadstoff wird jeder in der Luft vorhandene Stoff bezeichnet, der schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und/oder die Umwelt insgesamt haben kann (2008/50/EU). Von besonderem Interesse sind dabei Feinstäube kleiner als 10 Mikrometer (PM₁₀) und kleiner als 2,5 Mikrometer (PM_{2,5}) aerodynamischer Durchmesser, Ozon (O₃) und Stickstoffdioxid (NO₂).

Nach § 47 Abs. 1 Satz 1 BImSchG hat die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan aufzustellen, wenn die in § 39. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Besteht bereits ein Luftreinhalteplan, wie es in Berlin der Fall ist, so ist dieser entsprechend fortzuschreiben, dass schnellstmöglich die Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte erreicht wird.

Mit dem Luftreinhalteplan 2005-2010 und dem Luftreinhalteplan 2011-2017 wurden bereits eine Vielzahl an Maßnahmen umgesetzt, die zur Verbesserung der Luftqualität beigetragen haben. Mittlerweile wurde die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin im September 2025 beschlossen. Zentrale Aufgabe eines Luftreinhalteplans ist die Zusammenstellung und Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Luftbelastung, um

überall in Berlin die Luftqualitätsgrenzwerte einzuhalten und die Lebensqualität zu erhöhen. Er behandelt Schadstoffe, deren Grenzwerte in Berlin überschritten werden oder für die die Gefahr einer Grenzwertüberschreitung besteht. Das sind in Berlin Stickstoffdioxid (NO₂) und Partikel kleiner als 10 Mikrometer (PM₁₀). Mit der aktuellsten Fortschreibung wurde dabei maßgeblich auf die Entwicklung der vergangenen Jahre reagiert, da seit 2020 in Berlin alle aktuell gültigen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten werden können.

Um die von der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) einzuhalten, werden im Luftreinhalteplan Maßnahmen festgeschrieben, um negative Wirkungen auf die Gesundheit zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Maßnahmenplanung liegt bei der Reduzierung durch die Stickstoffdioxidbelastung. Da drei Viertel der Stickstoffdioxidbelastung aus dem motorisierten Straßenverkehr stammen, steht bei den Maßnahmen des Luftreinhalteplans die Minderung des Schadstoffausstoßes im Straßenverkehr an erster Stelle. Der Luftreinhalteplan unterscheidet stadtweit wirkende Maßnahmen und lokale Maßnahmen für besonders hoch belastete Straßen. Zu den stadtweit wirkenden Maßnahmen zählen bspw. die Nachrüstung und Flottenmodernisierung von Linienbussen, die Förderung von Elektrofahrzeugen im Wirtschaftsverkehr, weniger motorisierter Verkehr sowie die Förderung öffentlicher Verkehrsmittel und des Fuß- und Radverkehrs. Zu den lokalen Maßnahmen zählt im Wesentlichen die Anordnung von Tempo 30 sowie Durchfahrtsverbote bis einschließlich Euro 5/V.

Vor dem Hintergrund der erreichten Einhaltung der Grenzwerte ist eine Evaluierung der getroffenen Maßnahmen Hauptbestandteil der Fortschreibung des Luftreinhalteplans. Demnach wird die Umweltzone, in der auch das Plangebiet liegt, als verkehrsbeschränkende Maßnahme beibehalten. Teilweise entfällt für Tempo-30-Zonen der Anordnungsgrund „Luftreinhaltung“, wobei hiervon keine an das Plangebiet angrenzenden Straßen betroffen sind.

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

II.2.5.4 Hochhausleitbild für Berlin

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Hochhausleitbildes für Berlin“ durchgeführt, das am 25. Februar 2020 vom Berliner Senat beschlossen und somit in Bebauungsplanverfahren mit Hochhausvorhaben als eine „von der Gemeinde beschlossene Städtebauliche Planung“ i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen ist. Das Leitbild wurde mittlerweile fortgeschrieben, sodass nunmehr das Neue Hochhausleitbild für Berlin 2025 maßgeblich ist. Die neuen Regelungen sind ab Januar 2026 auf alle Hochhausvorhaben anzuwenden, für die bis dahin noch keine Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden sind. Demnach sind die neuen Regelungen auch im Rahmen der Planung im vorliegenden Geltungsbereich zu berücksichtigen, insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten Rathaus-Neubau ("Rathaus der Zukunft").

Das Hochhausleitbild ist auf Vorhaben anzuwenden, die aufgrund ihrer physischen Präsenz von übergeordneter Bedeutung und Dominanz im städtebaulichen Kontext sind. Neben stadtgestalterischen Aspekten können auch wesentliche Auswirkungen eines Bauvorhabens auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr oder die Umwelt die Begründung eines Hochhausstandortes im städtischen Gesamtgefüge erforderlich machen.

Um einen Interessensausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung, den Investitionsabsichten des Immobilienmarktes und den Wünschen und Bedürfnissen der Stadtgesellschaft zu schaffen, werden im Hochhausleitbild Anforderungen und Maßnahmen für im städtebaulichen Kontext verträgliche, architektonisch qualitätsvolle und funktional zukunftsfähige Hochhausvorhaben formuliert. Das Leitbild enthält übergeordnete, gesamtstädtisch relevante Vorgaben und Empfehlungen zur Gewährleistung einer verträglichen Integration von Hochhäusern in den Stadtkörper. Neben den qualitativen Vorgaben setzt das Leitbild einen prozessualen Rahmen und beinhaltet verfahrenstechnische Vorgaben für die Planung von Hochhäusern, wobei unter anderem die Öffentlichkeit einzubeziehen ist.

Die baukulturelle Qualitätssicherung soll insbesondere durch weiterführende Verfahren sowie durch die Begleitung des Baukollegiums Berlin gesichert werden. Besondere Ansprüche an die Nachhaltigkeit sind im Rahmen der Einzelprojekte zu prüfen und umzusetzen. Die spezifischen Thematiken der Multifunktionalität sowie zur Nutzbarkeit der Erd- und Dachgeschosszonen für die Öffentlichkeit sollen gesamtheitlich im Gebiet abgebildet und in einzelnen qualitätssichernden Verfahren abgestimmt werden. Die konkreten Höhen der Hochpunkte und deren typologische Ausprägung soll im Zuge von nachfolgenden Planungsprozessen konkretisiert werden.

Im Hinblick auf das hier betrachtete Vorhaben ist das Hochhausleitbild Berlins für die Neuplanung des "Rathauses der Zukunft" zu berücksichtigen. Dieses hat nicht nur aufgrund seiner physischen Präsenz eine prägende Bedeutung im städtebaulichen Kontext, sondern auch hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung und Relevanz für die Umgebung. Die Anforderungen für architektonisch qualitätsvolle und funktional zukunftsfähige Hochhausvorhaben wurden im Rahmen des hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens für das Rathaus sowie im darauf aufbauenden Detailentwurf für den Hochbau berücksichtigt.

II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung

Bereichsentwicklungsplanungen (BEP) stehen in der Berliner Planungssystematik zwischen der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung (FNP) und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die BEP gehört zu den städtebaulichen Planungen, die von den Berliner Bezirken in eigener Verantwortung aufgestellt werden. Gemäß Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) dient die BEP gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB der teilräumlichen Entwicklung. Die BEP enthält Aussagen über die anzustrebende Nutzungsverteilung, über Stadtgestaltung, Schutz- und Entwicklungsvorstellungen sowie über die Priorität von Maßnahmen.



Abbildung 5: Auszug aus der Bereichsentwicklungsplanung, Quelle: Bezirksamt Mitte von Berlin (2004)

Der BEP 2004 für Berlin Mitte wurde am 18.11.2004 samt Dissensplan von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Mitte beschlossen. Die BEP ist verwaltungsintern bindend und in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB zu berücksichtigen. Im Nutzungskonzept des BEP Mitte von 2004 wird das Plangebiet als Kerngebiet mit hohem Wohnanteil dargestellt. Otto-Braun-Straße und Mollstraße werden als „übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraßen“ kategorisiert, die Karl-Marx-Allee als Kombination einer sonstigen Straße mit Grünflächen. Das ehemalige „Haus der Gesundheit“ (Karl-Marx-Allee 3) ist durch ein Symbol als

gesundheitlichen Zwecken dienend vermerkt. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der im Dissensplan enthaltenen Flächen.

Die BEP wird durch sektorale Fachpläne ergänzt, die die generalisierten Darstellungen der BEP konkretisieren. Die Bestandskarte zur sozialen Infrastruktur (Stand: 2017) stellt für das Plangebiet für das Grundstück Karl-Marx-Allee 3 (Haus der Gesundheit) eine soziale Einrichtung sowie entlang der Berolinastraße eine Grünfläche dar. Die Fachpläne zu Grün- und Freiflächen sowie zum Wohnen (Wohnbaupotenzialstudie, Stand: 2014) enthalten keine Aussagen zum Plangebiet.

Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) für den Bezirk Mitte wurde 2021 beschlossen. Ziel ist die Weiterentwicklung der gesamtbezirklichen Einzelhandelsstruktur und insbesondere die regelmäßige Überprüfung und Neuausrichtung des Zentren- und Standortgefüges. Es konkretisiert die Zielsetzungen und Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030, grenzt die zentralen Versorgungsbereiche räumlich ab und benennt bezirkliche Nahversorgungszentren. Das bezirkliche Konzept baut auf die in der gemeinsamen Landesentwicklungsplanung, der Flächennutzungsplanung und dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 für Berlin und für die zentralen Versorgungsbereiche formulierten Rahmenbedingungen, Strategien und Handlungsempfehlungen auf und konkretisiert diese auf bezirklicher Ebene.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht im Zentrumbereich Historische Mitte, nicht im Zentrumsbereichskern Alexanderplatzes und auch nicht in anderen untergeordneten Zentrenkategorien wie Haupt-, Stadtteil, Ortsteil- oder Nahversorgungszentren. Das Plangebiet liegt im Bereich des Schutzpuffers des zentralen Versorgungsbereichs Alexanderplatz, welcher in der Regel in fünf Gehminuten erreichbar ist. Im Bereich der Schutzpuffer um die zentralen Versorgungsbereiche ist in den städtebaulich integrierten Lagen die Gesamtverkaufsfläche auf max. 800 m² je Betrieb zu begrenzen.

Der Bezirk Mitte erarbeitet derzeit ein Konzept zur Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen – das Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo). Ziel des WiKos ist es, bestehende Gewerbestandorte zu sichern und weiterzuentwickeln. Das Konzept ist damit eine zentrale Grundlage für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung und die Steuerung von Ansiedlungen und Betriebserweiterungen im Bezirk. Derzeit findet die Bewertung aller Wirtschaftsflächen sowie die darauf aufbauende Strategiefindung statt.

II.2.7 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.7.1 Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK)

ISEK Berliner Mitte

Das ISEK Berliner Mitte wurde im August 2025 beschlossen und dient der Steuerung der in weiten Teilen noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklung im zentralen innerstädtischen Bereich. In zahlreichen Einzelprojekten (z.B. Molkenmarkt, Humboldt Forum, ESMT, Umfeld Berliner Dom) wird derzeit an der zukünftigen Entwicklung des Quartiers gearbeitet.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen einige Einzelprojekte, die nachrichtlich in die Gesamtstrategie des ISEKs eingebunden wurden. Diese wurden bereits fertiggestellt oder befinden sich in der konkreten Planung beziehungsweise Umsetzung. Die Finanzierung dieser Projekte ist bereits gesichert, für eine potenzielle Förderung von Städtebaufördermitteln kommen sie demnach nicht in Frage. Diese Projekte sind der Neubau des Rathauses des Bezirksamts Mitte, der Neubau von Wohnraum durch die WBM, die Sanierung des Hauses der Statistik, die Realisierung der Experimentierhäuser, eine temporäre Bespielung des Aktivitätenbandes sowie der Innenausbau des Hauses A des „Haus der Statistik“. Hinsichtlich des Themas Freiraum und Klima wird die Gestaltung neuer Grün- und Platzflächen im Bereich des Hauses der Statistik hervorgehoben, sodass der Bereich einen Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf darstellt. Auch bezüglich des Bereichs Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen wird das Plangebiet als Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf identifiziert. Hierbei werden

die kooperative Umsetzung des Projektes mit Wohnungsneubau der WBM samt experimenteller Wohnformen als Chance bezeichnet. Auch die Verbindung des neuen Wohnstandorts mit dem bestehenden östlich angrenzenden Quartier wird hervorgehoben. Schließlich weist das „Haus der Statistik“ auch hinsichtlich Kultur und Bildung einen besonderen Handlungsbedarf auf, da im Zuge der Sanierung alternative Kulturangebote entwickelt und im Neubau die Umsetzung von Flächen für Kultur gesichert werden sollen.



Abbildung 6: Nachrichtliche Projekte, Quelle: ISEK Berliner Mitte (2025): Jahn, Mack und Partner auf Grundlage von SenStadt 2024a: 1, 2, 3

ISEK Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt (ISEK KMA)

Auf Grundlage der Erhaltungsverordnung ist das Wohngebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt in das Bund-Länder-Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen worden. Das ISEK KMA ist im Jahre 2017 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin beschlossen worden. Das ISEK fasst die zentralen Entwicklungsziele für das Fördergebiet in einem Gesamtkonzept zusammen und bildet zugleich die formale Voraussetzung zur Förderung von Maßnahmen. Ein wesentlicher Bestandteil der ISEK-Erarbeitung ist die Beteiligung der lokalen Akteure, der betroffenen Bewohner:innen und Nutzer:innen des Gebiets. Damit bildet das ISEK die Grundlage gemeinsamen Handelns.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt direkt angrenzend an das Erhaltungsgebiet. Für die angrenzenden Bereiche sind jedoch nur vereinzelte geplante Maßnahmen im Fördergebiet von Relevanz. Südöstlich des Hauses der Gesundheit wird eine Umgestaltung des Stadtplatzes angestrebt. Dieser liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan steht keiner dieser Maßnahmen entgegen, sondern unterstützt sie, soweit dies mit dem Instrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung möglich ist.

II.2.7.2 Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

Das Grundstück Karl-Marx-Allee 3 und die rund 300 m² große, südöstlich angrenzende unversiegelte Fläche sowie das östliche und südliche Umfeld des Plangebiets 1-105 liegen im Bereich der 2015 beschlossenen »Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt“ im Bezirk Mitte von Berlin« gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB (Festlegung:

GVBl. Vom 07.11.2015, S. 387f). Bauvorhaben im Bereich der Verordnung sind daher nicht nur nach §§ 30 oder 34 der BauGB zu prüfen, sondern es bedarf auch einer Genehmigung nach § 172 BauGB.

II.2.8 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) stellt flächendeckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar und formuliert darauf aufbauend Maßnahmen in vier thematischen Programmplänen sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden in vier Programmplänen Ziele dargestellt.

Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ kennzeichnet das Plangebiet und dessen Umgebung als den Biotopentwicklungsraum „Innenstadtbereich“. Daher sollen Freiflächen erhalten, unnötige Bodenversiegelungen beseitigt und zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna, etwa durch Hof-, Dach- und Wandbegrünung, geschaffen werden. Weiterhin sind bauliche Verdichtungen zu kompensieren und stadttypische Pflanzen zu verwenden und zu erhalten. Die allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt sind zu fördern.

Im Programmplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ wird der Geltungsbereich dem Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt der Anpassung an den Klimawandel zugeordnet. Daher sind der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen zu erhöhen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung vorzusehen, Boden- und Bodenschutz bei Entsiegelung zu berücksichtigen und emissionsarme Heizsysteme zu fördern. Weiterhin werden eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, der Erhalt bzw. die Neupflanzung von Stadtbäumen inkl. der Sicherung einer nachhaltigen Pflege und die Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung als Ziele genannt. Schließlich sind klimawirksame Grün- und Freiflächen zu erhalten, zu vernetzen und neu zu schaffen, klimawirksame Strukturen zu vernetzen und die Rückstrahlung (Albedo) zu erhöhen. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich zudem sowohl im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung als auch im Vorsorgegebiet Klima. Für das Vorsorgegebiet Luftreinhaltung werden die Emissionsminderung und der Erhalt von Freiflächen sowie die Erhöhung des Vegetationsanteils genannt, für das Vorsorgegebiet Klima u. a. der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Vernetzung von Freiflächen, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, die Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, die Sanierung/Profilierung öffentlicher Grünanlagen, der Erhalt bzw. die Neupflanzung von Stadtbäumen und deren nachhaltige Pflege, die Verbesserung der lufthygienischen Situation sowie die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung.

Im Programmplan „Landschaftsbild“ werden das Plangebiet und seine Umgebung als städtisch geprägter Raum Innenstadtbereich dargestellt. Der benachbarte Alexanderplatz wird als Stadtplatz mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgliederung markiert. Für den Entwicklungsraum Innenstadtbereich werden der Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume sowie die Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten angestrebt. Zudem soll die Wahrnehmbarkeit der Gewässer verbessert, gewässerbegleitende Promenaden angelegt, Bäume zur Betonung landschaftsbildprägender Elemente von der Freiflächengestaltung gepflanzt sowie qualitativ hochwertig gestaltete Freiräume bei baulicher Verdichtung geschaffen werden.

Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ stellt das Plangebiet als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ sowie „Fläche mit zentralen Nutzungen“ dar. Auf sonstigen Flächen außerhalb von Siedlungsräumen sollen Freiflächen und Erholungspotenziale erschlossen, Konzepte für die Erholungsnutzung entwickelt sowie kleine, quartiersbezogene Grün- und Freiflächen entwickelt und qualifiziert werden. Weiterhin sind Wegeverbindungen zu entwickeln und Schutzanpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen vorzusehen. Auf Flächen mit zentralen Nutzungen wird die Erhaltung von repräsentativen Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität angestrebt.

Im Rahmen der „Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption“ wird auf die Benennung konkreter Flächen verzichtet, vielmehr werden schematisch Ausgleichssuchräume dargestellt. Verortet werden die dicht bebaute Innenstadt, die übergeordneten Freiraumstrukturen – beispielsweise das „Grüne Band Berlin“ – die vier Berliner Naherholungsgebiete sowie ein innerstädtischer und ein die Randbezirke durchlaufender Parkring. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist als Ausgleichspotenzial „Prioritäre Flächen und Maßnahmen“ dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die aufgezeigten Ziele des LaPro im Rahmen des Bebauungsplans 1-105 und des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes Berücksichtigung finden. Zunächst ist die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume ein zentrales Element des Konzeptes. Dabei wird eine Vielfalt an Freiräumen mit hoher Diversität vorgesehen, wobei der Fokus auf einer hohen Aufenthalts-, Gebrauchs- und Gestaltungsqualität sowie auf passenden Angeboten für alle Nutzer:innengruppen liegt. Entlang der Otto-Braun-Straße soll ein öffentliches Aktivitätenband mit Stadtplätzen und Aktivitätsflächen als begrünter Straßenraum entwickelt werden. Zur Berolinastraße wird das Quartier ergänzend über sog. "Kieznischen" (vgl. Kapitel III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept) mit der Nachbarschaft verbunden, wobei Aufenthaltsangebote für Bewohner- und Nachbarschaft im Vordergrund stehen. Somit wird das Freiraumkonzept um kleine, quartiersbezogene Grün- und Freiflächen ergänzt. Weiterhin dienen Wegeverbindungen zwischen Otto-Braun-Straße und Berolinastraße der Durchlässigkeit des Quartiers. Insbesondere durch die im Blockinnenbereich geplanten grünen Inseln mit Baumpflanzungen und Rigolen wird zur Entsiegelung beigetragen. Somit werden im Rahmen des Vorhabens umfassend Freiflächen- und Erholungspotenziale erschlossen, der Vegetationsanteil im Sinne der Luftreinhaltung erhöht und zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Neben den grünen Inseln trägt auch die in Teilen vorgesehene Dachbegrünung zu einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung bei. Die Anpflanzung und der Erhalt stadtypischer Pflanzen wird mittels Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

II.2.9 Landschaftspläne

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Der nördliche Quadrant der Kreuzung Mollstraße / Otto-Braun-Straße liegt innerhalb des festgesetzten BFF-Landschaftsplans IV-L-3.

II.2.10 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus müssen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend der im Plangebiet und dessen Umgebung vorzufinden Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist dieses von einer Schnittstelle zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Kerngebiet geprägt.

Zudem sind Vorhaben für das Grundstück Karl-Marx-Allee 3 auch nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten) zu beurteilen (siehe II.2.7.2).

II.2.11 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Straßen- und Baufluchtlinien oder Ausweisungen des Baunutzungsplanes sind im Planbereich 1-105 nicht vorhanden. Unmittelbar westlich grenzt der seit 2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan I-B4a an, in welchem auf der Grenze zum Planbereich 1-105 innerhalb des Flurstück 1343 eine östliche Straßenbegrenzungslinie der Otto-Braun-Straße und somit eine Verringerung des bisherigen Straßenquerschnitts festgesetzt ist, wobei jedoch nicht die Fahrbahnbreite reduziert wird, sondern ein Parkstreifen entfällt.

Das Plangebiet 1-105 ist mit Ausnahme der nördlichen Geltungsbereichsgrenze deckungsgleich mit dem am 17.12.2019 eingestellten Verfahren zum Bebauungsplan 1-70a.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet 1-105 an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 1-70b. Dieser sieht die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) für das Grundstück Mollstraße 4 (teilweise) vor.

Im Osten und Süden grenzt das Wohngebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt mit den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 1-82a, 1-82b, 1-82ea und 1-82eb an. Übergeordnetes Ziel all dieser Bauleitpläne ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohnnutzung. Für das Grundstück Mollstraße 7a (Plangebiet 1-82a) ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ mit Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung vorgesehen. In den Plangebieten 1-82ea und 1-82eb sind Pavillon-Neubauten entlang der Karl-Marx-Allee geplant.

II.2.12 Planfeststellungen

Die Otto-Braun-Straße und die Karl-Marx-Allee sind als Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) planfestgestellt. Zudem verlaufen unterhalb der Karl-Marx-Allee die planfestgestellten Anlagen der U-Bahn sowie ein dazugehöriger Notausgang.

Der Bebauungsplan kann auf den Seitenflächen dieser Straßen nur dann Bauflächen festsetzen, wenn zuvor diese Planfeststellung aufgehoben wurde.

II.3 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.3.1 Verkehrserschließung

II.3.1.1 Hauptstraßen

Die Otto-Braun-Straße und die Karl-Marx-Allee sind als Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) planfestgestellt. Der Bebauungsplan kann auf den Seitenflächen dieser Straßen nur dann Bauflächen festsetzen, wenn zuvor diese Planfeststellung aufgehoben wurde.

II.3.1.2 Stellplätze für Fahrräder und Behinderte

§ 49 BauO Bln ist einzuhalten. Stellplätze für Fahrräder und Behinderte müssen geschaffen werden.

II.3.1.3 Feuerwehrezufahrten sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für Feuerwehrezufahrten sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist § 5 BauO Bln einzuhalten.

II.3.2 Soziale und weitere Infrastruktur

II.3.2.1 Schulversorgung

Das Plangebiet liegt in der Schulplanungsregion Alexanderplatz. Hier liegt das prognostizierte Defizit an Grundschulplätzen in den Jahren 2020 bis 2030 zwischen 109 und 327 Plätzen. Dabei ist berücksichtigt, dass die 2,5-zügige Guts-Muths-Grundschule als einzige Grundschule in dieser Schulplanungsregion ab Sommer 2026 auf 4 Züge erweitert sein wird.

Die aus dem Wohnungsbau, der größtenteils nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist, resultierenden zusätzlich benötigten Schulplatzkapazitäten von 36 Plätzen sind aktuell nicht vorhanden.

Auch in den angrenzenden Planungsregionen (Heine-Viertel und Regierungsviertel) kann der in den folgenden Jahren bestehende Bedarf an Grundschulplätzen mit den vorhandenen Kapazitäten und den bereits geplanten

Kapazitätserweiterungen nicht gedeckt werden. Damit können die Bedarfe auch nicht durch eine andere Festlegung der Einschulungsbereiche gedeckt werden.

II.3.2.2 Öffentliche und private Kinderspielplätze

Der Bedarf an privater Spielplatzfläche beträgt 4 m² je Wohneinheit (gem. § 8 (2) BauO Bln), der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche 1 m² Netto- bzw. 1,5 m² Bruttospielfläche je Einwohner:innen (gemäß Kinderspielplatzgesetz). Defizite an privater Spielfläche müssen durch öffentliche Spielfläche ausgeglichen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsbereich 1304, Unterbereich A (Mollstraße, Weydemeyerstraße, Karl-Marx-Allee, Otto-Braun-Straße). Mit Stand vom 31.12.2023 besteht in diesem Bereich ein Überangebot von ca. 2059 m² an öffentlichen Spielplätzen. Zu berücksichtigen ist, dass der Anteil nicht erwerbsfähiger Empfänger:innen von Transferleistungen nach SGB II im Alter unter 15 Jahren an Einwohner:innen dieser Altersgruppe im Versorgungsbereich bei 40 % liegt. Betroffene Kinder und Jugendliche sind im besonderen Maße hinsichtlich ihrer sozialen Teilhabe auf verfügbare öffentliche Erholungs- und Spielflächen angewiesen sind. Aus diesem Grund ist eine besondere sozialräumliche Verantwortung für den Versorgungsbereich 1304 gegeben. Weiterhin befinden sich im Versorgungsbereich mehrere Schulen und vorschulische Einrichtungen. Die Kinder und Jugendlichen, die diese Einrichtungen nutzen, zählen neben den Einwohner:innen zu den potentiellen Nutzer:innengruppen der öffentlichen Spielplätze. Insgesamt ist festzuhalten, dass das Vorhaben im Geltungsbereich mittelfristig einen Bedarf von ca. 580 m² netto an öffentlichen Spielflächen erzeugt. Dieser Bedarf kann auf Grundlage des Versorgungsstandes innerhalb des Versorgungsbereiches gedeckt werden.

Daten zum Versorgungsstand mit privaten Spielplätzen liegen derzeit nicht vor. Im Plangebiet sind in den Blockinnenbereichen im Umfeld der geplanten Wohnnutzungen private Spielplätze geplant.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

III.1.1 Erste Konzepte nach 1990

Das Plangebiet ist seit der Wiedervereinigung Deutschlands Gegenstand zahlreicher städtebaulicher Planungen und Wettbewerbe gewesen. Das Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs Alexanderplatz aus dem Jahre 1993 sah beispielsweise im Plangebiet eine Bebauung vor, die durch eine erhebliche Verdichtung und ein weit über 100 m hohes Gebäude an der Kreuzung Karl-Marx-Allee/Otto-Braun-Straße geprägt war. Spätere Konzepte sahen eine größere Freifläche vor, die von verdichteter Bebauung eingerahmt wird.

III.1.2 Konzept 2009 und Bebauungsplanverfahren 1-70a

Weitere Konzepte für das Gelände des ehemaligen „Hauses der Statistik“ wurden im Jahr 2009 im Rahmen eines "konkurrierenden städtebaulichen Gutachterverfahrens" entwickelt, das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Liegenschaftsfonds Berlin durchgeführt wurde. Infolgedessen wurde am 22. Februar 2011 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 1-70 für das Gelände zwischen Otto-Braun-Straße, Moll- und Berolinastraße beschlossen, welches im Laufe des Verfahrens in die Bebauungsplanverfahren 1-70a und 1-70b geteilt wurden. Im Plangebiet 1-70b liegt das Grundstück Mollstraße 4, auf dem die ursprüngliche Bebauung im Herbst 2025 abgerissen wurde und zukünftig durch einen Hotelbau ersetzt werden soll. Das Plangebiet 1-70a umfasste dem Umgriff des Geltungsbereichs des hier vorlie-

genden Bebauungsplans 1-105. Kern des Konzeptes zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1-70a war die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit einer Bebauung, die zwischen dem Zentrum Alexanderplatz auf der einen Seite und dem durch monofunktionale Geschossbauten und eine starke Durchgrünung geprägten Wohngebiet an der Karl-Marx-Allee auf der anderen Seite vermitteln sollte. Der Bebauungsplan sollte auch die planungsrechtliche Umsetzung der Verengung überbreiter Straßenräume, die mit dem Planwerk Innere Stadt und dem Bebauungsplan I-B4a vorbereitet worden ist, vollziehen.

Mit Ausnahme von neuen öffentlichen Verkehrsflächen und einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sollten sämtliche Flächen im Plangebiet an private Investoren verkauft werden.

In dem Bebauungsplanverfahren 1-70a wurden die Verfahrensschritte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und formelle Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

III.1.3 Beginn eines Konzeptwechsels 2015

Allen städtebaulichen Konzepten vor dem Jahre 2015 ist der Abriss der vorhandenen Gebäudesubstanz gemeinsam. Dementgegen begannen im Jahre 2015 Bestrebungen der zivilgesellschaftlichen „Initiative „Haus der Statistik““ und der Berliner Politik den neun- bis zwölfgeschossigen Gebäudebestand des „Haus der Statistik“ zu renovieren und zu erhalten. Dazu erwarb das Land Berlin im Oktober 2017 alle der Bundesrepublik Deutschland gehörenden Flächen im Plangebiet mit dem Ziel, in den Gebäuden entlang der Otto-Braun-Straße wieder Verwaltungsnutzungen – konkret das Finanzamt und die landeseigene Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) – unterzubringen. Das südlichste der Gebäude sollte überwiegend für soziale und kulturelle Zwecke genutzt werden.

Die Planungsüberlegungen berücksichtigen den Abriss der ein- und zweigeschossigen Gebäude und die Errichtung umfangreicher Neubauten und dadurch eine Erhöhung des Nutzungsmaßes zugunsten eines Rathaus-Neubaus für den Bezirk Mitte als Ersatz für das aufzugebende Rathaus in der Karl-Marx-Allee 31 sowie des preiswerter Wohnungen durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM).

III.1.4 Kooperationsvereinbarung der „Koop5“ 2018

Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, das Bezirksamt Mitte von Berlin, die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die ZUSAMMENKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung (ZKB eG) haben Anfang 2018 eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Darin festgeschrieben ist das von den Kooperationspartnern (Koop5) gemeinsam erarbeitete Konzept für ein integriertes Verfahren. In diesem Verfahren sind drei parallellaufende und eng miteinander verzahnte Prozesse zusammengefasst: Ein städtebauliches Werkstatt-Verfahren, die Koop5-interne Steuerung sowie der öffentliche und teilöffentliche Mitwirkungsprozess mit dem Ziel der gemeinsamen Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts, auf dessen Grundlage im Dezember 2019 der Aufstellungsbeschluss zum hier gegenständlichen Bebauungsplanverfahren 1-105 gefasst wurde.

III.1.5 Fassadenwettbewerb 2018

Parallel zu dem städtebaulichen Werkstatt-Verfahren (siehe Kapitel III.1.6) wurde durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) im Jahr 2018 ein offener, zweiphasiger Realisierungswettbewerb „Haus der Statistik“, Fassade und städtebauliche Arrondierung“ für die neun- bis zwölfgeschossigen Gebäude des ehemaligen „Haus der Statistik“ durchgeführt. Ziele waren im Wesentlichen die Entwicklung eines Konzeptes zur Fassadengestaltung sowie von Lösungen zur Neustrukturierung des angrenzenden Straßenraums zur Otto-Braun-Straße.

Der Siegerentwurf des Büros de+architekten gmbh orientiert sich mit seinem Duktus und der Plastizität am ursprünglichen Gebäude und hob dabei beispielweise die Bandfassaden der Gebäude A und D durch farbige, plastische Elemente hervor.

III.1.6 Städtebauliches Werkstatt-Verfahren 2018-2019

Das integrierte städtebauliche Werkstatt-Verfahren begann im September 2018 mit den drei ausgewählten Planungsteams

- COBE Berlin mit Studio Sörensen Landschaftsarchitektur,
- ISSS Research Architecture Urbanism mit Octagon architekturkollektiv und Manmadeland,
- Teleinternetcafé mit Treibhaus Landschaftsarchitekten.

In dem Werkstatt-Verfahren wurden unter anderem Vorgaben bezüglich der geplanten Nutzungsmischung, der Schnittstellenfunktion zwischen dem städtischen Leben auf dem Alexanderplatz, dem östlich liegenden Wohngebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt und den direkt angrenzenden Wohngebieten Friedrichshain und Prenzlauer Berg an der Mollstraße im Norden sowie dem angestrebten Kultur- und Freizeitangebot formuliert. Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsmischung sollte sich die innovative Kooperation aus Verwaltung, landeseigenen Unternehmen und der Stadtgesellschaft im Zusammenspiel der städtebaulichen Gestaltung wiederfinden.

Die als erhaltenswert eingestuften neun- bis zwölfgeschossigen Bestandsgebäude des „Haus der Statistik“ mit einer Geschossfläche von etwa 46.000 m² sollten um Neubauten mit einer anvisierten Geschossfläche von ca. 65.000 m² ergänzt werden, davon sollten ca. 25.000 m² auf den Rathaus-Neubau, weitere ca. 25.000 m² auf den Wohnungsbau der WBM sowie ca. 15.000 m² auf Flächen der Initiative ZKB entfallen. Im Bestand sollten 35.500 m² durch die BIM saniert und für Verwaltungs- und Büroflächen genutzt werden. Weitere rund 9.500 m² des Bestandes sollten ebenfalls durch die Initiative ZKB genutzt werden. Die ZKB sah dabei sowohl im Bestand als auch im Neubau eine Nutzungsmischungen aus Sozialem, Bildung, Wohnen und Kultur vor.

Die Erdgeschosszonen der Bestandsgebäude sowie gegebenenfalls der Neubauten sollten der Identitätsbildung des gesamten Plangebiets dienen. Sie waren möglichst mit öffentlichen oder öffentlich zugänglichen Nutzungen zu belegen und sollten gegebenenfalls auch der Durchlässigkeit des zukünftigen Quartiers dienen.

Das Ergebnis des o. g. Fassadenwettbewerbs wurde im Zuge des Werkstatt-Verfahren ausdrücklich befürwortet.

Die oben genannten Vorgaben waren nicht verbindlich, so dass sich infolge von begründeten Abweichungen zum Beispiel auch ein insgesamt höheres oder niedrigeres Nutzungsmaß ergeben konnte.

Im Rahmen des städtebaulichen Werkstatt-Verfahrens wurden durch die drei Planungsteams in Zusammenarbeit mit den auslobenden Kooperationspartner:innen „Koop5“ und Fachgutachter:innen städtebauliche Konzepte erarbeitet. Im Februar 2019 wurde der Beitrag von Teleinternetcafé mit Treibhaus Landschaftsarchitekten zum Sieger erklärt.

III.1.7 Realisierungswettbewerb Rathaus der Zukunft 2024

Für das Rathaus der Zukunft als zentraler Bestandteil der Vorhabenplanung wurde ein offener, zweiphasiger, interdisziplinärer Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Ideenteil von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemeinsam mit dem Bezirksamt Mitte ausgelobt. Während in der ersten Phase (August bis Oktober 2024) die Architektur im Fokus stand, diente die zweite Phase (Dezember 2024 bis März 2025) der Konkretisierung der Ergebnisse im Zusammenhang mit der Landschaftsarchitektur, der Technischen Ausrüstung und der Tragwerksplanung. Ziel war die Entwicklung eines zeitgemäßen, nachhaltigen und innovativen Rathauses für den Bezirk Mitte, das gleichzeitig einen offenen, bürgerfreundlichen und multifunktionalen Ort im städtebaulichen Kontext darstellt. Das Ergebnis des Wettbewerbs dient schließlich als Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. In der Preisgerichtssitzung im April 2025 wurden drei Preisträger sowie zwei Anerkennungen gekürt, wobei das Atelier Schmelzer Weber Architekten den 1. Preis erlangte. Damit stellt der hochbauliche Entwurf dieses Büros die Grundlage für die weitergehende Planung des Rathauses der Zukunft dar.

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

III.2.1 Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur setzt sich aus Bestandsgebäuden und Neubauten zusammen und ist in vier Bausteine gegliedert. Nach außen hin erzeugt die Bebauung eine räumlich klare Kante und schafft gleichzeitig zum Quartiersinneren hin vielfältige Freiräume.



Abbildung 7: Lageplan Konzept, Quelle: ARGE Teleinternetcafe Treibhaus im Auftrag der KOOP5 (2024): Haus der Statistik, Städtebaulicher Entwurf.

Bestandsgebäude

Mehrere markante Bestandsgebäude prägen auch in Zukunft das neue Quartier und definieren es räumlich nach außen. So liegt an der Otto-Braun-Straße der Gebäudekomplex „Haus der Statistik“ (Haus A-D). Im Süden befindet sich das Haus der Gesundheit, das in das Gesamtkonzept einbezogen wird.

Neubauten (Baufeld A, B, C sowie Experimentierhäuser)

Im Osten des Plangebiets entlang der Berolinastraße ist die Neubebauung auf den sog. Baufeldern A, B und C geprägt von einer überwiegend sieben- bis achtgeschossigen Bebauung. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der typischen Berliner Traufhöhe (22 Meter über Gelände). Die neue Bebauung in Baufeld C schließt zudem an die Traufhöhe des denkmalgeschützten "Hauses der Gesundheit" an. In Baufeld B ist ein fünfzehngeschossiger Hochpunkt an der Berolinastraße verortet. Die Freiräume zwischen den Baufeldern sind als kleine nachbarschaftliche Plätze und innere Erschließungsflächen (sog. "Kieznischen") konzipiert, die die geschlossene Struktur entlang der Berolinastraße auflockern und die Quartierseingänge und Querverbindungen markieren. Die Querverbindungen reichen durch Durchgänge im „Haus der Statistik“ bzw. zwischen „Haus der Statistik“ und dem Rathaus-Neubau bis zur Otto-Braun-Straße. Ein weiterer Durchgang im EG der Bebauung von Baufeld C erhöht zusätzlich die Durchlässigkeit durch das Quartier.

Über Rücksprünge in den Bauvolumen werden die Baukörper weiter definiert. Nach Innen bilden die U-förmigen Baukörper drei geschützte, aber offen zugängliche Freiraumbereiche (sog. "Stadtzimmer") aus, die sowohl der Aufenthaltsqualität als auch der Bewirtschaftung des Regenwassers dienen sollen.

Die U-förmigen Baukörper auf den Baufeldern A und B weisen im Inneren des Quartiers jeweils ein sog. Experimentierhaus auf (X1 und X2). Sie sind mit der angrenzenden Bebauung räumlich verbunden, aber als eigenständige Gebäude wahrnehmbar, in dem sie aus der Gebäudeflucht hervortreten und die "Kieznischen" räumlich fassen. Konzeptionell liegen die Experimentierhäuser an der Schnittstelle von "Kieznischen" und "Stadtzimmern"; sie orientieren sich in beide Richtungen und beleben sowohl die außen- als auch die innenliegenden Freiräume. In Baufeld C ragt das Experimentierhaus X3 deutlich in den südlichen Innenhofbereich hinein und weist zudem eine höhere Geschossigkeit von acht Vollgeschossen auf.

Rathaus der Zukunft

Der Rathaus-Neubau bildet künftig einen städtebaulichen Ankerpunkt im Quartier. Über eine differenzierte Höhenentwicklung nimmt der Baukörper Bezug zu den Gebäudehöhen der Umgebung auf. Über die Abstufungen im Bauvolumen und aktiv genutzte Dachflächen wird trotz der hohen Dichte ein aufgelockertes und heterogenes Erscheinungsbild erzeugt.

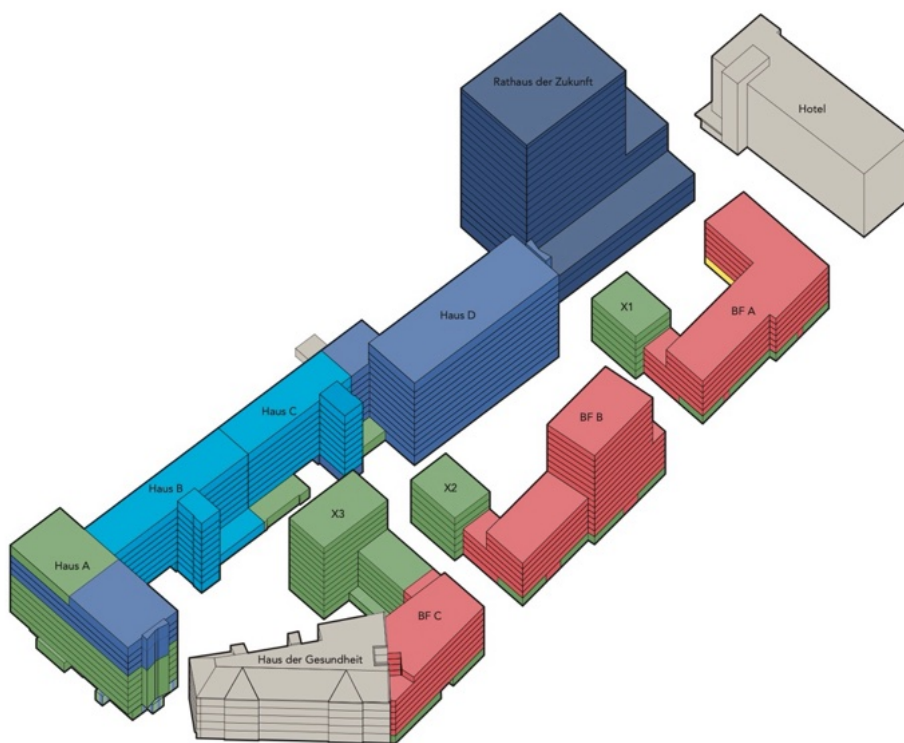


Abbildung 8: Nutzungsunterteilung Lageplan, Quelle: ARGE Teleinternetcafe Treibhaus im Auftrag der KOOP5 (2024): Haus der Statistik, Städtebaulicher Entwurf.

III.2.2 Nutzung

Rund um das „Haus der Statistik“ entsteht ein Quartier mit einer besonderen programmatischen Vielfalt. Der neue Kiez steht für einen lebendigen Nutzungsmix aus Kultur, Bildung, Sozialem, öffentlicher Verwaltung und bezahlbarem Wohnraum. Unterschiedliche Nutzungen und Zielgruppen sollen langfristig an einem Ort, sowohl im Bestand als auch im Neubau, verankert sein und so ein urbanes Quartier erzeugen. Vier der fünf Koop5 Partner:innen werden als Nutzer:innen Flächen des zukünftigen Quartiers belegen:

- Der Bezirk Mitte von Berlin wird einen Rathaus-Neubau errichten. Das Finanzamt Mitte/Tiergarten ist bereits in das „Haus der Statistik“ eingezogen.
- Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH wird mit ihren Büroflächen in das „Haus der Statistik“ einziehen (Haus C und D).
- Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH wird ca. 275 Wohnungen, davon rund 60 % mietpreisgebunden, im Neubau errichten.
- Die ZUSammenKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung (ZKB) soll über 20 % der gesamten Geschossfläche des neuen Quartiers belegen bzw. für die Belegung der Flächen verantwortlich sein. Die Nutzungen setzen sich aus den Bereichen Kunst und Produktion, Kultur und Begegnung, integratives Wohnen sowie Bildung zusammen.

Die Flächen für die Verwaltungsnutzungen orientieren sich zur Otto-Braun-Straße. Die lärmempfindlicheren Wohnnutzungen liegen an der Berolinastraße, wobei die integrative Wohnnutzung im Sinne der ZKB im südlichen Baufeld C verortet ist. Die weiteren Nutzungen der ZKB sind im gesamten Quartier, sowohl in die Bestandsgebäude als auch in die Neubauten, verteilt. So wird ein großer Teil von Haus A („Haus der Statistik“) durch die ZKB umgenutzt.

Darüber hinaus wird ein großer Teil aller Erdgeschossflächen durch die ZKB belegt. Im Quartiersinneren liegen außerdem die beiden Experimentierhäuser, die als Neubauten der ZKB für Nutzungen zur Verfügung stehen.

Mit dem Rathaus der Zukunft erhält das neue Quartier ein besonderes öffentliches Gebäude mit einem hybriden Nutzungskonzept. Neben den zukünftigen Verwaltungsnutzungen des Rathauses inklusive des BVV-Saals (Saal für die Bezirksverordnetenversammlung) und des Bürgeramtes soll dort im Untergeschoss u.a. auch ein Mobility Hub verortet werden.

Erdgeschosszone

Die Erdgeschosse sollen als öffentlichkeitswirksame Zone den Kiez zu allen Tageszeiten beleben und zu einer lebendigen und urbanen Atmosphäre beitragen. Hierfür wird in den Sockelbereichen einer bunten und kleinteiligen Nutzungsmischung Platz geboten. Es sollen Angebote geschaffen werden, die nicht nur die Bewohner:innen und Nutzer:innen des neuen Quartiers, sondern auch die bestehende Nachbarschaft adressieren. Ein großer Teil der Flächen im Erdgeschoss ist mit Nutzungen der ZKB belegt. In der Erdgeschosszone ist demnach keine Wohnnutzung vorgesehen. Es ist eine vielfältige Nutzungsmischung vorgesehen wie: kleinteiliges Gewerbe, Büroflächen, Bildungs- und Kultureinrichtungen.

Adressen und Eingänge

Adressen und Eingänge der Gebäude liegen außen an den öffentlichen Straßen bzw. an den "Kieznischen" und öffentlich zugänglichen Querverbindungen. Die Nutzungen orientieren sich sowohl nach Außen als auch zum Quartiersinneren. Die Eingangsbereiche der Wohngebäude sollen durchgesteckt werden, so dass allen Wohnungen ein direkter und barrierefreier Zugang zu den Höfen ermöglicht wird.

III.2.3 Kindertageseinrichtung

Derzeit ist die Einrichtung einer Kindertageseinrichtung (Kita) im Plangebiet nicht konkret vorgesehen. Grundsätzlich ist die Realisierung einer Kita jedoch planungsrechtlich zulässig. Bei Bedarf steht im Rahmen des Quartierskonzeptes einer potenziellen Kita ein zusätzliches Spielflächenangebot in den drei „Stadtzimmern“ sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft (II. Bauabschnitt KMA) zur Verfügung.

III.2.4 Verkehrliche Erschließung, Ruhender Verkehr

Das neue Quartier soll auch mit Blick auf das Thema Mobilität und Verkehr Modellcharakter aufweisen. Es soll ein autoarmes Quartier entstehen. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen optimale Voraussetzungen für klimafreundliche Mobilitätsformen geschaffen werden. Aufgrund der zentralen Lage im Netz weist das Quartier eine sehr gute ÖPNV-Anbindung auf und bietet ideale Voraussetzungen zur Umsetzung eines nachhaltigen Erschließungs- und Verkehrskonzeptes.

Wesentliche Ziele des Erschließungs- und Verkehrskonzeptes sind:

- eine hohe Durchlässigkeit und attraktive Wegeverbindungen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen, mittels Querverbindungen durch das Quartier, die das Quartiersinnere an die Otto-Braun-Straße und Berolinastraße anbinden. Insgesamt wird das Quartiersinnere durchlässig angelegt und die innenliegenden "Stadtzimmer" öffentlich zugänglich gemacht.
- die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes zur Förderung von Fahrrad- und Fußverkehr, ÖPNV sowie ggf. E-Mobilität und Leihsystemen. Dabei wird die Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz über die straßenbegleitenden Radwege und Verbindungen entlang der Otto-Braun-Straße, Mollstraße und Karl-Marx-Allee, aber auch die Berolinastraße erfolgen. Das Quartiersinnere wird auch für Fahrradfahrer:innen offen und durchlässig gestaltet. Die Bewegungsflächen werden als Mischflächen für Fahrrad- und Fußverkehr angelegt.
- eine effiziente und verträgliche Abwicklung von Lieferverkehren,
- eine Reduktion des MIV auf das notwendige Minimum.

Die Planungen zum Thema Erschließung und Verkehr basieren auf den von den Büros pbconsult und Happold erarbeiteten Mobilitätskonzepten. Letzteres dient dabei vor allem der konkreten flächenmäßigen Programmierung der erschließungsbezogenen Flächenbereiche.

Fußverkehr

Hinsichtlich des Fußverkehrs sollen eine ausreichende Dimensionierung der Gehwege entlang der Hauptverkehrsachsen sowie logistische Sichtachsen für die Wegeführung in der Planung beachtet werden. Es sind möglichst kurze Wege mit wenigen Unterbrechungen sowie engmaschige, zusammenhängende Wege mit einer attraktiven Gestaltung sicherzustellen. Dabei sollen eine möglichst geringe Beeinträchtigung durch den Kfz-Verkehr sowie eine getrennte Führung vom Radverkehr zu einer hohen Qualität beitragen. Zur Optimierung von Qualität und Sicherheit sollen zudem Beleuchtung und Stadtmobiliar geplant werden. Darüber hinaus sind sichere Querungsanlagen, ein barrierefreier Ausbau der Verkehrsanlagen sowie eine passende LSA-Steuerung zu gewährleisten. Schließlich sind die Aufenthaltsqualität entlang der Otto-Braun-Straße, die Einbindung des ÖPNV sowie eine attraktive Gestaltung der Umsteigepunkte zu berücksichtigen.

Radverkehr

Die Höfe beziehungsweise die innenliegenden Freiflächen sollten für eine gleichberechtigte Nutzung aller nicht-motorisierten Verkehre freigegeben werden. Auch das umliegende Netz ist für den Radverkehr zu ertüchtigen und das Quartier dabei auch an das übergeordnete Radwegenetz anzubinden.

Fahrradabstellplätze sollen sowohl in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude als auch in den Untergeschossen untergebracht werden. Dabei sind die Fahrradräume im EG nicht als reine Stellplatzflächen konzipiert, sondern können zusätzliche Angebote, wie z.B. eine kleine Fahrradwerkstatt für die Hausgemeinschaft aufnehmen und so zur Aktivierung des Erdgeschosses und des Freiraums beitragen.

ÖPNV

Die Zugangswege zu den Haltestellen und deren Aufenthaltsbereiche sind so auszubauen, dass die zu erwartenden Nutzungsspitzen (bspw. im Zusammenhang mit den Büronutzungen im „Haus der Statistik“) qualitativ abgewickelt werden können. Generell ist eine hohe Qualität des ÖPNV, beispielsweise durch digitale Fahrgastinformationstafeln, gute Taktung und Umsteigebeziehungen sowie die Aufenthaltsqualität an den Haltestellen, vorzusehen.

MIV

Das Plangebiet soll zu einem weitestgehend autofreien Quartier entwickelt werden, wofür vorwiegend eine Reduzierung der angebotenen Stellplätze auf das erforderliche Minimum sowie eine angepasste Bewirtschaftung des vorhandenen Parkraums vorgesehen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden dabei gebündelt, einerseits in Tiefgaragen unter dem Rathaus-Neubau sowie der Bebauung im Baufeld A und andererseits entlang der Otto-Braun-Straße - untergebracht werden. Daher sind lediglich im Norden bei den Tiefgaragenzufahrten sowie entlang der Otto-Braun-Straße beim Parkplatz Flächen erforderlich, die allgemein für Kfz zugänglich sind.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs steht besonders die Gewährleistung der bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen im Fokus. Auch diese Stellplätze werden jedoch funktionsgerecht im Plangebiet gebündelt, um Kfz-Verkehre im Blockinneren zu vermeiden. In den Tiefgaragen im Norden des Plangebietes werden die barrierefreien Kfz-Stellplätze der nördlichen Gebäude gebündelt, wobei diese rechnerisch den Bedarf aus den Baufeldern A bis D decken. Die erforderlichen Stellplätze für die Häuser A bis C des „Haus der Statistik“ sowie des Baufeldes C werden wiederum im Bereich des Parkplatzes an der Otto-Braun-Straße untergebracht. Damit wird die zumutbare Entfernung von 100 m zwischen den Stellplätzen und dem barrierefreien Hauptzugang eingehalten.

Lieferverkehr

Das Innere des Quartiers soll ebenfalls weitestgehend vom Wirtschaftsverkehr freigehalten werden. Die Stellplätze bzw. Anlieferzonen für den Lieferverkehr und die Quartierslogistik werden oberirdisch im Freiraum verortet. Im Aktivitätenband an der Otto-Braun-Straße befindet sich an zentraler Stelle eine Lieferzone mit mehreren Lkw- sowie Pkw-Anlieferstellplätze. Zusätzlich können temporäre Logistikflächen auf den Aufstellflächen der Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen werden. Zusätzlich sind Annahme- und Packstationen in der Funktion eines Concierge am nördlichen und südlichen Plangebietsrand geplant. Hier werden Verkehre gebündelt, Sendungen gesammelt und Informationen ausgetauscht.

Im Quartiersinneren sind befahrbare Flächen für die Ver- und Entsorgung, Notfalleinsätze sowie Feuerwehrbewegungsflächen erforderlich, die für Kfz nicht allgemein zugänglich sind, aber grundsätzlich befahrbar sein müssen. Diese Flächen dienen im Regelfall dem Fuß- und Radverkehr sowie als Freiraum und sind entsprechend zu gestalten.

Mobility-Hub

In der Tiefgarage unterhalb des Rathaus-Neubaus sollen weitere Mobilitätsangebote in einem Mobility-Hub angeboten werden. Es sind beispielsweise Verleihsysteme für Fahrräder, Pkw und Roller, Shuttle- und Ride-Sharing-Angebote, Fahrradreparatur-Services sowie Ladestationen für E-Bikes und Elektrofahrzeuge vorgesehen. Besonders Bike-Sharing-Angebote sollen ergänzend auf im öffentlichen Raum an der Otto-Braun-Straße gut sichtbar untergebracht werden.

III.2.5 Freiraum

Die geplante Freiraumstruktur soll eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen und passende Angebote für alle Nutzer:innengruppen bieten. Neben ebenerdigen Freiräumen sollen auf oberen Ebenen (Terrassen und Dächer) ergänzende Freiraumangebote entstehen.

Entlang der Berolinastraße wird das neue Quartier über die "Kieznischen" mit der Nachbarschaft verzahnt. Neben der Möglichkeit der Querung bieten sie Aufenthaltsangebote für Bewohnerschaft und Nachbarschaft.

Die Binnenräume werden als räumlich gefasste und dennoch durchlässige "Stadtzimmer" entwickelt, die Raum zur Aneignung, für gemeinschaftlichen Austausch und zum Arbeiten im Freien bieten. Im Inneren der "Stadtzimmer" bieten „grüne Inseln“ Spielflächen, Treffpunkte und Raum für die Bewirtschaftung von Regenwasser. Zwingend notwendige Stellplätze werden möglichst unauffällig in die Freiraumgestaltung integriert.

Das Freiraumkonzept charakterisiert die unterschiedlichen Freiräume des Quartiers: Straßenräume, "Kieznischen", und "Stadtzimmer". Die gewählten Baumarten unterscheiden sich in Größe, Wuchs und Farbgebung, so dass ein lebhaftes, grün geprägtes Umfeld entsteht. Die bestehende Baumreihe an der Otto-Braun-Straße wird durch ergänzende Neupflanzungen vervollständigt. Für die zukünftige Neugestaltung der Berolinastraße wird ebenfalls eine Auflockerung mit Straßenbäumen vorgeschlagen. Die "Kieznischen" als nachbarschaftliche Quartiersplätze erhalten wiedererkennbare, besondere Akzente durch lockere Gruppen aus Gehölzen. In den gemeinschaftlichen "Stadtzimmern" sollen gemischte Baumgruppen einen jeweils individuellen Charakter erzeugen.

Aktivitätenband

Entlang der Otto-Braun-Straße soll ein öffentliches Band aus Stadtplätzen und Aktivitätsflächen ausgebildet werden, das eine hohe Sichtbarkeit und einen großstädtischen Charakter erhält. Die urbanen Platzflächen sind die übergeordneten Adressen des Quartiers und werden durch die angrenzenden EG-Nutzungen bespielt und geprägt (Haus A, Rathaus usw.). Zwischen den Plätzen spannt sich das Aktivitätenband auf, in dem neben Sport-, Bewegungs- und Aktionsflächen auch Erschließungsfunktionen integriert sind.

Spielplatzflächen

Die privaten Kinderspielflächen des Quartiers sind in den drei "Stadtzimmern" verortet. Sie können somit im Entwicklungsprozess in den Baufeldern schrittweise errichtet werden.

Die Verteilung der privaten Spielflächen ermöglicht eine gute Erreichbarkeit durch kurze Wege von allen Wohnungen sowie gute Sichtbeziehungen. Durch ihre Lage in den "Stadtzimmern" bieten die Spielräume eine gewisse geschützte Atmosphäre, sind gleichzeitig jedoch durch die innere Freiraumstruktur miteinander vernetzt. Die Spielangebote sollen in Größe, Angebot und Gestaltung an den einzelnen Orten variieren, um eine identitätsstiftende Wirkung zu erzielen und den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Die Spielflächen sind jeweils Teil einer „grünen Insel“ die neben Spielangeboten, Baumpflanzungen, integrierte Elemente des dezentralen Regenwassermanagements und angelagerte Angebote für alle Bewohner:innen und Besucher:innen beinhalten. Es besteht das Ziel, ein kinderfreundliches Quartier zu schaffen. Über die ausgewiesenen Spielflächen hinaus sollen dezentral informelle Angebote für Kinder und Jugendliche in die Freiraumgestaltung integriert werden.

Begrünung

Das Plangebiet weist im Verhältnis zur Gesamtfläche einen eher geringen Baumbestand auf, der sich vor allem an den Rändern des Areals konzentriert. Die Bestandsbäume an den Straßen und in den Höfen sind ökologisch besonders relevant und sollen weitestgehend erhalten werden. Aufgrund der Neustrukturierung des Areals ist dies nur teilweise möglich. Durch geplante umfangreiche Neupflanzungen ist die Baumbilanz jedoch insgesamt positiv.

III.2.6 Regenwasserbewirtschaftung

Die Versiegelung von Oberflächen hat negative Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf. Der oberirdische Abfluss wird stark erhöht und führt außerdem zu einer Verminderung von Grundwasserneubildung und Verdunstungskühle. Weiterhin werden Gewässer durch direkte Regenwassereinleitungen erheblich belastet. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der Folgen des fortschreitenden Klimawandels, der z.B. zur Verschärfung des Hitzeinseleffekts und Zunahme von Starkregenereignissen führt, werden Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung empfohlen, um diesen negativen Folgen entgegenzuwirken. Zur Planung und Beurteilung der notwendigen Maßnahmen wurde von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH ein Konzept zur

Niederschlagsentwässerung erstellt (2021), auf deren Grundlage ergänzend eine Fortschreibung des Entwässerungskonzeptes des Innenhofes vom Ingenieurbüro Kraft (2026) formuliert wurde.

Das nun verfolgte Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung basiert dabei auf dem Vorkonzept der Ingenieurgesellschaft Sieker und wurde modifiziert und präzisiert. Dabei steht als Leitlinie das Schwammstadtprinzip im Fokus, sodass das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück gesammelt, gereinigt, gespeichert und versickert und ein Abfluss in das öffentliche Kanalnetz vermieden werden soll. Es werden dezentrale, naturnahe und technische Lösungen miteinander kombiniert: Die Dachflächen der Neubauten werden zu 65 % mit Retentionsboxen ausgestattet. Der Abfluss der Dächer und Freiflächen wird zudem primär in Tiefbeetrigolen geleitet, wobei die belebte Oberbodenzone dieser als natürliche Reinigungsanlage dient. Das vorgereinigte Wasser wird schließlich in unterirdische Rohrrigolen geleitet, die das Wasser langsam dem Grundwasser zuführen. Ergänzend wird ein Teil des Regenwassers in einer abgedichteten Rohrrigole gespeichert und über Hebeanlagen zur Bewässerung der Freianlagen genutzt.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Im Plangebiet soll auf den überwiegend landeseigenen Flächen eine Mischung aus Verwaltungsnutzungen - darunter auch ein neues Rathaus Mitte ("Rathaus der Zukunft") -, sozialen, kulturellen und gemeinwohlorientierten Nutzungen sowie preiswertem Wohnraum entstehen. Für diesen Zweck soll ein Teil der bestehenden Gebäudesubstanz erhalten und ein anderer Teil abgerissen werden, darüber hinaus sind Neubauten geplant. Die städtebauliche Neuordnung ist aufgrund der exponierten Lage und der engen räumlichen und städtebaulichen Bezüge zum Alexanderplatz im Südwesten sowie zum östlich angrenzenden Wohngebiet und des im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten "Haus der Gesundheit" von besonderer Bedeutung. Die bestehende Bebauung wird in ein gesamtheitliches Konzept mit einer blockrandähnlichen Struktur eingebettet, ein wesentliches Element der Planung sind dabei geplante Öffnungen, die eine Durchwegung und Verknüpfungsfunktion mit der Umgebung auch für die Allgemeinheit ermöglichen. Die Festsetzung der Baukörper beruht auf dem Erhalt bestehender Strukturen („Haus der Statistik“, "Haus der Gesundheit") sowie der Ausweisung der geplanten Neubebauung entsprechend zugrundeliegender Konzepte, die Ergebnis gemeinschaftlicher Planungen der Koop5 sowie Werkstatt- und Wettbewerbsverfahren (vgl. Kapitel III Entwicklung der Planungsüberlegungen) sind. Auch die geplanten Nutzungen sowie deren Trägerschaft sind geprägt von einem zivilgesellschaftlichen und gemeinwohlorientierten Bestreben.

Das "Rathaus der Zukunft" wird der Aufgabe entsprechend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bezirksverwaltung und Bibliothek" festgesetzt und spiegelt somit den besonderen öffentlichen Charakter sowie die ausschließliche Nutzung im Interesse der Allgemeinheit wider, wodurch die planungsrechtliche Sicherung für eine dauerhaft gemeinwohlorientierte Nutzung gewährleistet wird. Die darüber hinaus geplanten vielfältigen Nutzungen sind geprägt durch eine Mischung aus Wohnen, verschiedenen gewerblichen sowie kulturellen und sozialen Nutzungen und somit charakteristisch für ein urbanes Gebiet, welches entsprechend festgesetzt wird. Um ein öffentlich zugängliches und durchlässiges Quartier zu schaffen, wird die Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen. Dadurch soll eine Belebung dieser Bereiche erreicht werden. Die Durchwegbarkeit für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr wird durch die Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, Rechnung getragen. Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Lärmemissionen werden diese überwiegend entlang der ruhigeren Berolinastraße angeordnet. Für die Gebäude entlang der Otto-Braun-Straße wer-

den Wohnnutzungen aus demselben Grund ausgeschlossen. Diese Gebäude eignen sich für gewerbliche Nutzungen sowie die öffentliche Verwaltung. Durch das städtebauliche Konzept und die gemeinschaftlich genutzten Freiflächen entsteht trotz dessen ein in sich zusammenhängendes, urbanes Quartier.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich die beabsichtigte städtebauliche Figur, welche eine abwechslungsreiche von Vor- und Rücksprüngen geprägte Innenhofsituation ermöglicht, die vielfältig, entsprechend den Wettbewerbsergebnissen bespielt werden kann.

IV.2 Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

IV.2.1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Um die städtebaulich gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen in Kombination mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan ein „urbanes Gebiet“ (MU) auf Grundlage von § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das urbane Gebiet besteht aus den mit "MU 1", "MU 2", "MU 3" und "MU 4" bezeichneten Teilflächen. Die Ausweisung des MU ermöglicht eine flexible Nutzungsmischung, die den planerischen Zielen für das Quartier entspricht und sich an der im Umfeld vorliegenden Nutzungsstruktur orientiert. Im Einzelnen sind im urbanen Gebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Aufgrund des zentralen innerstädtischen Standortes wird eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe sowie kulturellen und sozialen Nutzungen angestrebt, wobei das Wohnen vornehmlich in den rückwärtigen, östlich gelegenen Bereichen des Plangebietes angeordnet werden soll, um eine lärmabgeschirmte und qualitätsvolle Wohnsituation zu gewährleisten. In den westlichen Bereichen sind hingegen ausschließlich Nicht-Wohnnutzungen vorgesehen. Gleichwohl wird durch die insgesamt vorgesehene funktionale Mischung dem Gebietscharakter eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO entsprochen.

Die beschriebene Nutzungsstruktur soll die Mischung im Stadtteil aufgreifen und ergänzen. Durch die Integration von Wohnnutzungen kann die Funktion des Stadtteils weiter ausgebaut werden und zu dem dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung mittels ÖPNV ist Wohnen an diesem Standort sinnvoll. Die Strukturierung und Lage des Plangebiets machen das Areal attraktiv für unterschiedliche Nutzer:innengruppen wie Studierende, Singles, junge Erwachsene/Familien, Senior:innen. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird ein Beitrag zum Ausgleich des angespannten Wohnungsmarktes (bedarfsgerechte Wohnungen in zentraler Lage, bezahlbarer Wohnraum) und zum Erreichen der im StEPs Wohnen 2040 formulierten Ziele (vgl. Kapitel II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)) geleistet werden.

In dem neuen Quartier spielt auch der Freiraum eine wesentliche Rolle. Neben den Freiraumelementen der sog. „Kieznischen“ und „Stadtzimmer“ (vgl. Kapitel III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept) im Inneren des Quartiers ist im Nordwesten des Plangebiets zwischen Otto-Braun-Straße und dem „Haus der Statistik“ die Errichtung eines sog. „Aktivitätenbands“ vorgesehen, das urbane Sport-, Spiel- und Freizeitnutzungen beherbergen soll.

Das Aktivitätenband soll als intensiv nutzbarer Freiraum mit hohem Öffentlichkeitsgrad konzipiert sein, in dem Freizeit- und Infrastrukturnutzungen gebündelt werden. Aufgrund seiner Lage eignet sich der Bereich besonders für auch lärmintensivere Nutzungen, die in den Wohnbereichen störend wirken können. Entsprechend können hier Angebote wie Skateanlagen oder Basketballfelder verortet werden. Fahrradabstellanlagen, Anliefer- und Müllbereiche werden gestalterisch integriert. Davon ausgehende Lärmemissionen wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt (vgl. Kapitel IV.6 Immissionsschutz).

Im Zusammenspiel mit den Erdgeschosszonen der angrenzenden Bebauung entsteht eine zusätzliche Belebung: Bestehende und geplante öffentlichkeitswirksame, insbesondere kulturelle Nutzungen aktivieren den Freiraum und fördern die Wechselwirkung zwischen Innen- und Außenraum. Dadurch wird das Aktivitätenband als urbaner Begegnungs- und Aufenthaltsort gestärkt.

Die konkrete Ausgestaltung des Aktivitätenbands sowie dessen Betrieb sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend abgestimmt; im Bebauungsplan wird die Fläche daher lediglich als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen.

Horizontale und vertikale Gliederung von Nutzungen

Für die mit MU 1 und MU 4 bezeichneten Teile des festgesetzten urbanen Gebiets (MU) entlang der Otto-Braun-Straße wird die Wohnnutzung ausgeschlossen:

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

"In den mit MU 1 und MU 4 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets sind Wohnnutzungen nicht zulässig."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO

Der Ausschluss betrifft die straßenbegleitende Bebauung des umfassend sanierten Bestandsensembles „Haus der Statistik“, das bereits heute eine Vielzahl gewerblicher, sozialer sowie kultureller Nutzungen aufweist und damit eine zentrale städtebauliche und funktionale Rolle im Quartier übernimmt.

Der Ausschluss der Wohnnutzung ist städtebaulich erforderlich, um eine konfliktarme und dauerhaft funktionsfähige Nutzungsmischung im urbanen Gebiet zu gewährleisten. Die Otto-Braun-Straße ist als stark frequentierte Hauptverkehrsstraße mit erheblichen und dauerhaft einwirkenden Verkehrslärmbelastungen verbunden. Eine Wohnnutzung unmittelbar an dieser Lage würde zu hohen Anforderungen an den Immissionsschutz führen und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermöglichen. Zudem bestünde ein erhöhtes Konfliktpotenzial zwischen Wohnnutzung und den im MU zulässigen, teilweise publikumsintensiven Nutzungen.

Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine gezielte städtebauliche Gliederung des MU: Entlang der Otto-Braun-Straße werden schwerpunktmäßig die weniger lärmempfindlichen und zugleich urbanitätsprägenden Nutzungen des MU (u. a. Dienstleistung, Büro, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Kultur, Bildung, soziale Nutzungen) gebündelt, ergänzt um das geplante "Aktivitätenband" (siehe oben). Damit wird die Lagegunst an einer zentralen innerstädtischen Adresse genutzt, die vorhandene Nutzungsmischung im „Haus der Statistik“ gesichert und eine aktive, belebte Straßenkante ausgebildet.

Die im urbanen Gebiet erforderliche Wohnnutzung wird demgegenüber in den östlichen und dahinterliegenden Teilbereichen des MU fokussiert. Diese Bereiche sind durch die straßenbegleitende Bebauung gegenüber den Verkehrslärmeinwirkungen abgeschirmt, sodass hier eine deutlich höhere Wohnqualität und ein besseres Schutzniveau erreicht werden kann. Die Festsetzung trägt damit zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse bei und stärkt zugleich die städtebauliche Ordnung des Quartiers.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend, das Wohnen im östlichen Teilbereich entlang der Berolinastraße zu konzentrieren, wird durch die folgende Festsetzung Rechnung getragen, wonach in den mit MU 3 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets ab dem 1. Vollgeschoss ausschließlich Wohnnutzung zulässig ist:

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

"In dem mit MU 3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Trotz des teilräumlichen Ausschlusses bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des urbanen Gebiets erhalten. Das Quartier ist insgesamt weiterhin durch eine Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen sowie kulturellen und sozialen Nutzungen geprägt. Die räumliche Differenzierung stellt sicher, dass das Gebiet als Ganzes einen urbanen Charakter aufweist, funktioniert und sowohl die innerstädtische Nutzungsvielfalt als auch die erforderlichen Wohnanteile in geeigneter Lage gewährleistet.

Um sicherzustellen, dass sich ein angemessener Anteil publikumswirksamer Nutzungen im Erdgeschoss ansiedelt, wird folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

"Im urbanen Gebiet sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen nicht zulässig."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 Alt. 1 BauNVO

Im Erdgeschoss sollen insbesondere Nutzungen angesiedelt werden, die zur Belebung der Kieznischen sowie des Aktivitätenbandes beitragen und eine aktive Wechselwirkung mit dem öffentlichen Raum entfalten. Anders als Wohnnutzungen, die sich durch intransparente Scheiben, Vorhänge oder ähnliche Maßnahmen vor Einblicken schützen und dadurch insbesondere in hochfrequentierten Lagen häufig einen eher abweisenden Eindruck erzeugen, können gewerbliche Nutzungen gezielt von diesen Lagen profitieren und sich bewusst nach außen öffnen.

Insbesondere Einzelhandels-, Gewerbe- und Gastronomiebetriebe tragen durch transparente Fassadengestaltungen sowie die Nutzung angrenzender Freiräume, etwa für Außensitzbereiche, zu einer unmittelbaren Belebung des städtischen Umfelds bei. Diese offene und kommunikative Erdgeschosszone stärkt die Aufenthaltsqualität und fördert eine lebendige Atmosphäre im Quartier, wie sie durch Wohnnutzungen in dieser Lage nicht in gleicher Weise erreicht werden kann.

Zur Sicherung dieses städtebaulichen Ziels wird durch die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 1.3 die Ansiedlung solcher öffentlichkeitswirksamen Nutzungen gefördert und gleichzeitig eine Wohnnutzung im Erdgeschoss gemäß § 1 Absatz 7 Nummer 2 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im urbanen Gebiet sollen Beherbergungsbetriebe gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein, da das Quartier vorwiegend der angestrebten Nutzungsmischung aus Wohnen, sozialen, kulturellen, gemeinwohlorientierten und gewerblichen Nutzungen dienen soll.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

"Im urbanen Gebiet können Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden."

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

Beherbergungsbetriebe weisen demgegenüber häufig nur eine geringe funktionale Einbindung in die Nachbarschaft auf und können zu Nutzungskonflikten mit der vorgesehenen Wohnnutzung führen. Insbesondere durch kurzzeitige Aufenthalte, hohe Fluktuation sowie nutzungsbedingte Verkehre können Beeinträchtigungen der Wohnruhe entstehen. Zudem besteht die Gefahr, dass Flächen in zentraler Lage vorrangig touristischen Nutzungen zugeführt und dadurch dem Wohnungsmarkt entzogen werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht es zugleich, im Einzelfall auf besondere städtebauliche oder funktionale Anforderungen reagieren zu können, sofern Beherbergungsbetriebe mit den Entwicklungszielen des Quartiers vereinbar sind und die Wohnfunktion sowie die angestrebte Nutzungsstruktur nicht beeinträchtigen.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Um für die geplante Nutzungsmischung ein angemessenes Umfeld zu schaffen und um insbesondere die Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen zu schützen, schließt der Bebauungsplan jedoch einzelne Nutzungen aus, die im urbanen Gebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, von denen aber unerwünschte Störungen ausgehen könnten.

Textliche Festsetzung Nr. 1.5

"Im urbanen Gebiet sind Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe zur Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 1.6

"Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Mit dem Ausschluss von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten - hier: Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe zur Schaustellung von Personen -, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr entsprechender Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der zentralen, sehr gut erschlossenen sowie sichtbaren und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben. Sowohl die genannten Vergnügungsstätten als auch Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist („Sexshops“), erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Durch diese offensive Werbung würde zudem die Seriosität des Auftritts der übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gefährdet. Da Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben und Sexshops grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Gerade dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartigen Betriebe nach sich ziehen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen bzw. wieder zerstört werden. Die innerhalb des urbanen Gebiets geplanten Wohnnutzungen sollen nicht durch Vergnügungsstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Lärmbelästigungen entstehen außerdem durch Autotürenschlagen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher:innen der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wetteinsätze und Ergebnisse von Sportereignissen unterhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der von Vergnügungsstätten bzw. ihren Nutzern ausgehende Schall erfahrungsgemäß einen höheren Informationsgehalt besitzt als gewerblicher Schall und daher als besonders störend empfunden wird. Insbesondere soll auch vermieden werden, dass Bordelle sich in den geplanten Wohnungen ansiedeln und somit eine nicht erwünschte Verdrängung der Wohnnutzung stattfindet. Zudem würden ortsfremde Nutzer in die Gebäude gezogen, sodass auch die Wohnruhe gefährdet werden könnte.

Textliche Festsetzung Nr. 1.7

"Im urbanen Gebiet sind Tankstellen nicht zulässig."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Durch den Ausschluss von flächenverbrauchenden und verkehrsintensiven Tankstellen wird das Ziel unterstützt, ein gestalterisch ansprechendes funktionsgemischtes Stadtquartier zu errichten. Tankstellen werden insbesondere deshalb ausgeschlossen, weil sie eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung erzeugen können und das Stadtbild deutlich entwerten. Der durch die Tankstelle verursachte zusätzliche motorisierte Individualverkehr mindert die Aufenthaltsqualität des Raums durch erhöhte Emissionen und schafft sowohl ein subjektives Unsicherheitsgefühl für Fußgänger:innen als auch ein erhöhtes Unfallrisiko durch vermehrte Interaktionen zwischen Fußverkehr und Fahrzeugen. Tankstellen können zudem durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Da es nicht völlig unüblich ist, entsprechende Einrichtungen auch in der Innenstadt in die Erdgeschosszonen von Gebäuden zu integrieren und die hohe Verkehrsfrequenz im Umfeld des Plangebiets für Tankstellenbetreiber eine gute geschäftliche Grundlage bieten könnte, sollen sie im Plangebiet ausgeschlossen werden. So soll möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorgebeugt werden. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets in circa fünfminütiger Entfernung Tankstellen vorhanden sind (z.B. Prenzlauer Allee und Holzmarktstraße) und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist. Ausdrücklich ausgenommen von dem Ausschluss sind hingegen Ladesäulen für die E-Mobilität und ähnliche Einrichtungen für alternative Antriebsarten zu Verbrennungsmotoren im Individualverkehr.

IV.2.1.2 Gemeinbedarfsfläche

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dient der planungsrechtlichen Sicherung des Neubaus des Rathauses des Bezirksamtes Mitte sowie der ergänzenden kulturellen Nutzung einer Bibliothek. Der Standort in zentraler innerstädtischer Lage nahe dem Alexanderplatz ist aufgrund seiner verkehrlichen Erschließung und seiner Lage im Stadtzentrum in besonderer Weise für die Bündelung von Verwaltungsfunktionen mit gesamtbezirklicher Bedeutung geeignet.

Mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird die Fläche im übergeordneten öffentlichen Interesse anderen, insbesondere marktwirtschaftlichen beziehungsweise ökonomischen Nutzungsansprüchen, entzogen. Die Zweckbestimmung „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ gewährleistet, dass die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen funktional auf die Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben ausgerichtet bleiben und der Standort langfristig für diesen Zweck als auch der beabsichtigten Einrichtung einer öffentlichen Bibliothek zur Verfügung steht.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche können ergänzend untergeordnete Nutzungen zugelassen werden, sofern sie der Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verwaltungseinrichtung dienen oder in einem sachlichen Zusammenhang mit ihr stehen. Hierzu zählen insbesondere Mobilitätsangebote sowie sonstige infrastrukturelle Serviceeinrichtungen, die der Erschließung des Rathauses, der Unterstützung des Verwaltungsbetriebs sowie der funktionalen Vernetzung mit dem angrenzenden Stadtraum dienen. Diese Nutzungen treten gegenüber der Hauptnutzung zurück und verändern den Charakter der Gemeinbedarfsfläche nicht.

Der vorgesehene Neubau in Hochhausform trägt den besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des hoch verdichteten innerstädtischen Bereichs Rechnung und ermöglicht eine flächensparende Unterbringung der öffentlichen Verwaltung bei gleichzeitiger städtebaulicher Akzentuierung des Standorts als zentraler öffentlicher Ort des Bezirks Mitte.

Aufgrund der geplanten Errichtung als Hochhaus erfolgen Planung und Umsetzung des Projekts auf Grundlage des Berliner Hochhausleitbildes, das am 25. Februar 2020 vom Berliner Senat beschlossen und 2025 fortgeschrieben wurde. Das Hochhausleitbild definiert mit seinen zehn Planungsgrundsätzen qualitative Anforderungen für

Hochhausprojekte in Berlin (vgl. Kapitel II.2.5.4 Hochhausleitbild für Berlin). Zur Umsetzung dieser Grundsätze ist ein partizipativer und qualitätssichernder Planungsprozess vorgesehen, der sich von der Projektidee über die Konzepterstellung und Planung bis hin zur Realisierung erstreckt.

Die Planung des „Rathauses der Zukunft“ orientiert sich an diesen Grundsätzen und Zielsetzungen. Die Sicherung baukultureller und städtebaulicher Qualitäten erfolgt unter anderem durch die Begleitung des Baukollegiums Berlin sowie durch ein Wettbewerbsverfahren. Darüber hinaus wird dem Ziel einer Nutzungsmischung und öffentlich zugänglicher Bereiche Rechnung getragen: Im Sockelgeschoss sind öffentliche Nutzungen der Bibliothek sowie eine Kantine und der BVV-Saal vorgesehen, während im Dachgeschoss unter anderem ein Café sowie ein Trausaal entstehen sollen.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bezirksverwaltung und Bibliothek" ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin sowie den übergeordneten Stadtentwicklungszielen, insbesondere zur Stärkung zentraler innerstädtischer Standorte und zur Konzentration öffentlicher Einrichtungen an gut erreichbaren Lagen, vereinbar.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Sowohl die bestehende als auch die aus dem städtebaulichen Werkstatt-Verfahren hervorgegangene geplante Bebauungsstruktur wird im Bebauungsplan neben der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen (vgl. Kapitel IV.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen) planungsrechtlich durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (OK) in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) sowie die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß fixiert. Die Bestehenden und geplanten Kubaturen werden somit mittels "Baukörperfestsetzungen" gesichert. Es wird somit sichergestellt, dass die angestrebten und für städtebaulich verträglich befundene Baumaßen realisiert werden können und die bestehende Bebauung entsprechend gesichert wird.

Die Baukörperfestsetzung legt zum einen die überbaubaren Grundstücksflächen (mittels Baugrenzen) im Sinne des § 23 BauNVO fest und zum anderen wird hiermit die zulässige Grundfläche gemäß § 16 BauNVO zeichnerisch bestimmt (textliche Festsetzung 2.1). Eine zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist daher nicht mehr notwendig.

IV.2.2.1 Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen (OK)

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung neben der überbaubaren Grundstücksfläche und der sich daraus ergebenden Grundfläche zudem dadurch gesteuert, dass detaillierte Regelungen zu den Gebäudehöhen bzw. zur Oberkante (OK) in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) als Höchstmaß getroffen werden (Straßenniveau entspricht rd. 37 m ü. NHN). Diese werden durch die jeweilige maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergänzt. Durch die Regelung zur maximalen zulässigen Oberkante ist – anders als bei einer alleinigen Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse – ferner sichergestellt, dass das im Bebauungsplan definierte Maß nicht überschritten wird, indem z.B. Nicht-Vollgeschosse ausgebildet werden. Das ist auch vor dem Hintergrund der Besonnungs- und Belichtungssituation von Relevanz (vgl. Kapitel IV.2.3.2 Besonnungs- und Belichtungssituation).

In den mit MU 1 und MU 4 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets werden die Festsetzungen zur OK und den Vollgeschossen entsprechend der Bestandsbebauung getroffen, demgemäß werden für das „Haus der Statistik“ (MU 1) überwiegend zwischen neun Vollgeschossen, mit einer OK von 70,5 m ü. NHN, bis zu zwölf Vollgeschossen, mit einer OK von 80,0 ü. NHN, festgesetzt. Im Bereich des Hauses der Statistik befinden sich im MU 1 zwischen den neugeschossigen Gebäudebereichen jeweils Luftgeschosse in der Erdgeschosszone und somit Durchgänge in die östlich angrenzenden Innenhofbereiche. Diese stellen die Durchlässigkeit des Quartiers für den Fuß- und Radverkehr sicher und entsprechen dem Bestand. Die festgesetzten Baugrenzen definieren somit die überbaubaren Grundstücksflächen für das zulässige zweite bis neunte Vollgeschoss. Darüber hinaus befinden sich am südlichen Rand des MU 1 an der Süd- und Westfassade des elfgeschossigen Gebäudeteils des Hauses der Statistik

Arkaden im Erdgeschoss. Zur Otto-Braun-Straße hin sind schmale eingeschossige Vorbauten mit einer OK von 45,0 m ü. NHN vorhanden. Weitere Anbauten mit jeweils einem Vollgeschoss und einer OK von 45,0 m ü. NHN sollen künftig im rückwärtigen Bereich des Innenhofs errichtet werden und werden entsprechend festgesetzt. Für das "Haus der Gesundheit" (MU4) werden bestandsorientiert maximal sechs Vollgeschosse und eine OK von 65,5 m ü. NHN festgesetzt. Im Zusammenspiel mit dem denkmalgeschützten "Haus der Gesundheit" orientiert sich die angrenzende Traufhöhe auf Baufeld C (MU 3) an der des Denkmals. Auch die Ausgestaltung der Dachform erfolgt unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestandes und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

Gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept für die mit MU 2 und MU 3 bezeichneten Teile des urbanen Gebiets werden überwiegend zwischen sechs und acht Vollgeschosse festgesetzt, ergänzt um die maximal zulässige Oberkante zwischen 60,0 und 64,0 m ü. NHN (entspricht ca. 23,0 und 27,0 m über Gelände). Die Bebauung entlang der Berolinastraße (WBM) weist dabei im Wesentlichen eine siebengeschossige Bebauung mit einer OK von 60,0 - 60,5 m ü. NHN auf, die durch eine ausdifferenzierte Gestaltung durch niedrigere und höhere Gebäudeteile ein abwechslungsreiches Bild ergibt. Im Übergang zu den ZKB-Gebäuden (innerhalb der mit MU 2 bezeichneten Teilbereichen) werden fünf Vollgeschosse, mit einer maximalen OK von 54,5 m ü. NHN festgesetzt, für die ZKB-Gebäude wiederum werden sechs Vollgeschosse festgesetzt. Die OK für die zwei sechsgeschossigen ZKB-Experimentierhäuser von 61,5 - 63,0 m ü. NHN (in den Baufeldern A und B) unterscheiden sich nicht wesentlich von der OK für die siebengeschossigen Gebäudeteile der Wohngebäude von 60,0 - 60,5 m ü. NHN. Grund dafür ist das Konzept der ZKB-Experimentierhäuser, die im Wesentlichen Räume für das Nutzungsprogramm der "Initiative Haus der Statistik" für nachhaltiges Wirtschaften, gesellschaftliches Lernen und inklusives Wohnen beherbergen sollen. Die Wohngebäude der WBM weisen oberhalb der Erdgeschosszone ab dem 1. Vollgeschosse ausschließlich Wohnungen mit dafür üblichen Geschosshöhen auf. Mittig in der Berolinastraße weist der mittlere Gebäudekomplex der WBM in Baufeld B einen Hochpunkt auf, für den im Bebauungsplan 15 Vollgeschosse mit einer OK von 83,5 m ü. NHN festgesetzt werden. Das Gebäude setzt einen weiteren städtebaulichen Akzent und stellt einen Bezug zu dem gegenüberliegenden Gebäudekomplex „Haus der Statistik“ und dem geplanten Rathaus-Neubau her.

Für das „Rathaus der Zukunft“ werden die städtebaulichen Kubaturen auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses sowie dessen Fortschreibung festgesetzt. Das differenzierte Höhenkonzept wird dabei konsequent abgebildet: Für den höchsten Gebäudeteil des Rathausneubaus entlang der Otto-Braun-Straße werden 17 Vollgeschosse mit einer maximalen Oberkante von 107,0 m ü. NHN (entspricht ca. 70 m über Gelände) festgesetzt. Der nächsthöhere Gebäudeteil umfasst sieben Vollgeschosse bei einer Oberkante von 69,5 m ü. NHN (entspricht ca. 32,5 m über Gelände). Im Nordwesten und Südosten schließen jeweils niedrigere Baukörper an, mit zwei Vollgeschossen und einer Oberkante von 49,5 m ü. NHN im Nordwesten sowie drei Vollgeschossen und ebenfalls 55,0 m ü. NHN im Südosten.

Hinsichtlich der brandschutztechnischen Einordnung ist zu berücksichtigen, dass die Hochhausgrenze nach Bauordnungsrecht bereits bei einer Höhe von mehr als 22 m bis zur Oberkante des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraums über Gelände greift. Die in der Muster-Hochhaus-Richtlinie (MHHR) beziehungsweise der entsprechenden Berliner Anwendung relevante Schwelle von 60 m betrifft demgegenüber insbesondere erhöhte Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit tragender und aussteifender Bauteile sowie die erforderliche Anzahl von Sicherheitstreppe nräumen. Für die Anordnung von Feuerwehr-Aufstellflächen ist die 60-m-Grenze hingegen nicht maßgeblich, da die Personenrettung bei Hochhäusern grundsätzlich über bauliche Rettungswege und nicht über tragbare Leitern oder Drehleitern der Feuerwehr erfolgt.

Überwiegend stellen sich die festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen bzw. die maximal zulässigen OK niedriger als die umgebenden Wohngebäude in der Berolinastraße dar, welche neun bis zehn Vollgeschosse aufweisen. Die gewählte Höhe baulicher Anlagen gewährleistet damit eine ausreichende Belichtung und Besonnung, auch hinsichtlich der Freiflächen und trägt zu der gewünschten hohen Aufenthaltsqualität in den "Kieznischen" und

"Stadtzimmern" bei (s. Kapitel IV.2.3.2 Besonnungs- und Belichtungssituation). Insgesamt fügen sich die geplanten städtebaulichen Kubaturen größtenteils in die bestehende Umgebung ein und überschreiten diese in der Maßstäblichkeit nicht. Ausnahmen hiervon werden in Kapitel IV.2.2.3 betrachtet.

In diesem Zusammenhang ist relevant, dass sich das Plangebiet im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof befindet. Bis zu einer Bauhöhe von 91,5 m ü. NHN sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Sofern Bauwerke diese Bauhöhe überschreiten, ragen diese in den Erfassungsbereich der Luftverteidigungsradaranlage hinein und müssen im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Dies ist bei dem geplanten Rathaus-Neubau der Fall.

Detaillierte Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Für die Nutzung und den Betrieb baulicher Anlagen sind bestimmte Dachaufbauten erfahrungsgemäß unumgänglich. Jedoch können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten Beeinträchtigungen des Stadtbildes hervorgerufen werden. Um eine zweckmäßige Errichtung (technisch) notwendiger Anlagen, wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen oder Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auch oberhalb der festgesetzten Oberkante zuzulassen, wird die folgende Festsetzung getroffen, die diese Aufbauten zwar grundsätzlich ermöglicht, in ihrer Höhe und Anordnung jedoch beschränkt:

Textliche Festsetzung Nr. 2.4

"Im urbanen Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Schornsteine, Absturzsicherungen und technische Dachaufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,5 m zugelassen werden, wenn die Gebäudeteile hinter einem Neigungswinkel von maximal 45°, gemessen von der Gebäudeaußenkante, zurückbleiben.

Abweichend davon gilt für den mit XV Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil in dem mit MU 3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets eine Höhe der technischen Dachaufbauten von bis zu 2,8 m.

Die Pflicht zum Zurückbleiben gilt nicht für Aufzugsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Fassadenbefahranlagen."

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

Textliche Festsetzung Nr. 2.5

"In dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 6,0 m für Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen (Technikgeschosse), zugelassen werden, wenn sie entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen hinter einem Neigungswinkel von 68°, gemessen von der jeweiligen Gebäudeaußenkante, zurückbleiben."

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

Textliche Festsetzung Nr. 2.6

"Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante für die Errichtung einer Fassadenbefahranlage um bis zu 5,00 m zugelassen werden."

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

Textliche Festsetzung Nr. 2.7

"Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ kann im Bereich der unterirdischen Baugrenze ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 3,0 m für technische Aufbauten wie Zu- und Abluftanlagen zugelassen werden."

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

Durch die Festsetzungen wird die Lage von Dachaufbauten eingegrenzt, so dass sich diese den Baukörpern räumlich unterordnen und somit das abgestimmte Bebauungskonzept nicht beeinträchtigen. Optisch wirksame und das städtebauliche Bild ggf. negativ beeinflussende Dachaufbauten sind somit nur in einem Abstand zu den Gebäudeaußenwänden zulässig. Das Zurücktreten dieser Anlagen liegt dabei in dem Ziel begründet, die Wahrnehmbarkeit und Verschattungswirkung der Aufbauten vom öffentlichen Raum bzw. der angrenzenden Wohnnutzung zu minimieren.

Aufgrund der Grundrissorganisation ist es nicht immer möglich, Aufzugsanlagen ebenfalls in allen Bereichen mit einem Abstand von der Gebäudekante zu realisieren. Diese sind daher von der Pflicht zum Zurückbleiben ausgenommen. Gleiches gilt für Solar-/Photovoltaikanlagen, mit dem Ziel diese im Sinne einer klimagerechten Energieerzeugung nicht einzuschränken. Zudem sind Solar-/Photovoltaikanlagen in der Regel in ihrer Höhe nicht so ausgeprägt, dass sie deutlich sichtbar, über die Gebäudeoberkante bzw. die Attika hinausragen. Insbesondere am Hochhaus des Rathaus-Neubaus ist zusätzlich temporär die Verwendung einer Fassadenbefahranlage an den Gebäudeaußenkanten erforderlich, es handelt sich dabei jedoch nicht um eine dauerhafte technische Anlage.

Zusätzlich befinden sich auf den Bestandsgebäuden des "Haus der Statistik" in der Teilfläche MU 1 oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bereits Technikgeschosse mit Höhen von etwa 4 bis 6 m, die der Unterbringung zentraler Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen. Diese Anlagen sind für den Betrieb und die Weiterentwicklung der Gebäude erforderlich und sollen daher planungsrechtlich weiterhin ausnahmsweise ermöglicht werden. Gleichzeitig wird diese Ausnahmeregelung dahingehend eingeschränkt, dass diese Technikgeschosse entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° gemessen von den jeweiligen Baugrenzen zurückbleiben müssen, sichergestellt, dass ihre städtebauliche Wirkung begrenzt wird. Die Festsetzung trägt somit dem Spannungsfeld zwischen funktionalen Anforderungen der Gebäudetechnik und dem Ziel eines geordneten, maßstäblichen Stadtbildes Rechnung, indem sie die bestehenden technischen Aufbauten sichert, ohne die städtebauliche Erscheinung wesentlich zu beeinträchtigen.

Schließlich wird auch eine Festsetzung zu Überschreitungsmöglichkeiten im Bereich der Tiefgarage auf der Gemeinbedarfsfläche zur Sicherstellung der technischen Funktionsfähigkeit aufgenommen. Für den Betrieb einer Tiefgarage sind Zu- und Abluftanlagen technisch notwendig. Die Regelung beschränkt sich auf technische Aufbauten wie Zu- und Abluftanlagen und ist räumlich auf den Bereich der unterirdischen Baugrenze begrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass Überschreitungen nur in dem für die technische Erschließung der Tiefgarage erforderlichen Umfang zugelassen werden können.

IV.2.2.2 Grundfläche, Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird die zulässige Grundfläche durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen sowie der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen wird die Ausnutzung des urbanen Gebiets als auch der Gemeinbedarfsfläche eindeutig bestimmt (sogenannte "Baukörperfestsetzung"). Zugleich legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest (vgl. Kapitel IV.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen).

Aus den gewählten Baukörperfestsetzungen ergibt sich die zulässige Grundfläche, die Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO ist. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass sich die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt:

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

„Im urbanen Gebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf "Bezirksverwaltung und Bibliothek" wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen um bis zu 5 % zugelassen werden.“

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

Rechnerisch ergibt sich daraus im urbanen Gebiet insgesamt eine GRZ (hier: sog. "GRZ I") von rund 0,57 und in der Gemeinbedarfsfläche von rund 0,71. Für die MU-Teilflächen im Plangebiet ergeben sich rechnerisch die in Tabelle 1 aufgeführten GRZ-Werte.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	GR (m ²)	GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m ²)	GFZ
Urbanes Gebiet	21.832	11.313	0,52			
Teilfläche MU 1	8.317	4.867	0,59	0,8		
Teilfläche MU 2	3.983 (davon nördl.: 722 südl.: 3.260)	nördl.: 283 südl.: 1.082	nördl.: 0,39 südl.: 0,33	nördl.: 0,6 südl.: 0,5	nördl.: 1.698 südl.: 7.468	nördl.: 2,35 südl.: 2,29
Teilfläche MU 3	8.232	3.814	0,46	0,7	29.497	3,6
Teilfläche MU 4	1.300	1.267	1,0	1,0	7.602	6,0
Fläche für den Gemeinbedarf	3.664	2.604	0,71	1,0	25.513	7,0
Flächen, insgesamt	25.496					

Tabelle 1: Rechnerische Dichteangaben in Tabellenform bei Festsetzung von Baukörpern

Darüber hinaus ist die Errichtung von Balkonen, Loggien, Erker und Terrassen geplant, welche in die Berechnung der Grundfläche nach § 19 BauNVO einzubeziehen sind. Die Baukörperfestsetzungen schließen diese jedoch noch nicht mit ein. Demnach wird die Überschreitung der durch die Baugrenzen bestimmte Grundfläche durch Balkone, Loggien und Terrassen durch Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 geregelt. Die in der Festsetzung verankerten 5 % beziehen sich auf die sich aus den Baugrenzen ergebende Grundfläche je Grundstück, da es sich bei der GRZ grundsätzlich um eine grundstücksbezogene Angabe handelt.

Ergänzend kann die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (sog. "GRZ II"). Die als Höchstmaß zulässige Überschreitung der GRZ, nach der sich der Grad der Überbauung des Grundstücks bemisst, lässt somit eine Versiegelung von maximal 80 % der Grundstücksfläche zu. Dies entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen der GRZ für urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO. Ausgenommen von der Festsetzung ist die Teilfläche MU 4, da diese bereits eine Versiegelung von 100 % aufweist.

Es wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

"In den mit MU1, MU2 und MU3 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Für die Gemeinbedarfsfläche ist darüber hinaus eine "GRZ II" von 1,0 erforderlich. Dies begründet sich einerseits mit dem Zuschnitt des zur Verfügung stehenden Grundstücks, der bereits durch das Gebäude an sich größtenteils überbaut wird. Darüber hinaus ist unterhalb des Rathaus-Neubaus eine Unterbauung für eine Tiefgarage sowie Mobilitäts- und Logistikknutzungen vorgesehen, die sich fast unter dem gesamten Grundstück erstreckt. Es wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 2.3

"Auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Bezirksverwaltung und Bibliothek" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie untergeordnete Nebenanlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

IV.2.2.3 Überschreitung der Obergrenzen

Sowohl die bestehende Bebauung als auch die geplante Bebauung im urbanen Gebiet führen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Grundstücke überwiegend nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen der GRZ von 0,8 für urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO.

Bezogen auf die GFZ ergeben sich in Verbindung der Baukörperfestsetzungen und der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen rechnerisch differenzierte Dichtemaße, die vor dem Hintergrund der beabsichtigten Grundstücksaufteilung zum Teil die Orientierungswerte für Obergrenzen von GFZ 3,0 überschreiten. Das betrifft ein anvisiertes Grundstück in Baufeld 2 in dem mit MU 3 bezeichneten Teil des MU mit einer GFZ von rund 3,8 sowie das Baufeld 3 in dem mit MU 2 bezeichneten Teil des MU mit einer GFZ von rund 3,4.

Das rechnerische Maß der baulichen Nutzung der Bestandsbebauung wird über den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert und beträgt für den Gebäudekomplex „Haus der Statistik“ insgesamt eine GFZ von rund 5,3 und GRZ von 0,64 sowie für das "Haus der Gesundheit" eine GFZ von 6,0 sowie GRZ von 1,0.

Für die Gemeinbedarfsfläche bestehen keine Orientierungswerte für Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. Hilfsweise werden zur Bewertung die Orientierungswerte für ein Kerngebiet (MK) von GRZ 1,0 und GFZ 3,0 herangezogen, da ein MK der geplanten Nutzung am ehesten entspricht. Die rechnerisch mögliche GFZ beträgt rund 7,0 und überschreitet somit den Orientierungswert für ein MK.

Die mit dem städtebaulichen Konzept (abgesehen von der Gemeinbedarfsfläche) beabsichtigte Geschossfläche war auch bislang schon im Plangebiet auf der Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Zwar sind nicht sämtliche Gebäudekubaturen nach dem aktuellen Bauungskonzept gemäß § 34 BauGB zustimmungsfähig, aber die städtebauliche Konzeption kann derart verändert werden, dass Neubauflächen im vorgesehenen Umfang zulässig sind. Gemäß § 34 BauGB könnte das Maß der baulichen Nutzung sogar einen deutlich größeren Umfang annehmen.

Aus der höheren baulichen Dichte können nachfolgend dargestellte Auswirkungen resultieren (Eine exakte Bestimmung oder Bezifferung der Auswirkungen ist dabei jedoch meist nicht möglich.):

- Es kommt zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte, durch die auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Es kann somit auch zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung, zu einem vermehrten Ausstoß von Luftschadstoffen kommen.
- Die hohe bauliche Dichte kann zu gewissen Einschränkungen der Besonnung und Belichtung führen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Einhaltung der Orientierungswerte der BauNVO der Anteil der schlecht besonnenen Bereiche geringer ausfallen würde und demnach die diesbezüglichen Einschränkungen als zusätzliche Auswirkungen der erhöhten Dichtewerte anzusehen ist.

- Weiterhin kann im Rahmen der Planrealisierung aufgrund der erhöhten Dichtewerte im Vergleich zu einer Einhaltung des Orientierungswerts der GFZ gemäß BauNVO mit einer Beeinträchtigung der Durchlüftungssituation gerechnet werden, da im Vergleich höhere bzw. massivere Baublöcke ausgebildet werden können.

Da es sich bei den in § 17 BauNVO angegebenen Werten dem Wortlaut nach um Orientierungswerte handelt, können diese – im Sinne der Mobilisierung von Bauland und dessen bestmöglicher Nutzung – in der geplanten Weise überschritten werden. Die Überschreitungen lassen sich insbesondere dahingehend begründen, dass

- städtebauliche Gründe dafür vorliegen,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe

- Einerseits sind mit dem "Haus der Statistik" und "Haus der Gesundheit" bereits im Bestand hohe baulichen Dichten vorhanden, die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die hohe Dichte der geplanten Neubauten ist mit Blick auf die Lage des neuen Quartiers und seiner Umgebung in einem sehr zentralen Bereichs Berlin als angemessen anzusehen.
- Die Überschreitung der GFZ lässt sich städtebaulich insbesondere mit den gewünschten Hochpunkten - insbesondere dem Hochhaus "Rathaus der Zukunft" sowie dem 15-geschossige Hochpunkt an der Berolinastraße - begründen.
- Mit dem abgestimmten städtebaulichen Konzept kann die Lagegunst des Plangebiets in innerstädtischer, hoch integrierter Lage dem dringenden Wohnraumbedarf entsprechend konsequent ausgenutzt werden. Dies ist angesichts des Ziels insbesondere auch kostengünstigen Wohnraum zu errichten im Zusammenspiel mit den derzeitigen Grundstückspreisen, städtebaulich geboten. Das Quartier befindet sich in einem zentralen Bereich Berlins und ist durch seine Nähe zu leistungsfähigen SPNV-Haltestellen sowie zu weiteren Angeboten des öffentlichen Verkehrs besonders gut erschlossen. Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte ist zudem Voraussetzung für ein vielfältiges Wohnungsangebot, das den Wohnungsmarkt im Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann sowie zu einer Stadt der kurzen Wege beiträgt.
- Die festgesetzten Dichteparameter gewährleisten ein ortsbildverträgliches Einfügen des neuen Quartiers in die unmittelbar angrenzende und ebenfalls sehr dichte Bebauung.
- Die Planung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege. Wohnen, Arbeiten, Verwaltung, Kultur, soziale Infrastruktur und Erholung werden in räumlicher Nähe zueinander angeordnet. Dadurch können Alltagswege reduziert, Wegeketten verkürzt und ein größerer Anteil der Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Ein besonderer Mehrwert liegt hierbei in der vorgesehenen Nutzungsvielfalt im Aktivitätenband. Diese bündelt unterschiedliche öffentliche, gemeinwohlorientierte, freizeit- und sportbezogene Nutzungen und schafft somit eine lebendige Zone mit hoher Alltagsqualität. Somit bleibt trotz der hohen städtebaulichen Dichte die soziale und grüne Infrastruktur ein relevanter Bestandteil des Quartierskonzepts. Somit dient die höhere bauliche Dichte nicht der Maximierung baulicher Ausnutzung zulasten der Freiraum- und Infrastrukturversorgung, sondern ermöglicht im Zusammenspiel mit der kompakten Bebauungsstruktur die Ausbildung qualitätsvoller, wohnortnaher Frei- und Aufenthaltsräume.

Die verhältnismäßig hohe bauliche Dichte ist zudem insofern städtebaulich gerechtfertigt, als dass durch eine Konzentration der Bebauung eine möglichst flächensparsame Entwicklung herbeigeführt werden soll. Durch die Überschreitung der Orientierungswerte sollen zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermieden und ein schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sichergestellt werden. Gleichzeitig soll das vorhandene Potenzial genutzt werden, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und die angestrebte Anzahl an Wohnungen auf der verfügbaren Fläche zu realisieren. Innerhalb des Plangebiets ermöglicht die hohe bauliche Dichte auch gleichzeitig die Ausbildung von (wohnortnahen) Frei- und Aufenthaltsräumen.

Letztlich kann somit den wohnungspolitischen Zielen des Landes Berlin Rechnung getragen und die im StEP Wohnen 2040 identifizierten Wohnungsbaupotenziale genutzt werden (siehe Kapitel II.2.3.4).

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO nicht zu befürchten:

- So wird durch Immissionsschutzmaßnahmen sichergestellt, dass es nicht zu Gesundheitsgefährdungen durch in Verbindung mit zusätzlichen Wohnungen entstehenden Verkehrsbewegungen kommt.
- Ein Ausgleich für eine mögliche punktuell schlechtere Durchlüftung des Quartiers, insbesondere in Innenhofbereichen, kann durch den anvisierten perforierten Städtebau erreicht werden, bei dem die Kubaturen der Blockrands mit Öffnungen versehen werden.
- Es kommt in Teilen des Plangebiets zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 BauO Bln. Durch die Abstandsflächenüberlappung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet und auch keine Probleme in Hinblick auf den Sozialabstand oder die Gefahrenabwehr zu befürchten (siehe Kapitel IV.2.3.1).
- Die verfolgte, vergleichsweise hohe bauliche Dichte führt teilweise zu gewissen Einschränkungen der Besonnung und Belichtung. Aufgrund der planungsrechtlich vorgesehenen Bebauungsdichte wurde für die geplante Bebauung ein Verschattungsgutachten angefertigt (siehe Kapitel IV.2.3.2).
- Insbesondere durch die Begrünungsfestsetzungen ist sichergestellt, dass qualitativ hochwertige und für Bewohnende und Nutzende tatsächlich nutzbare Freiräume entstehen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch nach- und nebengelagerte Instrumente wird insgesamt sichergestellt, dass die Freiräume eine angemessene gestalterische Außenraumqualität aufweisen. Durch die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen (vgl. XX) sowie die festgelegten Pflanzqualitäten ist darüber hinaus auch sichergestellt, dass ein angemessenes Grünvolumen entsteht.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht u.a. vor, qualitative Freiräume zu schaffen, die unterschiedliche Grünraumstrukturen umfassen werden. Darüber hinaus erfüllen die Festsetzungen alle wesentlichen Nachhaltigkeitskriterien wie

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Nutzung innerstädtischer Brachflächen
- Mitnutzung vorhandener Verkehrsflächen
- Vermeidung von wesentlichem, zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch Intensivierung innerstädtischer Nutzungen

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Überschreitung der Nutzungsmaße nach § 17 BauNVO nicht wesentlich berührt oder spürbar verschlechtert. Mit einer baulichen Entwicklung der Grundstücke, für die bisher Baurecht gemäß § 34 BauGB vorhanden ist, musste jederzeit gerechnet werden.

Sofern die Eigentümer:innen der Grundstücke es für notwendig halten, Stellplätze zur Verfügung zu stellen, eröffnen die Festsetzungen ebenfalls Möglichkeiten den ruhenden Verkehr unterzubringen, z. B. durch Tiefgaragen. Insofern sind auch die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs beachtet worden.

IV.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen in Verbindung mit der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei beruhen die ausgewiesenen überbaubaren Flächen in der Lage und Ausdehnung auf den überarbeiteten Planungen zum Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Werkstattverfahren sowie dem ergänzenden Realisierungswettbewerb zum Rathaus der Zukunft, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegen. Die Baugrenzen der bestehenden Gebäudekomplexe „Haus der Statistik“ und "Haus der Gesundheit" werden bestandsgemäß festgesetzt und im Falle des "Haus der Statistik" um eingeschossige Anbauten für Nutzungen der ZKB im rückwärtigen Bereich ergänzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf der Grundlage von § 23 Abs. 1 BauNVO werden durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht bzw. nur in geringfügigem Ausmaß überschritten werden. Das Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist hingegen allgemein zulässig.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet und zueinander begründet sich wie folgt:

- Generell soll die Idee des Siegerentwurfs aus dem Werkstattverfahren und Realisierungswettbewerb aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert werden.
- Dabei soll keine geschlossene Baubauungskante entlang der Berolinastraße errichtet werden. Die Gebäude sind so angeordnet, dass zwischen diesen großzügige Freiräume - die "Kieznischen" verbleiben - welche Querungsmöglichkeiten und eine Verzahnung mit der Nachbarschaft ermöglichen und gleichzeitig als Aufenthaltsorte für die Bewohnerschaft und Nachbarschaft dienen sollen.
- Es entstehen u-förmige Baukörper, wobei die Experimentierhäuser der ZKB den jeweils südlichen Schenkel dominieren. Die Experimentierhäuser sollen als besondere Bausteine des Quartiers ablesbar sein und springen gegenüber der Flucht der Wohnbebauung hervor. Somit wird das Gebäude vom Straßenraum aus sichtbar.
- Die straßenbegleitenden Baugrenzen entlang der Berolinastraße bilden zudem jeweils zwei Rücksprünge aus, wodurch Vorzonen entstehen, die durch Außenbereiche der Erdgeschossnutzungen oder zugunsten von Fahrradabstellflächen bespielt werden können. Gleichzeitig wird dadurch baulich in die Querungen bzw. Kieznischen geleitet.
- Durch die gewählten Baugrenzen wird auch das angestrebte Freiraumsystem planungsrechtlich gesichert, sodass neben den Kieznischen auch drei miteinander verbundene Innenhöfe - die "Stadtzimmer" - ausgebildet werden.

Die Baugrenzen des "Rathauses der Zukunft" bilden den erforderlichen Fußabdruck des Siegerentwurfes ab. Dabei tritt der Gebäudekörper aus der Flucht der bestehenden Gebäude, insbesondere dem „Haus der Statistik“, hervor und rückt näher an die Otto-Braun-Straße heran. Der besonderen städtebaulichen Bedeutung entsprechend wird damit die Sichtbarkeit erhöht und gleichzeitig räumlich ein Platzbereich südlich des Rathauses ausgebildet (vgl. Kapitel IV.3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung).

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird zudem eine unterirdische Baugrenze festgesetzt, die dem Umfang der geplanten Tiefgarage entspricht. In der Tiefgarage unterhalb des Rathaus-Neubaus sollen neben den mindestens erforderlichen Stellplätzen weitere Mobilitätsangebote im Sinne eines Mobility-Hubs untergebracht werden. Vorgesehen sind unter anderem Verleihsysteme für Fahrräder, Pkw und Roller, Shuttle- und Ride-Sharing-Angebote, Fahrradreparaturservices sowie Ladeinfrastruktur für E-Bikes und Elektrofahrzeuge.

Da derzeit noch nicht abschließend absehbar ist, ob innerhalb der Untergeschosse ausschließlich Nutzungen entstehen, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden könnten, wird für die Untergeschosse eine eigenständige unterirdische Baugrenze festgesetzt. Hintergrund ist insbesondere, dass sich die konkrete Anordnung der Mobilitätsangebote sowie ergänzender Abstell-, Technik- und Versorgungsräume

sich im Zuge der weiteren Hochbauplanung noch konkretisieren werden. Durch die Festsetzung wird die für die weitere Planung und die zukünftige Entwicklung flexibler Mobilitätsangebote erforderliche planerische Flexibilität gewährleistet. Insbesondere wird gewährleistet, dass die Anordnung der jeweiligen Nutzungen nach rein funktionalen und nicht formalen Kriterien erfolgen kann. Zugleich stellt die Beschränkung auf eine unterirdische Baugrenze sicher, dass die entsprechenden Gebäudeteile städtebaulich nicht wesentlich in Erscheinung treten. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Bezeichnung als „unterirdische Baugrenze“ nicht zwingend ergibt, dass die Untergeschosse vollständig innerhalb des Erdreichs liegen müssen. Sie dürfen vielmehr eine Gebäudehöhe bis zu der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe von 37,00 m über NHN (Geländehöhe) erreichen.

Insgesamt reicht der Baukörper des Rathauses künftig näher an die Otto-Braun-Straße heran. Daher werden Leitungsumverlegungen notwendig, die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zwischen dem Bauherren und den Leitungsträgern abgestimmt werden.

Bei der Gemeinbedarfsfläche handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der BauNVO, sondern eine Fläche für eigenständige Nutzungszwecke. Daraus folgt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht nach § 14 BauNVO zu beurteilen sind. Demnach sind Nebenanlagen nur insoweit zulässig, als dass sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Für die eigene Art der Nebenanlagen wird deshalb die folgende Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Bezirksverwaltung und Bibliothek" können untergeordnete Nebenanlagen ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Einfriedungen sind nicht zulässig.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Die Festsetzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Funktionsfähigkeit der Gemeinbedarfsfläche gemäß dem nutzungsstrukturellen Entwurf für das „Rathaus der Zukunft“. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird einerseits die für die Nutzung erforderliche Flexibilität gewahrt. Zu den Nebenanlagen können beispielsweise technische Anlagen, Abstellmöglichkeiten oder auch kleinere bauliche Ergänzungen zählen, die für eine ordnungsgemäße und funktionale Nutzung des Rathausumfeldes erforderlich sind. Gleichzeitig stellt die Beschränkung auf untergeordnete Anlagen und die Formulierung als Ausnahmeregelung sicher, dass diese Anlagen nur in begründeten Einzelfällen zugelassen werden und in ihrer Dimension sowie Wirkung deutlich hinter der Hauptnutzung zurückbleiben. Damit wird verhindert, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen schrittweise überformt oder ihre Funktion als Freiraum eingeschränkt wird.

Der Ausschluss von Einfriedungen verfolgt das Ziel, die Gemeinbedarfsfläche als öffentlich zugänglichen und visuell durchlässigen Raum zu sichern. Dadurch werden Barrieren im Stadtraum und eine Einschränkung der tatsächlichen Zugänglichkeit vermieden und die Einbindung der öffentlich bedeutsamen Nutzung des Rathauses in das umgebende Quartier sowie das Stadtgefüge gefördert, was gerade aufgrund der öffentlichen bzw. gemeinschaftsbezogenen Funktion des „Rathauses der Zukunft“ von besonderer Bedeutung ist. Zudem trägt dies zur Aufenthaltsqualität und zur Wahrnehmbarkeit der öffentlichen Nutzung bei.

Jedoch soll nicht nur im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, sondern darüber hinaus im gesamten Plangebiet ein offenes und durchlässiges Stadtbild gesichert sowie in dem Zusammenhang die Freiraumqualität gesichert werden. Das urbane Gebiet soll gemäß dem städtebaulichen Konzept durch eine enge räumliche Verzahnung unterschiedlicher Nutzungen sowie eine intensive Nutzung des öffentlichen Raums geprägt sein. Dabei stehen besonders die vielfältigen Wegeverbindungen zwischen Plangebiet und Umgebung sowie innerhalb des Plangebiets selbst im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund kommt auch der Gestaltung der Übergänge zwischen privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Flächen eine besondere Bedeutung zu. Ein genereller Ausschluss von Einfriedungen soll dazu beitragen, harte räumliche Abgrenzungen zu vermeiden und stattdessen fließende Übergänge

zu schaffen, die die Vernetzung der verschiedenen Nutzungen unterstützen und die Bebauung um das „Haus der Statistik“ als ein zusammenhängendes Quartier entwickeln.

Durch den Verzicht auf Einfriedungen wird die visuelle Durchlässigkeit im Stadtraum erhöht, wodurch Sichtbeziehungen (beispielsweise auf Erdgeschossnutzungen) erhalten bleiben und gleichzeitig die Orientierung erleichtert wird. Darüber hinaus unterstützt die Festsetzung die Entwicklung lebendiger und aktivierter Erdgeschosszonen. Offen gestaltete Grundstücksbereiche fördern die Interaktion zwischen privaten Nutzungen – beispielsweise Wohnen, Gewerbe oder Gastronomie – und dem öffentlichen Raum und tragen so insgesamt zur Belebung des Quartiers bei. Einfriedungen könnten diese Wechselwirkungen einschränken und zu einer Abschottung einzelner Nutzungen führen. Nicht zuletzt trägt der Ausschluss von Einfriedungen zur gestalterischen Einheitlichkeit und zur Vermeidung von kleinteiligen, heterogenen Abgrenzungen bei, die das Stadtbild beeinträchtigen könnten. Insgesamt unterstützt die folgende Festsetzung somit die Zielsetzung eines urbanen, offenen und gut vernetzten Stadtraums mit hoher Aufenthaltsqualität.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1 (Nebenanlagen)

"Im urbanen Gebiet sind Einfriedungen nicht zulässig."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO

IV.2.3.1 Abstandsflächen

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, während die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung heute in der Regel auch durch bauliche und technische Vorkehrungen erfüllt werden können. Die Abstandsflächen gelten sowohl gegenüber Gebäuden als auch Grundstücksgrenzen. Sofern die nach der Bauordnung für Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, sodass kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht. Dies trifft für die Baukörperfestsetzungen nicht im gesamten Plangebiet zu, da auf dem Grundstück des Rathaus-Neubaus und stellenweise geringfügig im Bereich der "WBM- und ZKB-Gebäude" in den mit MU 2 und MU 3 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets die 0,4 H nicht eingehalten werden können.

Gleichzeitig handelt es sich bei den getroffenen Baukörperfestsetzung um „ausdrückliche Festsetzungen“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln. Soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden. Im vorliegenden Fall resultiert diese Rechtsfolge aus der Kombination der Festsetzung der mittels Baugrenzen definierten Grundfläche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1) mit einer Anzahl der Vollgeschosse sowie Höhe baulicher Anlagen jeweils als Höchstmaß.

Wenngleich es gem. § 6 Abs. 5 S. 4 BauO Berlin grundsätzlich sein Bewenden hat und die Abstandsflächen verkürzt werden können, wird im Sinne einer Auseinandersetzung mit den möglichen Auswirkungen dieser Abstandsflächenverkürzung konkretisierend dargestellt, vor welchen Gebäudeseiten das regelhafte Abstandsflächenmaß von 0,4 H bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Maße der baulichen Nutzung in Kombination mit den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht eingehalten wird. Das Abstandsflächenmaß nach BauO Bln wird:

- zwischen dem Rathaus-Neubau und dem Flurstück / der darauf befindlichen Bebauung (1378, Mollstraße 4),
- zwischen dem Rathaus-Neubau und der WBM-Bebauung und dem ZKB-Gebäude (X1) in Baufeld A,
- zwischen dem "Haus der Statistik" (Haus D) und dem ZKB-Gebäude (X1) in Baufeld A,
- zwischen dem "Haus der Statistik" (Haus D) und dem ZKB-Gebäude (X2) in Baufeld B,
- zwischen dem "Haus der Statistik" (Haus D) und dem Rathaus-Neubau,
- zwischen dem ZKB-Gebäude (X2) und der WBM-Bebauung in Baufeld C sowie ZKB-Gebäude (X3),

- ausgehend von dem XV-geschossigen WBM-Gebäude auf Baufeld B über die Straßenmitte der Berolinastraße bzw. das gegenüberliegende Flurstück 1093 (Kita),
- zwischen dem "Haus der Gesundheit" und der WBM-Bebauung und ZKB-Gebäude (X3) in Baufeld C sowie
- jeweils zwischen ZKB-Gebäude (X3) und WBM-Bebauung in Baufeld C, ZKB-Gebäude (X2) und WBM-Bebauung in Baufeld 2 und ZKB-Gebäude (X1) und WBM-Bebauung in Baufeld A

unterschritten.

In meisten Bereichen kann das regelhafte Abstandsflächenmaß eingehalten werden und es kommt lediglich an einigen wenigen Stellen zu geringfügigen Unterschreitungen. Die Unterschreitung des regelhaften Abstandsflächenmaßes von 0,4 H ist in den konkreten benannten Fällen als städtebaulich vertretbar zu bewerten. Da diese aus der Zielsetzung resultieren, sparsam mit Grund und Boden umzugehen sowie die Baugrundstücke – auch in Bezug auf die Höhenentwicklung – bestmöglich städtebaulich auszunutzen. Durch die Festsetzungen werden unter anderem die Nachverdichtung gefördert und dem Bedarf nach dringend benötigtem Wohnraum Rechnung getragen. Gleichzeitig können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden (siehe dazu auch Kapitel IV.2.3.2 Besonnungs- und Belichtungssituation).

Aufgrund der räumlichen Gesamtsituation mit den angrenzenden Straßenräumen kann zudem sichergestellt werden, dass den Belangen der Gefahrenabwehr ebenfalls entsprochen wird, indem z. B. die Anfahrbarkeit und Anleiterbarkeit der Gebäude im Brandfall gesichert ist.

IV.2.3.2 Besonnungs- und Belichtungssituation

Aufgrund der mit dem Bebauungsplan einhergehenden baulichen Dichte ist der Belang der Besonnung im Bebauungsplanverfahren von besonderer Bedeutung. Um die Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Dichte auf die Besonnung und Belichtung der Innenräume sowohl im Plangebiet als auch der umgebenden Bebauung zu untersuchen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verschattungsgutachten erstellt. Untersucht wurden sowohl die Besonnungssituation in den geplanten Neubauten (Eigenverschattung) als auch die Auswirkungen der Neubauten auf die Bestandsgebäude in der Umgebung des Plangebiets (Umgebungsverschattung). Im Umfeld von der Planung potenziell betroffen sind die nördlich des Plangebiets (Mollstraße 4) sowie westlich der Otto-Braun-Straße sowie östlich der Berolinastraße liegenden Grundstücksflächen.

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO und der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in der Regel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. Sozialabstand, Freiraumversorgung, Belichtung, Belüftung, Besonnung) gewahrt sind. Dennoch kann eine deutliche Verschattung auch bei Einhaltung der Abstandsflächen vorliegen bzw. führt umgekehrt auch eine Unterschreitung der Abstandsflächen nicht in jedem Fall zu einer übermäßigen Verschattung. Im Rahmen der Bauleitplanung beurteilt sich die Rechtmäßigkeit der planerischen Lösung nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit.

Herangezogen wird aus diesem Grund die DIN EN 17037. Als Nachweisgröße für eine ausreichende Besonnung verwendet die DIN EN 17037 die Dauer der möglichen Besonnung an einem frei wählbaren Stichtag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März (der Nachweisort für die Besonnung liegt auf der raumseitigen Ebene der Außenwand in der Mitte der horizontalen Fensterbreite in einer Höhe von mindestens 1,20 m über dem Fußboden und 0,30 m über der Fensterbrüstung). Die DIN EN 17037 ordnet die dann ermittelte Besonnungsdauer folgenden Empfehlungsniveaus zu:

<u>Empfehlungsniveau</u>	<u>Mindestdauer der möglichen Besonnung</u>
Gering	1,5 Stunden
Mittel	3,0 Stunden
Hoch	4,0 Stunden

Ob zusätzliche Verschattungswirkungen für die Umgebung in der Abwägung als erheblich einzustufen sind, hängt neben der noch tatsächlich erreichten Besonnungsdauer zur Tag- und Nacht- gleiche maßgeblich auch von den relativen Veränderungen der Besonnungszeiten im sonnenarmen Winterhalbjahr (Wohnnutzung) ab. Aus diesem Grund sieht das Verschattungsgutachten für die Umgebungsbebauung auch einen Vorher-Nachher-Vergleich für die Veränderungen der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr vor.

In den sonnenarmen Wintermonaten wird in unseren Breitengraden das Sonnenlicht als besonders wertvoll empfunden. Dennoch muss in der Regel eine Mehrverschattung im Winterhalbjahr bis zu einem im Einzelfall zu bestimmenden Maß hingenommen werden, da anders eine innerstädtische Verdichtung nicht möglich ist (Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Urteil vom 16. Juni 2022 – 1 D 88/21; OVG Bremen, Beschl. v. 19.03.2015 - 1 B 19/15; OVG Berl.-Bbg., Beschl. v. 30.03.2020 - OVG 10 S 30.19; vgl. auch VGH Bad.-Württ., Urt. v. 10.06.2021 - 8 S 949/19). Bei erheblicher Mehrverschattung im Winterhalbjahr kann allerdings die Wohnqualität hinsichtlich der Besonnung - auch bei Erreichen des Zielwerts der DIN EN 17037 – unzumutbar beeinträchtigt sein, wenn die Möglichkeit der Sonneneinstrahlung durch verschattende Bauten des Vorhabens wesentlich verringert wird. Dabei handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe. Was eine erhebliche Mehrverschattung bzw. eine wesentliche Verringerung der Sonneneinstrahlung sind, ist für jeden Einzelfall unter Beachtung des städtebaulichen Kontextes zu ermitteln und abzuwägen. Die Aufgabe der Bewertung der Zumutbarkeit einer Mehrverschattung im Winterhalbjahr durch ein Bauvorhaben obliegt deshalb der Abwägung des Einzelfalls.

Für Arbeitsräume werden in den DIN EN 17037 keine Empfehlungen zur Besonnung definiert. Trotzdem ist sie nach geltender Rechtsprechung auch bei rein gewerblicher Nutzung zur Erfüllung der gesunden Arbeitsverhältnisse erforderlich. Jedoch ist für die Arbeitsverhältnisse nicht nur eine natürliche Besonnung ausschlaggebend: Gemäß Anhang 3.4 Absatz 2 zu § 3 Absatz 1 der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert am 27. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 109), sollen Arbeitsräume „möglichst ausreichend Tageslicht erhalten und (...) eine Sichtverbindung nach außen haben“. Gemäß ArbStättV wird bei einer Vielzahl von Arbeitsräumen auch der Betrieb ohne eine direkte Belichtung durch Tageslicht zugelassen. Eine direkte Besonnung von Arbeitsräumen ist somit nicht erforderlich.

Nach der gängigen Rechtsprechung sind Freiflächen bei der Beurteilung der Zumutbarkeit von Verschattungswirkungen ebenfalls zu berücksichtigen. Es gibt jedoch keine festen technischen Grenzwerte (wie bei Innenräumen), daher erfolgt die Beurteilung einzelfallbezogen und qualitativ. Entscheidend ist vor allem die Nutzung (z. B. Terrassen, Balkone). Eine gewisse Verschattung ist zumutbar, solange ausreichend besonnte Bereiche verbleiben. Bewertet wird ganzjährig, mit Schwerpunkt auf dem Sommerhalbjahr.

Die ermittelten Besonnungszeiten stellen aber keine Grenzwerte des Zumutbaren dar. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Generell ist im Hinblick auf die Besonnung und Belichtung von Wohnungen zu berücksichtigen, dass die Einhaltung der in der DIN genannten Werte in innerstädtischen Kontexten grundsätzlich schwierig ist.

Die hier wünschenswerte bauliche Dichte führt nahezu zwangsläufig zu einer eher mäßigen Besonnung und Belichtung insbesondere in den unteren Geschossen von Gebäuden. Eine stärkere Verschattung von Innenhofbereichen ist in solchen städtebaulichen Kontexten weniger die Ausnahme, als vielmehr die Regel.

Besonnungssituation im Plangebiet (Eigenverschattung)

Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte weist der Entwurf eine kompakte Gebäudestruktur auf, in der einzelne Bereiche nur eingeschränkt besonnt werden. Dies betrifft insbesondere Nordwestfassaden, untere Geschosse sowie innenliegende Eckbereiche. Die Mehrheit der Fassaden kann jedoch ausreichend besonnt werden.

Einschränkungen ergeben sich teilweise aus überlagernden Abstandsflächen, insbesondere beim Gebäudeteil des Experimentierhauses "X3" im Baufeld C sowie in Teilbereichen der Baufelder A sowie zwischen den Baufeldern B und C. An nordwestorientierten Fassaden der Baufelder A, B und C werden teils bis ins fünfte Obergeschoss Besonnungszeiten unter 5 Minuten festgestellt. Im Baufeld B wird zudem an einem südlich zur Kieznische ausgerichteten Fassadenabschnitt im 1. Obergeschoss teilweise eine Besonnungsdauer von nur maximal 60 Minuten und damit keine DIN-konforme Besonnung erreicht.

Für den Gebäudeteil "X3" ist die Situation aufgrund der Abstandsflächenüberlagerungen differenziert zu bewerten. Insbesondere in unteren Geschossen und in Eckbereichen wird keine DIN-konforme Besonnung erzielt, ebenso an nordwestorientierten Fassaden. Zur Verbesserung werden im Gutachten Anpassungen der Gebäudekubatur vorgeschlagen, etwa eine Änderung des Winkels zum Gebäudeteil BF-C (z. B. 122° oder 110° statt 90°). Die Umsetzung dieser Maßnahme wird jedoch aufgrund der Beteiligung unterschiedlicher Eigentümer maßgeblich erschwert.

Sollte eine konsequente Anpassung der Kubatur aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen, ist für betroffene Bereiche der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse über ausreichende natürliche Belichtung zu führen. Hierfür sind ergänzende Untersuchungen, z. B. zur Raumhelligkeit (Tageslichtquotient) erforderlich. Verbesserungen können u. a. durch größere bzw. bodentiefe Fenster, geringe Fensterstürze sowie helle Materialien erreicht werden. Ergänzend können gut besonnene Gemeinschaftsflächen zur Kompensation beitragen.

Für weitere kritische Bereiche werden im Gutachten konkrete, gebäudescharfe und geschossweise Maßnahmen benannt. Dazu zählen insbesondere Grundrissoptimierungen wie durchgesteckte Wohnungen oder über Eck angelegte Wohnungen, Fensteroptimierungen wie größere Öffnungen oder abgeschrägte Fensterlaibungen mit verringerten Dicken sowie eine angepasste Nutzungsverteilung, bei der weniger besonnungsabhängige Nutzungen in stärker verschattete Bereiche verlagert werden.

Insgesamt wird der Großteil der Fassaden im Plangebiet ausreichend besonnt. Bereiche mit unzureichender Besonnung betreffen vor allem leicht nach Norden geneigte Westfassaden, untere Geschosse und innenliegende Eckbereiche. Für eine insgesamt DIN-konforme Besonnung ist eine Optimierung der Grundrissgestaltung erforderlich, indem geplante Wohnungen zu gut besonnten Fassaden durchgesteckt werden. Wohnungen, die einseitig zu schwach besonnten Fassaden ausgerichtet sind, können voraussichtlich nicht DIN-konform besonnt werden. Die Besonnung kann durch eine gezielte Anpassung der Fenstergrößen verbessert werden, sodass letztlich nur wenige kleinräumige Bereiche verbleiben, die nicht DIN-konform besonnt werden können.

Größere Defizite bestehen insbesondere bei den Gebäuden X3 und BF-C. Hier sind Verbesserungen vor allem durch Anpassungen der Kubatur oder durch Nutzungsanpassungen (z. B. gewerbliche Nutzung in weniger besonnten Bereichen) realisierbar. Wo dennoch unzureichend besonnte Wohnungen bestehen und zugleich Abstandsflächen nicht eingehalten werden, sind ergänzende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie Belichtungsnachweise oder gut besonnte Gemeinschaftsbereiche vorzusehen.

Insgesamt zeigt sich, dass die Mehrheit der Fassaden des Bebauungsplanentwurfs ausreichend besonnt werden kann. Damit eine insgesamt DIN-konforme Besonnung gewährleistet wird, sollten – wie in den Grundrissbewertungen dargestellt – die geplanten Wohnungen zu gut besonnten Fassaden hin durchgesteckt sein. Einseitig zu schwach besonnten Fassaden ausgerichtete Wohnungen werden voraussichtlich nicht DIN-konform besonnt. In einigen Fällen kann die Besonnung durch eine gezielte Anpassung der Fenstergrößen verbessert werden. Insgesamt verbleiben nur wenige kleinteilige Bereiche, die auch nach Umsetzung dieser Maßnahmen nicht DIN-konform besonnt werden können. Größere Defizite zeigen sich lediglich im Bereich der Gebäude X3 und BF C. Hier lässt sich die Besonnung nur durch Änderungen der Gebäudekubatur oder durch eine angepasste Nutzung verbessern. Wo trotz dieser Anpassungen unzureichend besonnte Wohnungen bestehen und zugleich bauordnungsrechtliche Abstandsflächen nicht eingehalten werden, sollten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden.

Insgesamt wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, dass die angestrebte städtebauliche Dichte und die damit verbundenen Einschränkungen der Besonnung in einzelnen Teilbereichen typisch für innerstädtische Lagen sind und zugunsten der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie eines kompakten, funktionsgemischten Stadtquartiers in Kauf genommen werden.

Besonnungssituation außerhalb des Plangebietes (Umgebungsverschattung)

Wohnungen

Die Beurteilung der Besonnung gemäß DIN EN 17037 zeigt, dass die Mehrheit der Wohnungen in der Umgebung trotz der deutlich erhöhten baulichen Dichte des städtebaulichen Entwurfes weiterhin DIN-konform (mind. 90 Minuten) besonnt werden. Lediglich in einzelnen Bereichen zeigen sich Wohnungen, die deutlich in ihrer Besonnung abnehmen (d.h. in der relativen Veränderung der Besonnungszeiten im sonnenarmen Winterhalbjahr) und zusätzlich zukünftig nicht DIN-gerecht besonnt werden.

Am Wohngebäude Berolinastraße 20–21 kommt es an der dem Vorhaben zugewandten Westfassade zu vereinzelten Abnahmen der Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche. Da die Wohnungen jedoch alle zur Ost- oder Südfassade durchgesteckt sind und Aufenthaltsräume auch zu dieser straßenabgewandten Fassade orientiert sind, bleibt für alle Wohneinheiten insgesamt eine unveränderte DIN-konforme Besonnungssituation erhalten.

Auch am Wohngebäude Mollstraße 5–7 ist die Westfassade von Besonnungsabnahmen betroffen. Diese betreffen insbesondere die unteren Geschosse im Winterhalbjahr und erreichen teilweise eine abwägungserhebliche Größenordnung. Die Aufenthaltsräume der Wohnungen orientieren sich jedoch zur gut besonnten Ostfassade, sodass die betroffenen Räume überwiegend Nebenräume (z. B. Küchen, Bäder oder Schlafzimmer) sind. Insgesamt verbleiben auch hier alle Wohneinheiten in einer DIN-konformen Besonnungssituation. Gleichwohl ist im weiteren Verfahren insbesondere auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu achten, da größere Teile der Westfassade betroffen sind.

Trotz der aus der geplanten Bebauung teilweise resultierenden Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung der Umgebung des Plangebiets wird an ihr festgehalten. Zu beachten ist, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen mehrheitlich eingehalten bzw. höchstens um wenige Zentimeter bezogen auf die Straßenmitte angrenzender Straßen überschritten werden oder - wie im Falle des 15-geschossigen Gebäudeteils in Baufeld B - unbebaute Flächen betreffen. Dennoch werden wie oben dargestellt die Umstände der Einzelfälle bei der Beurteilung der Zumutbarkeit von Mehrverschattung berücksichtigt. Im Ergebnis ist nicht von einer unzumutbaren Verschattung auszugehen. Maßnahmen und Eingriffe, die eine wesentlichen Verbesserung von Besonnung und Belichtung der umgebenden Bestandsgebäude bewirken würden, sind unter Würdigung der vorliegenden Planungsziele nicht möglich. So wäre eine Verbesserung der Besonnung voraussichtlich nur durch eine Reduzierung der Geschossanzahl und gleichzeitig der Anzahl an Wohneinheiten möglich.

Vor dem Hintergrund der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum in Verbindung mit Flächen für Gewerbe, Einzelhandel sowie Verwaltung in verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossener Lage werden die oben genannten Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnung und Belichtung als vertretbar bewertet.

Kita

Die Kindertagesstätte Mollstraße 7a weist weiterhin hohe Besonnungsdauern auf und bleibt insgesamt DIN-konform besonnt. Eine relevante Verschlechterung der Besonnungssituation ist nicht zu erkennen.

Gewerbe

Für die gewerblich genutzten Gebäude Mollstraße 4 sowie Otto-Braun-Straße 67–69 zeigen sich zur Tag- und Nachtgleiche teilweise deutliche Abnahmen der Besonnungsdauer gegenüber der Bestandssituation. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet derzeit überwiegend unbebaut bzw. nur gering bebaut ist, sodass die Unterschiede zwischen Bestand und Planzustand entsprechend deutlich ausfallen.

Insbesondere an der Südfassade des Gebäudes Mollstraße 4 sowie am Hotel Otto-Braun-Straße 69 treten abwägungserhebliche Reduktionen auf. An der Ostfassade des Hotels kommt es infolge der Verschattung durch das Rathaus zu zusätzlichen erheblichen Verschattungen, die ganzjährig wirksam sind. Während in den Übergangsmonaten (Frühjahr und Herbst) eine deutliche Abnahme der Besonnung festzustellen ist, bleibt die Besonnung in den Wintermonaten von November bis Januar weitgehend unverändert.

Für das Gebäude Mollstraße 4 ist ergänzend festzustellen, dass im Erdgeschoss vereinzelt Bereiche infolge der Planung erstmalig nicht mehr DIN-konform besonnt werden.

Da für gewerblich genutzte Räume keine konkreten Anforderungen an die Besonnung im Sinne der DIN EN 17037 bestehen und gesunde Arbeitsverhältnisse auch ohne direkte Besonnung gewährleistet werden können, sind die festgestellten Veränderungen im Rahmen der Abwägung grundsätzlich hinnehmbar.

Freiräume

Betrachtet wurden insbesondere die Freiflächen östlich angrenzender Wohngebäude, die Freiräume um das nördlich gelegene Gebäude Mollstraße 4 einschließlich der straßenbegleitenden Gehwege mit Baumpflanzungen sowie der Platzbereich nördlich des Hotelgebäudes Otto-Braun-Straße 67.

Im Ergebnis zeigt sich, dass trotz einzelner Abnahmen der Besonnung keine besonders abwägungserhebliche Betroffenheit vorliegt. Die Aufenthalts- und Erholungsqualität der Freiflächen im Quartier bleibt hinsichtlich der Besonnung insgesamt gewahrt.

Bewertung

Die o. g. Auswirkungen hinsichtlich der Besonnung der umliegenden Bestandsbebauung können mit den städtebaulichen und wohnungsbaupolitischen Belangen abgewogen werden. Bei der Abwägung ist insbesondere zu berücksichtigen, dass:

- die überwiegende Zahl der betroffenen Wohnungen weiterhin DIN-konform (mindestens 90 Minuten) besonnt wird und somit gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Besonnung weiterhin gewahrt bleiben,
- Beeinträchtigungen überwiegend einzelne Fassadenbereiche betreffen, während durch die Grundrissorganisation (z. B. durchgesteckte Wohnungen) weiterhin ausreichend besonnte Aufenthaltsräume realisiert werden können,
- die Kindertagesstätte Mollstraße 7a weiterhin eine insgesamt gute und DIN-konforme Besonnungssituation aufweist,
- für gewerblich genutzte Gebäude keine verbindlichen Anforderungen an die Besonnung bestehen und gesunde Arbeitsverhältnisse auch ohne direkte Besonnung gewährleistet werden können,
- die festgestellten Verschattungswirkungen aus der angestrebten innerstädtischen baulichen Dichte resultieren und eine Reduzierung nur durch erhebliche Eingriffe in den Städtebau und den Verlust von Nutzflächen möglich wäre,
- die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen insbesondere in den stärker betroffenen Bereichen im weiteren Verfahren berücksichtigt wird.

Durch den Bebauungsplan sind zusammenfassend voraussichtlich keine Wohnungen in der Umgebung des Plangebiets von einer erstmalig nicht DIN-konformen Besonnung betroffen. Aufgrund der Einhaltung von Abstandsflächen zu den Wohngebäuden ist die partielle Abnahme der Besonnung an einzelnen Fenstern der Abwägung zugänglich. Auch bei einer Vorher-Nachher-Betrachtung des Winterhalbjahres zeigt sich, dass bei Einhaltung der Abstandsflächen die verminderte Besonnungssituation der Abwägung zugänglich ist. Ein Großteil der geplanten Wohnungen im Plangebiet wird DIN-konform besonnt, wobei zur weiteren Optimierung der Besonnungssituation im weiteren Verfahren die genannten Maßnahmen geprüft werden sollten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit üblichen architektonischen und hochbaulichen Maßnahmen ein überwiegend gut besonntes Wohnquartier mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bezüglich der Besonnung entwickelt werden kann.

IV.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

IV.3.1 Verkehrssituation und Untersuchung

Die bereits gegenwärtig über die Otto-Braun-Straße und Berolinastraße gegebene verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll beibehalten werden. Sowohl die Otto-Braun-Straße (als besondere örtliche Straßenverbindung) als auch die Karl-Marx-Allee (als örtliche Straßenverbindung, Stufe III) sind Teile des übergeordneten Straßennetzes des Landes Berlin (siehe Kapitel II.2.3.2). Die Otto-Braun-Straße und die Karl-Marx-Allee sind als Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) planfestgestellt. Zudem befinden sich im Süden des Plangebiets im Bereich der Karl-Marx-Allee ein planfestgestellter unterirdischer U-Bahn-Tunnel sowie nördlich davon ein Notausstieg des Tunnels. Mit dem Bebauungsplan 1-105 wird nun lediglich das Baurecht auf einer Fläche geregelt, die gemäß Bebauungsplan I-B4a ausdrücklich außerhalb des Straßenlandes liegt. Gleichwohl wird der Bezirk Mitte den Bebauungsplan 1-105 nicht vor Abschluss eines entsprechenden Entwicklungsverfahrens festsetzen, wenn dies von der Planfeststellungsbehörde gefordert wird.

Die Karl-Marx-Allee ist Teil des ausgeschilderten Fahrradrouthenauptnetzes (Vorrangnetz) und bildet ein zentrales Teilstück entlang der Karl-Marx-Allee / Frankfurter Allee. Die landeseigene GB infraVelo GmbH untersucht im Auftrag der SenMVKU derzeit zehn Radschnellverbindungen in Berlin. Für die Radschnellverbindung 9 („Ost-route“) werden dabei auch Trassenführungen entlang der Karl-Marx-Allee geprüft. Eine abgestimmte Planung oder rechtliche Grundlage für die Umsetzung liegt bislang jedoch nicht vor.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurden die Verkehrserzeugung sowie die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes auf Grundlage des geplanten städtebaulichen Konzepts untersucht und bewertet. Grundlage der Bewertung bildet das Mobilitätskonzept der Koop5, das die wesentlichen Elemente der Erschließung sowie die zu berücksichtigenden Verkehrsmengen definiert.

Mobilitäts- und Erschließungskonzept

Das Plangebiet soll als autoarmes Quartier entwickelt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen optimale Voraussetzungen für klimafreundliche Mobilitätsformen geschaffen werden. Dank der zentralen Lage und der sehr guten ÖPNV-Anbindung bestehen hierfür ideale Voraussetzungen für ein nachhaltiges Erschließungs- und Verkehrskonzept (vgl. Kapitel III.2.4 Verkehrliche Erschließung, Ruhender Verkehr).

Um diese Ziele zu erreichen wurde ein Mobilitäts- und Erschließungskonzept mit verschiedenen Maßnahmen entwickelt, welche die innere und äußere Erschließung, die Verortung des ruhenden Verkehrs sowie ergänzende Mobilitätsangebote berücksichtigt.

Gemäß dem zugrunde liegenden Mobilitätskonzept erfolgt die Kfz-Erschließung der Tiefgarage unterhalb des künftigen „Rathauses der Zukunft“ über die Otto-Braun-Straße, während die Tiefgarage im Teilgebiet MU 2 (Baufeld A) über die Berolinastraße angebunden wird. Die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls im Einbahnverkehr zur Otto-Braun-Straße über die Berolinastraße. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sowie Flächen für den Lieferverkehr sind an der Otto-Braun-Straße vorgesehen.

Im Baufeld A sind ausschließlich Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen (10 Stellplätze). Ergänzend werden 18 Stellplätze im Nahbereich der Otto-Braun-Straße (innerhalb des "Aktivitätenbandes") sowie 17 Stellplätze in der Tiefgarage unter dem Rathaus geschaffen, sodass insgesamt 45 Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen zur Verfügung stehen. Reguläre Pkw-Stellplätze werden ausschließlich in der Tiefgarage unter dem Rathaus geplant.

Der Stellplatzbedarf wurde auf Grundlage der prognostizierten Verkehrserzeugung ermittelt. Dieser beträgt 158 Stellplätze und kann bei Berücksichtigung von Mehrfachnutzungen – insbesondere durch Überlagerung von Be-

wohner- und Besucherparken – auf 121 Stellplätze reduziert werden. Unter Einbeziehung der Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 113 Stellplätzen bzw. 76 Stellplätzen bei Mehrfachnutzung, der vollständig in der Tiefgarage unter dem Rathaus nachgewiesen werden kann.

Die Stellplatzorganisation folgt damit konsequent den Zielsetzungen des Mobilitätskonzepts, indem der ruhende Verkehr gebündelt wird und oberirdische Flächen weitgehend freigehalten werden. Gleichzeitig wird der Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung von Nutzungsmischungen reduziert, ohne die Funktionsfähigkeit der Erschließung zu beeinträchtigen.

Verkehrsaufkommen und Verkehrsverteilung

Der Modal Split wurde für die unterschiedlichen Nutzungen ermittelt. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) beträgt im Planfall insgesamt 11,6 %.

Für die bestehende Nutzung des „Hauses der Statistik“ wurden etwa 900 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Unter Berücksichtigung der neu geplanten Nutzungen Verkehrsaufkommensberechnung ergibt sich ein tägliches Verkehrsaufkommen von rund 2.062 Kfz-Fahrten an einem durchschnittlichen Werktag (DTVw, Summe aus Quell- und Zielverkehr). Davon entfallen 144 Fahrten auf den Liefer- bzw. Schwerverkehr. Damit wird sich das tägliche Verkehrsaufkommen gegenüber dem Bestand ("Haus der Statistik" mit 900 Kfz/Tag,) etwas mehr als verdoppeln.

Die Differenzbetrachtung zeigt, dass sich die zusätzlichen Kfz-Verkehrsmengen insgesamt gleichmäßig im umliegenden Straßennetz verteilen und dort nur zu moderaten Mehrbelastungen führen. Eine Ausnahme bildet die Otto-Braun-Straße: Sowohl die Tiefgarage unter dem Rathaus als auch die Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen und den Lieferverkehr sind ausschließlich über eine „Rechts-rein/Rechts-raus“-Regelung erreichbar. Da sich hier zudem ein Großteil der Stellplätze befindet, kommt es zu einer Bündelung des Kfz-Verkehrs. In Bezug auf die vorhandene Verkehrsbelastung fällt der zusätzliche Verkehr jedoch insgesamt gering aus. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass sämtliche erforderliche Stellplätze innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes zeigt, dass insbesondere an den hochbelasteten Verkehrsknoten Einschränkungen in der Verkehrsqualität bestehen.

Bereits in der Bestandssituation weisen die relevanten Knotenpunkte - hier: Knotenpunkt Karl-Marx-Allee / Otto-Braun-Straße / Alexanderstraße und Knotenpunkt Otto-Braun-Straße / Mollstraße - eine hohe verkehrliche Auslastung mit entsprechend eingeschränkter Leistungsfähigkeit auf. Die im Verkehrsgutachten durchgeführten Berechnungen auf Grundlage bestehender Signalzeitenprogramme zeigen insbesondere in den Spitzenstunden Qualitätsstufen (QSV) im Bereich E bis F. Verbesserungen – insbesondere von QSV F auf QSV E – sind teilweise nur durch Anpassungen der Signalzeiten erreichbar, wobei die Optimierungsspielräume aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der starken Nachfrage aus allen Richtungen begrenzt sind. Insbesondere für den Fuß- und Radverkehr bestehen bereits im Bestand vergleichsweise lange Wartezeiten.

Im Zuge des Umbaus der Karl-Marx-Allee sind ein Fahrstreifen entfallen und die Steuerung der Lichtsignalanlage angepasst worden. In der Folge kann der Verkehr am Knotenpunkt Karl-Marx-Allee / Otto-Braun-Straße / Alexanderstraße gegenüber der ursprünglichen Bestandssituation leistungsfähiger mit QSV D abgewickelt werden. Der Knotenpunkt ist damit nach dem Umbau für den Kfz-Verkehr in den Hauptverkehrszeiten als ausreichend leistungsfähig einzustufen. Die Bewertung für den Fuß- und Radverkehr bleibt hingegen unverändert und ist weiterhin durch vergleichsweise lange Wartezeiten geprägt.

Unter Berücksichtigung der Planung wird am Knotenpunkt Karl-Marx-Allee / Otto-Braun-Straße / Alexanderstraße sowohl in der Frühschpitze (9:00–10:00 Uhr) als auch in der Nachmittagschpitze (17:00–18:00 Uhr) bei angepassten Signalzeitenprogrammen weiterhin die Qualitätsstufe D erreicht. Die durch das Vorhaben verursachten

Mehrverkehre des motorisierten Individualverkehrs haben somit keinen signifikanten Einfluss auf die Verkehrsqualität des Knotenpunktes. Für den Fuß- und Radverkehr bleiben die vorhandenen Defizite (QSV E) unverändert bestehen.

Am Knotenpunkt Otto-Braun-Straße / Mollstraße ergibt sich ein ähnliches Bild. In der Frühspitze (7:00–8:00 Uhr) wird auch unter Berücksichtigung angepasster Signalzeitenprogramme weiterhin die Qualitätsstufe F erreicht, während in der Nachmittagsspitze (16:00–17:00 Uhr) die Qualitätsstufe E vorliegt. Die eingeschränkte Leistungsfähigkeit in der Frühspitze ist jedoch nicht vorhabenbedingt, sondern bereits in der Bestandssituation sowie im Prognose-Null-Fall (Prognosehorizont 2030 ohne Planung) gegeben.

Für den Radverkehr wird an diesem Knotenpunkt in beiden Spitzenzeiten die Qualitätsstufe F festgestellt, während der Fußgängerverkehr jeweils die Qualitätsstufe E erreicht. Ursache hierfür ist die hohe Nachfrage aus allen Kfz-Richtungen, die entsprechende Freigabezeiten erfordert und nur geringe Optimierungspotenziale zulässt. Der Busverkehr, der den Knotenpunkt in Nord-West-Richtung befährt, weist demgegenüber eine bessere Qualität auf: In der nördlichen Zufahrt wird die Qualitätsstufe B, in der westlichen Zufahrt die Qualitätsstufe C erreicht. Die Straßenbahnlinien, die über den Knotenpunkt fahren, werden auf Bedarf und priorisiert freigegeben. Eine Bewertung der Verkehrsqualitäten ist im Rahmen des Verkehrsgutachtens nicht möglich. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Wartezeiten für Straßenbahnen gering sind.

An den weiteren untersuchten Knotenpunkten im Umfeld des Plangebietes sind aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastungen insgesamt flüssige Verkehrsabläufe mit guten Qualitätsstufen zu erwarten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage unter dem Rathaus wird künftig mit rund 900 Kfz pro 24 Stunden belastet sein. Auch bei dieser Verkehrsmenge ist unter der vorgesehenen Regelung „rechts rein / rechts raus“ nicht mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs zu rechnen.

Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsträger gewährleistet. Durch das Vorhaben sind keine relevanten Verschlechterungen der Verkehrsqualität zu erwarten, sodass sich kein zusätzlicher Handlungsbedarf ergibt.

IV.3.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Gemäß dem anvisierten städtebaulichen Konzept sind neue Flurstücksgrenzen geplant. Die Berolinastraße wird geringfügig um bis zu 1,9 m verbreitert, die Straßenverkehrsflächen der Karl-Marx-Allee und der Otto-Braun-Straße werden bestandsgetreu gesichert. Der Bebauungsplan 1-105 umfasst die bereits gewidmeten öffentlichen Straßenverkehrsflächen von der jeweiligen Straßenmitte bis zu den neuen Flurstücksgrenzen und setzt diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen mit den entsprechenden Straßenbegrenzungslinien fest. Die Straßenbegrenzungslinien werden entsprechend den neu festgesetzten Straßenverkehrsflächen definiert.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Platz der Statistik“, vgl. auch IV.3.3) im Süden des Plangebiets eine öffentliche Straßenverkehrsfläche umgewandelt. Da auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt werden, wird für die Linie S1–S2 entlang der Geltungsbereichsgrenze zum benachbarten Bebauungsplan I-B4a ergänzend die erforderliche Straßenbegrenzungslinie textlich festgesetzt, da diese nicht Bestandteil des angrenzenden Bebauungsplans ist.

Textliche Festsetzung Nr. 8.4

"Zwischen den Punkten S1 und S2 verläuft die Straßenbegrenzungslinie."

IV.3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Plangebiet werden zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Stadt- platz“ festgesetzt: der sog. "Rathausplatz" im Nordwesten sowie der "Platz der Statistik" im Süden. Ziel der Fest- setzung ist die Entwicklung qualitätsvoller, urbaner Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität, die sowohl der Er- schließung als auch der sozialen Interaktion und Identitätsbildung im Quartier dienen.

Der nördliche Stadtplatz („Rathausplatz“) liegt an der Otto-Braun-Straße und grenzt unmittelbar südwestlich an die Gemeinbedarfsfläche mit dem Neubau des „Rathauses der Zukunft“. Er bildet damit die zentrale Adresse für die öffentlichen Einrichtungen des Quartiers und fungiert als dessen räumliches und funktionales Zentrum. Der Rathausplatz übernimmt eine wichtige Rolle als Aufenthaltsraum, Verteilerfläche und Wegeschnittstelle auch in das Innere des Quartiers. Durch die enge räumliche und funktionale Verzahnung mit dem Rathausneubau ent- steht eine lebendige Erdgeschosszone mit publikumsorientierten Nutzungen und hoher Aufenthaltsqualität. Der Platz ist als offener, gut zugänglicher Stadtraum konzipiert, der trotz der Lage an der Otto-Braun-Straße eine barrierefreie Durchwegung ermöglicht und keine räumlichen Engstellen erzeugt. Die Gestaltung des Rathausge- bäudes soll diese Funktion künftig durch transparente Erdgeschosszonen und eine klare Adressbildung zum Platz hin unterstützen.

Der südliche Stadtplatz („Platz der Statistik“) befindet sich an der Karl-Marx-Allee und bildet den südlichen Ab- schluss des Quartiers vor Haus A des Gebäudekomplexes „Haus der Statistik“. Er übernimmt eine besondere Rolle als öffentlich wirksames „Schaufenster“ des Quartiers mit hoher stadträumlicher Sichtbarkeit und Ausstrah- lung. Der Platz ist als großzügiger, flexibel nutzbarer Stadtraum konzipiert, der insbesondere für temporäre Nut- zungen wie Märkte, Veranstaltungen oder Ausstellungen geeignet ist. Durch die aktive Bespielung der angren- zenden Erdgeschosszonen sowie die gestalterische Integration bestehender Elemente („urbane Zeitzeugen“) entsteht ein identitätsstiftender Ort, der die Geschichte des Standortes mit neuen Nutzungen verbindet. Gleich- zeitig fungiert der Platz als wichtiges Bindeglied zwischen dem Alexanderplatz und dem Quartier sowie als Schnittstelle zum denkmalgeschützten Freiraum der Karl-Marx-Allee.

Beide Stadtplätze stellen die übergeordneten Adressen des Quartiers dar und werden maßgeblich durch die an- grenzenden Erdgeschossnutzungen geprägt. Sie grenzen unmittelbar an das sog. "Aktivitätenband", eine zusam- menhängende Aufenthalts- und Bewegungsfläche, die entlang der Otto-Braun-Straße vor dem „Haus der Statis- tik“ verläuft - und gewährleisten eine hohe Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr. Die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung stellt sicher, dass die Flächen dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, ohne primär dem motorisierten Individualverkehr zu dienen. Vielmehr stehen Aufenthaltsfunktionen, sozi- ale Nutzungsmöglichkeiten sowie eine flexible Aneignung im Vordergrund. Eine untergeordnete Befahrbarkeit, insbesondere für Lieferverkehre, Ver- und Entsorgung sowie Einsatzfahrzeuge, bleibt gewährleistet.

Durch die Festsetzung wird eine planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung lebendiger, multifunktionaler Stadträume geschaffen, die den Anforderungen an eine nachhaltige, gemischt genutzte und identitätsstiftende Quartiersentwicklung entsprechen.

IV.3.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte

Der Bebauungsplan setzt Flächen fest, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Die Festsetzung dient der Sicherung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen „Kieznischen“ sowie der damit verbundenen kleinteiligen Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Textliche Festsetzung Nr. 8.1

"Die mit "a" bezeichneten Flächen sind auf einer mindestens 5,00 m breiten, durchgehenden Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des allgemeinen Fuß- und Radverkehrs zu belasten. In Bereichen,

in denen die mit „a“ bezeichneten Flächen eine Breite von weniger als 5,00 m aufweisen, ist die jeweils maximal zur Verfügung stehende Breite vollständig mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten."

Textliche Festsetzung Nr. 8.2

"Die mit "b" bezeichnete Fläche ist auf einer mindestens 8,00 m breiten, durchgehenden Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des allgemeinen Fuß- und Radverkehrs sowie einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie der Anlieferung der angrenzenden Grundstücke zu belasten. In Bereichen, in denen die mit „b“ bezeichnete Fläche eine Breite von weniger als 8,00 m aufweist, ist die jeweils maximal zur Verfügung stehende Breite vollständig mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit "a" bezeichneten Flächen werden ausschließlich mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Darüber hinaus ist die mit "b" bezeichnete Fläche auch zugunsten der Nutzerschaft (Benutzer und Besucher) und Anlieferung angrenzender Grundstücke zu belasten. Die Fläche „b“ im nördlichen Plangebiet stellt eine relevante Wegeverbindung dar, die nicht nur als Fuß- und Radweg genutzt werden soll, sondern darüber hinaus auch die Erschließung der Tiefgaragen sowie die Anlieferung der Gemeinbedarfsfläche und der Erdgeschossnutzungen im Baufeld A sicherstellt. Die Breite von 8,00 m ermöglicht dabei eine getrennte Organisation des Lieferverkehrs über die Berolinastraße und der Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage über die Otto-Braun-Straße.

So entsteht schließlich im Zusammenwirken sämtlicher Bereiche mit Geh- und teilweise Fahrrechten ein quartiersprägendes Netz aus Wegeverbindungen, die eine Durchlässigkeit der Bebauung für den Fuß- und Radverkehr sicherstellen. Mithilfe der Regelung, dass in Bereichen, die nicht die jeweilige Mindestbreite aufweisen, die maximal zur Verfügung stehende Breite vollständig zu nutzen ist, wird auf die jeweils räumlichen Besonderheiten der Flächen für Geh- und Fahrrechte reagiert. Dies betrifft insbesondere die mit „b“ bezeichnete Fläche im Übergang der Gemeinbedarfsfläche zum „Rathausplatz“. Allerdings kann die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr im Zusammenwirken mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die ohnehin einer öffentlichen Nutzung zugänglich ist, sichergestellt werden.

Insgesamt handelt es sich bei den sog. "Kieznischen" um wesentliche Elemente des Freiraum- und inneren Erschließungskonzeptes, die das neue Stadtquartier mit der bestehenden Nachbarschaft verzahnen (vgl. III.2.5). Ziel der Festsetzung ist es, durchgängige fuß- und Radverbindungen zwischen der Berolinastraße und der Otto-Braun-Straße herzustellen und öffentliche Durchwegungen für Anwohnende und Besuchende zu ermöglichen. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des Landes Berlin im Einvernehmen mit der Projektträgerin/Koop5 und dient der Verbesserung der Zugänglichkeit und Vernetzung des neuen Stadtquartiers. Gleichzeitig wird damit den Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes (§ 50 Abs. 4 MobG) entsprochen, wonach insbesondere abkürzende Fußwege (Blockdurchwegungen) zu fördern sind.

In dem geplanten, intensiv vernetzten Stadtteil ergänzen die Geh- und Fahrrechte die bestehenden und geplanten Verbindungen über Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Auf dieser Grundlage wird ein durchlässiger Stadtgrundriss entwickelt, der den Bedürfnissen und der geringen Umwelto-leranz von Fußgänger:innen und Radfahrer:innen entspricht. Dies trägt zur Förderung eines vom motorisierten Individualverkehr unabhängigen Mobilitätsverhaltens bei und verbessert die Erreichbarkeit der im Quartier vorgesehenen Nutzungen.

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte sind nicht zur Sicherstellung der äußeren Erschließung erforderlich, sondern dienen der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung einer hohen funktionalen und räumlichen Vernetzung sowie einer qualitätsvollen Freiraumentwicklung. Sie stellen daher gegenüber der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen das geeignete planungsrechtliche Instrument dar. Die erforderlichen Baulasten zur Sicherung von Feuerwehraufstellflächen werden im Prozess der anschließenden Grundstückteilung gesichert.

Eine regelmäßige Nutzung durch den motorisierten Individualverkehr ist - abgesehen von den mit "c" bezeichneten Flächen - nicht vorgesehen. Die Flächen werden jedoch so dimensioniert und ausgestaltet, dass eine untergeordnete Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgung, Rettungsfahrzeuge, barrierefreie Erschließung, Be- und Entladevorgänge sowie betriebliche Zwecke gemäß dem Mobilitätskonzept möglich ist. Diese Nutzung dient ausschließlich den Belangen der Anlieger und nicht der allgemeinen Verkehrsabwicklung.

Die Festsetzung im Bebauungsplan begründet die Geh- und Radfahrrechte noch nicht, vielmehr bedarf es nachfolgend der Sicherung der Rechte durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit. Grundlage für die Eintragung der Grunddienstbarkeit ist die Einigung der Grundstückseigentümer:innen und die Eintragung im Grundbuch des dienenden Grundstücks, die notariell beglaubigt wird. Das Recht selbst ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), §§ 1018 ff., geregelt und verleiht Eigentümer:innen eines herrschenden Grundstücks oder Dritten einen Vorteil an einem fremden Grundstück, dem dienenden Grundstück.

Im Ergebnis wird mit der Festsetzung den öffentlichen Belangen einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung, der Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie der Schaffung eines durchlässigen und lebendigen Quartiers ein besonderes Gewicht beigemessen. Die Festsetzung ist daher zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich und angemessen.

Leitungsrecht

Der Bereich vor dem "Haus der Statistik" entlang der Otto-Braun-Straße wird künftig nicht mehr als öffentliches Straßenland gewidmet sein, sondern dem Plangebiet (MU 1) zugeschlagen. Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit, mithilfe der Festsetzung eines Leitungsrechts die vorhandene bzw. geplante Ver- und Entsorgungsinfrastruktur an dieser Stelle planungsrechtlich vorzubereiten. Durch die Regelung eines Leitungsrechtes zugunsten der zuständigen Unternehmen im Bereich der mit „d“ bezeichneten Fläche an der Otto-Braun-Straße zwischen beiden Stadtplätzen wird gewährleistet, dass erforderliche Leitungen (z.B. für Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation oder Gas) dauerhaft verlegt, betrieben, gewartet und bei Bedarf erneuert werden können. Zugleich wird sichergestellt, dass die Fläche von Bebauung oder sonstigen Nutzungen freigehalten wird, die die Funktionsfähigkeit oder Zugänglichkeit der Leitungen beeinträchtigen könnten. Die Festsetzung trägt somit zur langfristigen Sicherstellung einer ordnungsgemäßen technischen Erschließung und Versorgung des Gebietes bei und dient dem öffentlichen Interesse.

Textliche Festsetzung Nr. 8.3

"Die mit "c" bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmen zu belasten."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es sei jedoch erneut darauf hingewiesen, dass die Festsetzung im Bebauungsplan das Leitungsrecht noch nicht begründet. Es bedarf nachfolgend einer Sicherung der Rechte durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

IV.4 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbild- und Freiflächengestaltung, zur Förderung des Naturschutzes, Landschaftsbildes sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser sowie zur Erhaltung und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden Begrünungsmaßnahmen bzw. Anpflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

IV.4.1 Dachbegrünung

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, des Lokalklimas und im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird eine extensive Begrünung der Dachflächen der Gebäude vorgesehen. Diese mindern damit die Auswirkungen des Versiegelungseingriffs in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.

Damit wird das planerische Ziel verfolgt, die Folgen des Klimawandels auf das örtliche Klima bzw. die Aufenthaltsqualität abzumildern, sodass die Festsetzung den Zielen des § 1 EWG Berlin Rechnung trägt. Dachbegrünungen verbessern zudem das Wassermanagement im Quartier. Die begrünten Dachflächen können zu einem gewissen Anteil Funktionen der Wasserrückhaltung übernehmen. Die Dachbegrünungen erhöhen die Verdunstungsrate. Sie tragen zumindest in der Zeit, in der Regenwasser zur Verdunstung zur Verfügung steht, zur Umgebungskühlung bei. Dachbegrünungen sorgen ebenso dafür, eine Aufheizung der Dachflächen zu vermeiden. Im Sommer sind die Dachbegrünungen für die darunterliegenden Wohnungen insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangswerts und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Die festgesetzten Dachbegrünungen wirken daher auch klimatisch ausgleichend und mindern die Bildung städtischer Wärmeinseln. Darüber hinaus filtern sie Luftinhaltsstoffe, tragen zur Kohlenstoffspeicherung bei und binden Feinstaub. Durch Reflexions- und Absorptionsleistungen wirken Dachbegrünungen auch lärm mindernd. Die begrünten Dachflächen bilden zudem stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für Tiere, insbesondere Insekten, bieten. In Verbindung mit weiteren möglichen Anpflanzungen im Quartier tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. In Bezug auf die Vereinbarkeit von Solaranlagen mit Dachbegrünungen ist festzustellen, dass nach dem Stand der Technik eine Nutzung extensiv begrünter Dachflächen mit Solaranlagen grundsätzlich kompatibel ist.

Die Gebäudedachflächen stehen meist nicht vollständig für eine Begrünung zur Verfügung. Von den potenziell zu begrünenden Dachflächen sind bspw. Technikaufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Dachausstiege, Be- und Entlüftungsanlagen und Brandschutzstreifen abzuziehen. Darüber hinaus soll gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept ein Teil der Dachflächen zum Aufenthalt bzw. als Dachterrassen zur Verfügung stehen.

Auf die Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die einen verbindlichen Anteil an Dachbegrünung vorgibt, wird verzichtet. Im städtebaulichen Konzept sind Gründächer grundsätzlich vorgesehen und sollen im Rahmen der weiteren Hochbauplanung berücksichtigt werden. Eine verbindliche bauplanungsrechtliche Festsetzung wird jedoch nicht getroffen, um die erforderliche Flexibilität für die konkrete Gebäudeplanung, technische Anforderungen sowie die spätere Ausführungsplanung zu erhalten. Da die Umsetzung von Dachbegrünungen bereits planerisch beabsichtigt und mit den Koop5 abgestimmt ist, wird davon ausgegangen, dass entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Objektplanung geprüft und realisiert werden. Die Sicherung erfolgt daher nicht über eine zwingende textliche Festsetzung im Bebauungsplan, sondern bleibt der nachfolgenden Detailplanung vorbehalten. Gemäß § 8 BauO Bln gilt jedoch eine Dachbegrünungspflicht, nach der Dächer mit einer Neigung bis 10° grundsätzlich zu begrünen sind, sofern die Dachfläche insgesamt größer als 100 m² ist.

IV.4.2 Gehölzanpflanzungen, Grundstücksbegrünung

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dienen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, tragen durch unversiegelte Flächen zur Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen bei, stärken die Biodiversität und verbessern die Luftqualität sowie das Mikroklima, etwa da sie zur Verdunstung beitragen und Bäume an heißen Sommertagen Schatten spenden.

Um die Entwicklung eines angemessenen Grünvolumens im Plangebiet zu gewährleisten, werden Anpflanzungen vorgesehen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1

"Im urbanen Gebiet ist pro angefangener 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

Mit der Festsetzung einer Mindestzahl zu pflanzender Laubbäume soll eine angemessene Begrünung der Baugebiete mit Bäumen erreicht und das Wohnumfeld in Ergänzung zu den geplanten Gebäuden auch durch Anpflanzungen wirkungsvoll gestaltet werden.

Die Festsetzung wird ferner aus ökologischen sowie aus kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Gehölze wirken mindernd auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen, bieten Schatten und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

Das festgesetzte Verhältnis von anzupflanzenden Laubbäumen zur jeweiligen Grundstücksfläche im Unterschied zu einer absoluten Zahl je Grundstück berücksichtigt die unterschiedliche Größe von Grundstücken. Zudem ermöglicht die Festsetzung, anders als räumlich verortete Anpflanzgebote, die individuell vom Grundstückseigentümer oder -eigentümerin wählbare Integration der Bäume in die jeweilige Freiflächengestaltung.

Um den Anwuchserfolg zu vergrößern, wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt, da junge Bäume in der Regel anpassungsfähiger sind als ältere Bäume.

Das vorliegende Freiraumkonzept (siehe auch Kapitel III.2.5) sieht für die unterschiedlichen Freiräume innerhalb des Quartiers – darunter Straßen- und Platzräume sowie sogenannte „Kieznischen“ und „Stadtzimmer“ – eine differenzierte Bepflanzung mit verschiedenen Baumarten vor. Diese unterscheiden sich hinsichtlich Größe, Wuchsform und Farbgebung, sodass ein lebendiges, stark durchgrüntes Umfeld mit individuellem Charakter entsteht. Bei der Auswahl der Baumarten ist auf standortgerechte und klimaresiliente Arten zu achten.

Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklungen müssen jedoch einige der im Plangebiet vorhandenen Bäume entfallen. Für den bestehenden Baumbestand gilt die Baumschutzverordnung. Diese findet Anwendung auf einstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sowie auf mehrstämmige Bäume, sofern mindestens einer der Stämme einen Umfang von mindestens 50 cm aufweist. Der Stammumfang wird dabei jeweils in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden gemessen. Für genehmigte Baumfällungen sind gemäß Baumschutzverordnung Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder alternativ Ausgleichsabgaben zu entrichten. Die im Zuge der Neubebauung erforderlichen Baumfällungen sollen grundsätzlich durch Neupflanzungen kompensiert werden, wobei eine positive Baumbilanz angestrebt wird.

Darüber hinaus werden zeichnerische Einzelbaumfestsetzungen getroffen, um im neuen Quartier ein dem Standort und dem angestrebten Wohnumfeld angemessenes Grünvolumen sicherzustellen. Bestehende Bäume können so partiell erhalten werden, wo dies städtebaulich von Bedeutung ist. Konkret wird im Inneren des Plangebiets, in dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets, eine ortsbildprägende Baumreihe gesichert, die bis an die südliche Kieznische heranragt. Im Zusammenhang mit der Planung soll diese bestehende Baumreihe erhalten werden.

IV.5 Entwässerung

Textliche Festsetzungen Nr. 7.1

"Das innerhalb der mit MU 1, MU2 und MU 3 bezeichneten Teile des urbanen Gebiets und auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung der Vegetation eingesetzt wird, vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten zurückzuhalten und zu versickern sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a BWG

Die Verdichtung der Stadt durch Neubau, Nachverdichtung oder Umbau mit zunehmender Bodenversiegelung wirkt sich ohne gegensteuernde Maßnahmen gravierend auf die hydrologischen und stadtklimatischen Prozesse aus. Da anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen schnell abfließt, steht weniger Wasser zur

naturnahen Versickerung und Verdunstung und damit zur Kühlung der Stadt zur Verfügung. Eine reduzierte Ableitung und Abkopplung von der Kanalisation wirkt angesichts der begrenzten Aufnahmekapazitäten des öffentlichen Entwässerungs- und Gewässersystems und bei Starkregenereignissen einer Überlastung der Kanalisation, die zu zusätzlichen Einträgen von Schad- und Nährstoffen in Gewässer mit gravierenden Folgen führen kann, entgegen. Damit werden die natürlichen Lebensgrundlagen und die Leistungsfähigkeit der Naturgüter – hier die Wasserhaushaltsfunktionen – geschützt und dem Gebot der Eingriffsvermeidung und des Ausgleichs in Natur und Landschaft entsprochen.

Gemäß den übergeordneten Zielvorgaben (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz, § 36a Berliner Wassergesetz, Abwasserbeseitigungsplan des Landes Berlin sowie StEP Klima 2.0) ist die Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation bei Neubauvorhaben unzulässig. Vorzugslösung, im Sinne des Leitbildes der „Schwammstadt“, ist stattdessen die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers durch Verdunstung und Versickerung vor Ort.

Nach § 36a Abs. 3 BWG können Maßnahmen der Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, soweit das Versickerungsgebiet in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes fällt und die Nutzungsberechtigten von Grundstücken noch nicht durch eine Rechtsverordnung der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung zu entsprechenden Maßnahmen verpflichtet wurden. Auf dieser Grundlage wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 geregelt, dass die Niederschlagsabflüsse vollständig auf dem Grundstück bewirtschaftet werden müssen, solange die Belange des Boden- und / oder Grundwasserschutzes einer vollständigen Bewirtschaftung nicht entgegenstehen. Dies konnte im Zuge von Boden- und Grundwasseruntersuchungen bestätigt werden (siehe Kapitel II.1.8).

Zudem wurde zum Nachweis, dass die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Konzeptplanung für die Niederschlagsentwässerung Bauvorhaben „Haus der Statistik“ erstellt (SIEKER 2021), welches durch ein Entwässerungskonzept für den Innenhof fortgeschrieben wurde (INGENIEURBÜRO KRAFT 2026).

In der Konzeptplanung wird als Vorzugslösung eine „Regenwasserkaskade“ entwickelt, die sich aus einer Rückhaltung („Retention“) des Niederschlagswassers auf den Dächern der Gebäude und der Tiefgaragen sowie nachgeschalteten Retentions- und Versickerungsanlagen zusammensetzt.

Die Möglichkeiten der Mehrfachnutzung der Flächen für Regenwasserbewirtschaftung, Hitzeanpassung, Energiegewinnung, Freiraumnutzung und Steigerung Biodiversität mit ihren Grenzen und Spielräumen werden aufgezeigt. Es wird deutlich, dass bei einem integrierten Planungsansatz dies gut umsetzbar ist und durch die Multico-dierung ein Mehrwert in Bezug auf die Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung erzielt wird. Wesentliche Bausteine des Konzeptes sind:

- Ausprägung von Retentionsdächern auf mindestens 45 % der Dachfläche
- Dächer mit längerer Einstaumöglichkeit sowie keiner Dachneigung
- Kombination von Baum-Rigolen, Tiefbeeten bzw. Rigolen
- Flächenbereitstellung in den Innenhöfen/Freiflächen
- Ausrichtung der Dachentwässerung auf die Flächenpotentiale in den Innenhöfen/Freiflächen
- Geländemodellierung in den Freiflächen zur Vermeidung der Überflutung bei Starkregenereignissen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Konzept eine sichere Entwässerungslösung darstellt. Die gesetzlichen Anforderungen gemäß WHG, Berliner Wassergesetz, Abwasserbeseitigungsplan und Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin, sowie die einschlägigen Bedingungen der Arbeitsblätter/Merkblätter DWA-A 138, DIN 1986-100 und DWA-M 153 werden erfüllt. Die geplanten zentralen Maßnahmen schaffen zusammenfassend:

- Freiraumqualität

- Stadtklima Anpassung
- Entlastung von Infrastruktur und Gewässern
- Biodiversität
- Freiraumqualität
- Baumvitalität
- Multifunktionale Flächen

Durch den Rückhalt, insbesondere auf Grün- und Retentionsdächern sowie die geplante teilweise oberflächliche Versickerung über Tiefbeete und Rigolen kann der Verdunstungsanteil gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich erhöht und damit eine Annäherung an einen natürlichen Wasserhaushalt bewirkt werden. Im Vergleich zur Bestandssituation, in der das Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation abgeleitet wird und dies die Gewässer insbesondere im Fall von Starkregenereignissen belastet, kommt es zu einer erheblichen Verbesserung für den Wasserhaushalt.

Aus dem Fachgutachten Regenwasser ergibt sich, dass eine Dachbegrünung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zwar eine sinnvolle Lösung darstellt, aber nicht zwingend erforderlich ist. Die Forderung nach einem abflusslosen Grundstück, die aus den gesetzlichen Vorgaben resultiert, kann grundsätzlich auch mit anderen Maßnahmen erreicht werden (z. B. Versickerungsanlagen sowie Zisternen und andere Regenwassernutzungsanlagen). Gleichwohl wird im Rahmen des Vorhabens im Sinne eines zukunftsweisenden und nachhaltigen Stadtquartiers die Realisierung von Grün- bzw. Retentionsdächern vorgesehen. Diese Maßnahme bildet einen wesentlichen Baustein der vom Fachgutachter vorgeschlagenen „Regenwasserkaskade“. Retentionsdächer können, müssen aber nicht mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Eine Überlagerung mit Photovoltaikanlagen ist möglich. Ein Retentionsdach wird als Flachdach mit einer 0°-5°-Neigung errichtet. Oberhalb der Dachabdeckung und einer Schutzschicht wird eine Drainage- bzw. Speicherschicht angelegt, in der das Regenwasser gespeichert und nur verzögert abgegeben wird. Es ist möglich, sie mit einer wettergesteuerten Drosselungsanlage auszustatten, die erst dann eine Entleerung vorsieht, wenn meteorologisch neuer Niederschlag erwartet wird, dessen Niederschlagsmengen nicht mehr vom Dach aufgenommen werden können. Bis zur Entleerung verbleibt das Wasser auf dem Dach und kann verdunsten.

Die im Fachgutachten Regenwasser entwickelte Entwässerungskonzeption wurden mit der Koop5 abgestimmt. Die Herstellung der Retentionsdächer ermöglicht es, die für die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken benötigten Mulden entsprechend kleiner zu dimensionieren und die ebenerdigen Freiflächen anderweitigen Nutzungen zuzuweisen.

IV.6 Immissionsschutz

IV.6.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenverkehrslärm. Konkret wirken von außen folgende Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein:

- Schienenverkehrslärm der im direkten Umfeld bestehenden Straßenbahntrasse und
- Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßenabschnitte (Alexanderstraße, Karl-Marx-Allee, Mollstraße, Otto-Braun-Straße)

Zwar wirken von außen keine maßgeblichen Gewerbelärmemissionen auf das Plangebiet ein. Es ist jedoch im Rahmen des Planvollzugs vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit Gewerbelärmquellen sowie Freizeitlärm zu rechnen. Hierzu zählen insbesondere Anliefervorgänge, Roll- und Verladegeräusche und die technische Gebäudeausrüstung. Für diese Nutzungen ist zu prüfen, ob sie unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen immissionsschutzrechtlich grundsätzlich konfliktfrei umgesetzt werden können.

Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit dem geplanten Aktivitätenband aufgrund der geplanten Nutzung für Sport- und Spielzwecke eine Beurteilung potenzieller Freizeitlärmimmissionen erforderlich.

Angesichts der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung daher geprüft,

- ob und in welchem Maße innerhalb des Plangebiets mit Immissionskonflikten infolge von Sport- und Freizeitnutzungen (ausgehend vom Aktivitätenband) zu rechnen ist,
- ob innerhalb des Plangebiets im Zuge des Planvollzugs mit Immissionskonflikten resultierend aus Gewerbe-/Anlagenlärm gerechnet werden muss und unter welchen Voraussetzungen diese vorgesehene Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich ist,
- wie hoch die Verkehrslärmimmissionen (sich zusammensetzend aus Straßen- und Schienenverkehrslärm) innerhalb des Plangebiets sein werden und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind,
- ob und in welchem Maße im Umfeld des Plangebiets aufgrund der durch die Planung induzierten Verkehre mit einer Verkehrslärmzunahme zu rechnen ist.

Für die Bewertung der unterschiedlichen Lärmarten werden im vorliegenden Fall je nach Emissionsart verschiedene Regelwerke herangezogen:

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nur zum Teil (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) und nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen festgelegt. Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt daher im Vorliegenden zunächst auf Grundlage der Norm DIN 18005:2023-07 ("Schallschutz im Städtebau") einschließlich Beiblatt 1. In Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung für Verkehrslärm schalltechnische Orientierungswerte angeführt. Es handelt sich hierbei allerdings nicht um normative Vorgaben, sondern lediglich um Orientierungswerte, deren Überschreitung im Rahmen einer planerischen Abwägungsentscheidung hingenommen werden kann.

Für das Plangebiet ist überwiegend ein urbanes Gebiet (MU) vorgesehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete betragen 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ werden hilfsweise ebenfalls die Orientierungswerte eines MU (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) herangezogen.

Zur fachlichen Einordnung der ermittelten Lärmbelastung wurde aus der Rechtsprechung im Umgang mit Verkehrslärm außerdem der Schwellenwert herausgebildet, wonach bei einem Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Zusätzlich ist ein Pegel von 63 dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr) für den Außenwohnbereich als tolerable Obergrenze definiert worden. Bei dieser Lärmbelastung ist noch eine ungestörte Kommunikation möglich.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das geplante Gebäude Mollstraße 4, das derzeit noch nicht errichtet ist, jedoch realistischen Annahmen zufolge vor den Plangebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-105 realisiert wird. In den Berechnungen zur Lärmbelastung wird dieses Gebäude entsprechend berücksichtigt.

Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen von Freizeitanlagen, hier das geplante Aktivitätenband inkl. der Spiel- und Sportangebote und die damit verbundenen Nutzungen, finden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie (in Anlage 1 der Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz (AV LImSchG Bln)) Anwendung. Für urbane Gebiete liegt der Immissionsrichtwert werktags außerhalb der Ruhezeiten bei 60 dB(A), innerhalb der Ruhezeit bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Sonn- und Feiertags liegt der Immissionsrichtwert bei 55 dB(A) tags (außerhalb und innerhalb der Ruhezeit) und 45 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte müssen dabei 50 cm vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, an bis zu

10 Kalendertagen im Jahr, die genannten Immissionsrichtwerte im Rahmen der sogenannten "seltene Störereignisse" bis zu den Höchstwerten von 70 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts zu überschreiten.

Geräuscheinwirkungen aus gewerblichen Nutzungen werden nachfolgend anhand der Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt. Zwar sind der originäre Anwendungsbereich der TA Lärm genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Nach der Rechtsprechung findet sie allerdings spiegelbildlich Anwendung auf schutzbedürftige Vorhaben, die z.B. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans in der Nachbarschaft einer genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlage angesiedelt werden sollen. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschreitet. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um die Betrachtung einer klassischen Gewerbeanlage, jedoch wird zur Beurteilung von beispielsweise potenziellen Anliefervorgängen, Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen und die Nutzung gastronomischer Außenbereiche hilfsweise die TA Lärm herangezogen. Die Immissionsrichtwerte, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurden, liegen für urbane Gebiete bei 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

IV.6.1.1 Gewerbe-/Anlagenlärm

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um klassische Gewerbeanlagen, sondern um nutzungsbedingte Geräuschquellen innerhalb des Plangebiets, wie insbesondere Anlieferverkehre sowie ober- und unterirdische Stellplatzanlagen oder Außensitzbereiche gastronomischer Nutzungen. Für deren Bewertung wird die TA Lärm als maßgeblicher Beurteilungsmaßstab herangezogen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der für urbane Gebiete (MU) geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm von 63 dB(A) tags im Plangebiet nicht überall eingehalten werden kann. An der Westfassade des „Hauses der Statistik“ (auf Höhe von „Haus C“) werden Überschreitungen von bis zu 6 dB(A) festgestellt, ausgehend von einer bestehenden Stellplatzanlage für PKW und LKW mit Lkw-Warenumschlagplatz. Diese stellt die derzeit einzige konkret verortbare gewerbliche Geräuschquelle dar.

Für weitere potenzielle Geräuschquellen, insbesondere Anlieferbereiche, Tiefgaragenzufahrten sowie gastronomische Außensitzbereiche, ist eine abschließende räumliche Festlegung zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht möglich. Entsprechende Nutzungen wurden daher auf Grundlage plausibler Annahmen beispielhaft untersucht. Demnach sind nördlich des Plangebiets bzw. an den Nordfassaden sowohl des „Rathauses der Zukunft“ innerhalb der Gemeinbedarfsfläche als auch des Baufeldes A im urbanen Gebiet voraussichtlich Anlieferbereiche sowie Tiefgaragenzufahrten zu erwarten. Demnach können sich an der Nordfassade des Baufelds A Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von bis zu 14 dB(A) tags ergeben, die insbesondere auf potenzielle Anlieferverkehre zurückzuführen sind. Gleichzeitig kann an der Südfassade des außerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäudes Mollstraße 4 der für Kerngebiete (MK) maßgebliche Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags infolge der angenommenen Anlieferung um bis zu 6 dB(A) überschritten werden.

Im Nachtzeitraum ergibt sich an der Nordfassade des Baufelds A eine Richtwertüberschreitung von bis zu 2 dB(A), verursacht durch die angenommene Zufahrt zur Tiefgarage. Diese beschränkt sich auf einen kleinen Fassadenabschnitt unmittelbar entlang der Zufahrt.

Für gastronomische Außensitzbereiche wurden exemplarisch Standorte im östlichen Bereich von Haus C sowie südöstlich des „Rathauses der Zukunft“ betrachtet. Lediglich östlich von Haus C treten geringfügige Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) auf, die ausschließlich einen eingeschossigen Anbau betreffen und aufgrund fehlender schutzbedürftiger Nutzungen als nicht relevant einzustufen sind.

Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Ungeachtet der im Rahmen der exemplarischen Betrachtungen festgestellten möglichen Richtwertüberschreitungen sind die genannten Nutzungen – u.a. gastronomische Betriebe bzw. Schank- und Speisewirtschaften – im

urbanen Gebiet grundsätzlich allgemein zulässig. Ihre konkrete Ausgestaltung und Anordnung ist jedoch so zu wählen, dass die maßgeblichen Anforderungen des Immissionsschutzes eingehalten werden. Insbesondere sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch geeignete schalltechnische Nachweise zu belegen und bei Bedarf durch bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Dabei ist auch das bauplanungsrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO zu berücksichtigen. Demnach sind die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie im Verhältnis zur angrenzenden Bestandsbebauung so anzuordnen und zu betreiben, dass unzumutbare Belästigungen oder Störungen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund kommt der konkreten Ausgestaltung lärmintensiver Nutzungen im weiteren Planvollzug eine besondere Bedeutung zu.

Zum Schutz vor den Immissionen resultierend aus der bestehenden Stellplatzanlage für PKW und LKW mit Lkw-Warenumschlagplatz sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hingegen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Betrachtung zeigt, dass eine vollständige Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder -wälle oder die Reduzierung des Anlieferverkehrs) nicht zu erreichen ist. Da die Richtwertüberschreitungen an der nach Westen orientierten Fassade von Haus C einen Fassadenabschnitt eines Plangebäudes betreffen, wird davon ausgegangen, dass unzulässige Geräuscheinwirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vermieden werden können. Dies kann beispielsweise durch bauliche Maßnahmen wie Festverglasungen, geschlossene Laubengänge oder Prallscheiben mit ausreichendem Abstand zu den Fenstern unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung erfolgen. Des Weiteren können auch schallschutzoptimierte Loggien mit teilweise geschosshohen und weiterhin offenbaren Elementen auf der Brüstung eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleisten. Für diese sind ohnehin entsprechende Schallschutzmaßnahmen infolge der Freizeitlärmwirkungen (siehe Kapitel IV.6.1.2) erforderlich. Alternativ können schallschutzoptimierte Loggien oder eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung mit Anordnung nicht schutzbedürftiger Räume (z. B. Bäder, Dielen oder Wirtschaftsräume) an den betroffenen Fassaden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte beitragen.

Da durch die Festsetzung Nr. 1.1 sichergestellt ist, dass im Haus der Statistik keine Wohnnutzung realisiert wird, gelten entsprechende Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume (schutzbedürftig Aufenthaltsräume) für Nicht-Wohnnutzungen, das sind typischerweise solche, die auch nach der DIN 4109 als schutzbedürftig gelten, Büroräume, Unterrichtsräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Für diese Bereiche wird daher eine entsprechende textliche Festsetzung in Anlehnung an den Berliner Lärmleitfaden zum Schutz vor Anlagenlärm getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 5.3

"Zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linie in der Nebenzeichnung 3 mit der Bezeichnung EF schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Parkplatz/Warenumschlagplatz ausgerichteten offenbaren Fenstern, vor denen nicht ein Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) tags einhalten wird, unzulässig.

Zur Einhaltung des Beurteilungspegels von maximal 63 dB(A) tags kann vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang errichtet werden. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Diese Festsetzung hat zum Ziel, den maßgeblichen Immissionsort gemäß TA Lärm – 0,5 m vor dem geöffneten Fenster – entweder zu vermeiden (durch den Verzicht auf offenbare Fenster) oder durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel von 63 dB(A) tags eingehalten wird. Der genannte Wert entspricht dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete (MU).

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann insbesondere durch die Anordnung eines geschlossenen Laubengangs erreicht werden, sodass sich die maßgeblichen Immissionsorte innerhalb des Laubengangs befinden und durch dessen schallabschirmende Wirkung geschützt sind. Alternativ sind bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zulässig, bei denen ein vergleichbares Funktionsprinzip zur Anwendung kommt. Hierzu zählen beispielsweise Prallscheiben oder Vorhangfassaden mit einem Abstand von etwa 0,5 m vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, schallschutzoptimierte Loggien mit teilweise geschosshohen Brüstungselementen oder Gebäudevorsprünge bei seitlicher Schalleinwirkung. In allen Fällen wird – unabhängig vom Nutzerverhalten – sichergestellt, dass die abschirmende Wirkung der jeweiligen Maßnahme ausreicht, um die maßgeblichen Immissionsrichtwerte am Immissionsort einzuhalten.

Im Sinne einer möglichst geringen Einschränkung der Eigentumsrechte verbleibt es den Bauherren unbenommen, in den von potenziellen Richtwertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereichen auf die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern zu verzichten. Dies kann insbesondere durch die Anordnung nicht schutzbedürftiger Räume oder durch die Ausführung der Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume als Festverglasung erfolgen. In diesen Fällen kann auf die Realisierung eines geschlossenen Laubengangs oder vergleichbarer baulicher Maßnahmen verzichtet werden.

Baufeld A und Gebäude Mollstraße 4

Für den Bereich nördlich von Baufeld A könnte eine Reduzierung der Anzahl bzw. eine Anpassung der Art der Lkw-Anlieferungen (z. B. ausschließlich händische Be- und Entladung von Sprintern) dazu beitragen, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an angrenzenden Nutzungen wie der Mollstraße 4 zu vermeiden. Die konkreten Konfliktbereiche und erforderlichen Maßnahmen hängen jedoch maßgeblich von der späteren Lage und Ausgestaltung der Anlagenlärmquellen (z. B. Anlieferzonen, Tiefgaragenzufahrten) ab, die im vorliegenden Fall nicht verbindlich festgelegt werden. Daher ist eine entsprechende textliche Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan nicht sinnvoll möglich. Es wird empfohlen, die Lärmsituation im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkreten Planung erneut zu prüfen und geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.

IV.6.1.2 Freizeitlärm

Zu den Geräuscheinwirkungen aus Freizeitnutzungen zählen im vorliegenden Fall insbesondere die geplanten Nutzungen im Bereich des Aktivitätenbandes, das der Öffentlichkeit für Spiel- und Freizeitaktivitäten dient. Im Zuge der Beurteilung wurden anhand aktueller Planungsüberlegungen zwei verschiedene Nutzungsszenarien untersucht. Das Szenario „laut“ mit den Sportarten Streetball und Skatepark sowie das Szenario „leise“, das einen Boulderfelsen und einen Calisthenicsanlage beinhaltet. Beide Szenarien wurden jeweils als eine zusammengefasste Flächenschallquelle in 1,5 m Höhe über Gelände in der Zeit von 08:00 bis 22:00 Uhr bei gleichmäßiger Nutzung untersucht.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich, dass im Zusammenhang mit den geplanten Freizeitnutzungen im Bereich des Aktivitätenbandes in allen untersuchten Szenarien Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie zu erwarten sind. Diese treten bereits außerhalb der Ruhezeiten werktags auf und betreffen sowohl die schützenswerte Umgebung als auch Fassadenbereiche innerhalb des Plangebiets.

Im Szenario „laut“ kommt es zu Überschreitungen des für Kern- und Urbane Gebiete maßgeblichen Richtwerts von 60 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten sowohl am gegenüberliegenden Gebäude Otto-Braun-Straße 67 als auch an den nach Westen orientierten Fassaden der Häuser A bis C des "Haus der Statistik" im Plangebiet. Eine weitere Betrachtung des lauten Szenarios an Sonn- und Feiertagen bzw. für die Flächenausdehnung hätte höhere Überschreitungen der Richtwerte in der Umgebung zur Folge und wurde deswegen nicht geprüft.

Auch im Szenario „leise“ verbleiben Überschreitungen innerhalb des Plangebiets. Zwar wird der Richtwert am gegenüberliegenden Gebäude Otto-Braun-Straße 67 werktags außerhalb der Ruhezeiten eingehalten, jedoch er-

geben sich an den nach Westen orientierten Fassaden der Häuser A und B des "Haus der Statistik" Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags. Der Richtwert für urbane Gebiete wird in den Fassadenbereichen folglich um 9 dB(A) überschritten.

Vor dem Hintergrund, dass die Immissionsrichtwerte an Sonn- und Feiertagen auch außerhalb der Ruhezeiten tagsüber um 5 dB(A) niedriger sind, zeigt sich, dass die Richtwerte am gegenüberliegenden Gebäude Otto-Braun-Straße 67 gerade noch eingehalten werden. Innerhalb des Plangebiets weiten sich die Überschreitungen des Richtwerts für urbane Gebiete von 55 dB(A) sonntags jedoch auf die nach Westen orientierten Fassaden der Häuser A bis C aus und betragen bis zu 14 dB(A).

Vor diesem Hintergrund wird die Nutzungsvariante „Szenario leise“ unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts werktags als die am ehesten umsetzbare Variante bewertet, da sie im Vergleich die geringsten Überschreitungen verursacht.

Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Immissionsrichtwerteüberschreitung innerhalb des Plangebiets betreffen ausschließlich die Westfassade des "Haus der Statistik", für welches eine Wohnnutzung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen ist.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sind geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Freizeitlärmeinwirkungen für die Nutzungsvariante „leise“ erforderlich. Als wirksame und planintern umsetzbare Maßnahme wird insbesondere die Beschränkung der Nutzungszeiten des Aktivitätenbandes auf den Zeitraum von 08:00 bis 20:00 Uhr an Werktagen in Verbindung mit einer lärmindernden („leisen“) Nutzung angesehen.

Da die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht vollständig ausreicht, sind geeignete passive Maßnahmen zu entwickeln und an den zukünftigen Nutzungen herzustellen. Dies kann beispielsweise durch bauliche Maßnahmen wie Festverglasungen, geschlossene Laubengänge oder Prallscheiben mit mindestens 50 cm Abstand vor den Fenstern unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung erreicht werden. Darüber hinaus können Vorhangfassaden sowie schallschutzoptimierte Loggien oder Wintergärten mit teilweise geschosshohen, öffenbaren Elementen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte beitragen. Alternativ ist im Rahmen einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung die Anordnung ausschließlich nicht schutzbedürftiger Räume an den betroffenen Fassaden möglich.

Textliche Festsetzung Nr. 5.4

"Zum Schutz vor Freizeitlärm sind entlang der Linie in der Nebenzeichnung 3 mit der Bezeichnung GH schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum "Aktivitätenband" ausgerichteten öffenbaren Fenstern, vor denen nicht ein Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) werktags außerhalb der Ruhezeiten einhalten wird, unzulässig.

Zur Einhaltung des Beurteilungspegels von maximal 60 dB(A) werktags außerhalb der Ruhezeiten kann vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit öffenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang errichtet werden. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auch diese Festsetzung dient der lärmoptimierten Grundrissgestaltung als Maßnahme der architektonischen Selbsthilfe.

Bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind insbesondere vorgelagerte bauliche Elemente, die durch ihre schallabschirmende Funktion die Lärmbelastung an den betroffenen Aufenthaltsräumen verringern.

IV.6.1.3 Straßen- und Schienenverkehrslärm (innerhalb des Plangebiets)

Im Plangebiet werden an den Gebäudeseiten entlang der Otto-Braun-Straße - innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets - Beurteilungspegel von bis zu 74 dB(A) tags und 69 dB(A) nachts erreicht. An den nördlichen und südlichen Gebäudeseiten liegen die Werte bei bis zu 70 dB(A)

tags und 65 dB(A) nachts. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Beurteilungspegel mit zunehmendem Abstand zu den Verkehrsstrassen abnehmen.

Zudem werden an den geplanten Gebäuden mit Wohnnutzung innerhalb des mit MU 3 bezeichneten Teils des urbanen Gebiets Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) teilweise überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich an der Nordfassade im Baufeld A und überschreiten dort teilweise auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Zudem werden an der zur Straße ausgerichteten Fassade in der Gemeinbedarfsfläche und dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten.

Im Blockinneren werden die Orientierungswerte tags und nachts hingegen überwiegend eingehalten.

Die hohen Lärmpegel im Plangebiet sind überwiegend auf den Straßenverkehr zurückzuführen. Im Vergleich dazu trägt der Schienenverkehr nur in deutlich geringerem Umfang zur Verkehrslärmbelastung bei.

Außenwohnbereiche

Für wohnungsbezogene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) wird gemäß Berliner Lärmleitfaden ein Schwellenwert von 65 dB(A) tags angesetzt. Unterhalb dieses Wertes ist von einer ausreichenden Aufenthaltsqualität auszugehen. Unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Reflexionen zeigt sich, dass insbesondere an den zur Otto-Braun-Straße, Karl-Marx-Allee und Mollstraße orientierten Fassaden erhöhte Beurteilungspegel auftreten, sodass hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Für sonstige, baulich getrennte, Außenbereiche wird ein Schwellenwert von 62 dB(A) zugrunde gelegt, wobei ein Wert von 58 dB(A) angestrebt werden sollte. Diese Werte werden im Blockinneren vollständig eingehalten, sodass dort eine ungestörte Kommunikation und eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet sind. In straßennahen Bereichen wird der Schwellenwert hingegen überschritten, weshalb eine entsprechende Nutzung aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht empfohlen wird.

Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung zu einem Bebauungsplan die Abwägungsdirektive des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Das in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommende Trennungsgebot verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, so weit wie möglich vermieden werden. Diesem sog. "Trennungsgrundsatz" stehen allerdings andere städtebauliche Belange gegenüber. Gemäß der Rechtsprechung kommt dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG kein genereller Vorrang zu. Es handelt sich nicht um ein zwingendes Gebot, sondern vielmehr um eine Abwägungsdirektive, die durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden kann.

Dieser Abwägungsdirektive kann angesichts der verfolgten Planungsziele nicht entsprochen werden. Ein bloßes Abrücken der geplanten baulichen Nutzungen von den Verkehrsstrassen wäre kein zielführender Lösungsansatz, da beispielsweise die Wohnnutzungen bereits möglichst lärmabgeschirmt und im rückwärtigen Bereich angeordnet sind. Ein weiteres Abrücken würde das Potenzial zur Schaffung von dem benötigten Wohnraum auf dieser innerstädtischen Fläche deutlich reduzieren.

Als aktive Schallschutzmaßnahme kommt eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf den umliegenden Straßen in Betracht, wodurch eine Lärminderung von etwa 2 bis 3 dB(A) erreicht werden kann. Die Umsetzung ist jedoch von der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde abhängig und mit hohen Anforderungen verbunden. Auch wenn dadurch nicht alle Überschreitungen beseitigt werden können,

stellt dies grundsätzlich eine sinnvolle Maßnahme zur Lärminderung dar. Der Einsatz von lärmminderndem Asphalt könnte die Verkehrslärmbelastung ebenfalls reduzieren, wird jedoch derzeit als unverhältnismäßig eingeschätzt. Im Zuge zukünftiger Straßenbaumaßnahmen könnte diese Option jedoch erneut geprüft werden.

Die genannten Maßnahmen sind im vorliegenden Fall unverhältnismäßig und zudem nur eingeschränkt über den Bebauungsplan regelbar. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In Bereichen mit Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch schallgedämmte Außenbauteile gewährleistet werden können. In Bereichen mit Überschreitungen sind hingegen ergänzende Maßnahmen wie lärmoptimierte Grundrisse oder technische Belüftung erforderlich. Aufgrund des vergleichsweise ruhigen Innenhofs ist eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung grundsätzlich möglich, sodass dort Wohnnutzungen bei entsprechender Planung angeordnet werden können. Für das Plangebiet wird daher die Anwendung der Musterfestsetzung zur lärmoptimierten Grundrissausrichtung gemäß Berliner Lärmleitfaden getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

"Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien in der Nebenzeichnung 3 mit der Bezeichnung AB

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,

- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,

- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Festsetzung dient der lärmoptimierten Grundrissgestaltung und sichert, dass in kleineren Wohnungen mindestens ein, in größeren Wohnungen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume lärmabgewandt angeordnet wird. Kann die Grundrissgestaltung nicht so angepasst werden, dass Aufenthaltsräume von den Lärmquellen abgewandt sind (z. B. bei Büronutzung), sind schalldämmende Außenbauteile erforderlich. Da bei geöffneten Fenstern weiterhin Beeinträchtigungen auftreten, kommen ergänzend besondere Fensterkonstruktionen oder technische Maßnahmen wie künstliche Belüftung in Betracht, um insbesondere nachts einen Innenraumpegel von 30 dB(A) sicherzustellen. Dies sollte für mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gelten.

Der in der Festsetzung fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem auch in der Rechtsprechung wiederholt bestätigten Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr der Schlafenden ein ungestörter Schlaf gewährleistet. Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den ungestörten Schlaf ermöglichen sollen. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt.

Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht nur auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung auch aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein wesentlicher qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Die Ermöglichung eines Wohnens nur ohne zu öffnende Fenster ist daher städtebaulich nicht gewollt. Die sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern muss dabei ausreichend groß genug sein, dass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

Das jeweils erforderliche Maßnahmenpaket der vorgenannten textlichen Festsetzung gilt für mindestens einen Aufenthaltsraum bzw. der Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Somit ist sichergestellt, dass es stets einen Raum in einer Wohnung (im Falle einer Ein- oder Zweizimmerwohnung) oder eine ausreichende Anzahl an Zimmern im Falle einer größeren Wohnung gibt, die die Bedingungen für eine ausreichende Nachtruhe erfüllen.

Des Weiteren trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung für den Schutz von Außenwohnbereiche:

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

"Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie in der Nebenzeichnung 3 mit der Bezeichnung CD baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen mit tageszeitlichen Beurteilungspegeln > 65 dB(A) ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Festsetzung dient dem Schutz der Außenwohnbereiche vor unzumutbaren Verkehrslärmeinwirkungen. Ab einem Beurteilungspegel von mehr als 65 dB(A) tags ist eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien in der Regel nicht mehr gegeben. Durch die verglaste Ausbildung der Außenwohnbereiche wird eine wirksame Abschirmung gegenüber den einwirkenden Geräuschen erreicht und eine Nutzung auch bei erhöhten Lärmbelastungen ermöglicht. Die Ausnahme für Wohnungen mit einem zur lärmabgewandten Seite orientierten Außenwohnbereich stellt sicher, dass mindestens ein qualitativ hochwertiger Außenwohnbereich ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Verfügung steht.

IV.6.1.4 Baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Die seit dem 01. August 2020 als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 (siehe Anlage der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), ABl. Nr. 31 vom 24. Juli 2020, S. 4017) stellen ein ausreichendes Schutzniveau sicher. Gleichzeitig wird durch die Anlage A 5.2/2 VV TB Bln zu DIN 4109-2 geregelt, dass der Schallschutznachweis zu führen ist. Einer gesonderten Festsetzung zur Sicherstellung eines ausreichenden Schalldämmmaßes von Bauteilen bedarf es daher nicht, da im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf vertraut werden kann, dass dieses durch entsprechende Anforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt wird.

Dennoch ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu ermitteln, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Norm DIN 4109 für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss und ob durch die passive Lärmschutzmaßnahme gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden können.

Diesbezüglich erfolgt zunächst die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet. Dies beinhaltet im vorliegenden Fall den Verkehrs- und Anlagenlärm sowie den Freizeitlärm. Dabei werden die maßgebenden Beurteilungspegel der Berechnungen zugrunde gelegt.

Im Plangebiet ergeben sich erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 52 dB. Mit zunehmender Entfernung von den umliegenden Hauptstraßen nehmen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ab. Bei erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen bis maximal 31 dB ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben bereits eine ausreichende Schalldämmung erzielt wird.

IV.6.1.5 Verkehrslärmzunahme in der Umgebung

Im Rahmen der Abwägung ist auch die schalltechnische Auswirkung der planbedingten Einspeisung zusätzlicher Verkehre in vorhandene Straßen aber auch Reflexionen durch die Plangebäude von Relevanz.

Durch das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen können grundsätzlich Zunahmen der Verkehrsgeräusche an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auftreten. Zur Bewertung wurde ein Vergleich zwischen Nullfall und Planfall gemäß Berliner Lärmleitfaden durchgeführt.

An den Immissionsorten (IO) Alexanderstraße 7 und 9 ergeben sich Pegelzunahmen von 0,1 bis 1,5 dB(A) am Tag; zugleich werden dort die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Damit besteht ein erhöhtes Abwägungserfordernis. An den Immissionsorten Mollstraße 32 und 33 sowie Otto-Braun-Straße 65 und 69 wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bereits im Bestand überschritten; zusätzliche Pegelzunahmen von 0,1 bis 0,4 dB(A) führen hier zu einem besonderen Abwägungserfordernis.

Die prognostizierten Pegelzunahmen bewegen sich insgesamt in einem geringen Bereich und liegen teilweise unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von etwa 1 dB(A). Auch unter Berücksichtigung modellbedingter und prognostischer Unsicherheiten ist daher nicht von einer wesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation auszugehen. Hinsichtlich reflexionsbedingter Pegelerhöhungen ist zu berücksichtigen, dass der überwiegende Teil der maßgeblichen Gebäude im Plangebiet bereits im Bestand vorhanden ist ("Haus der Statistik"). Der Anteil der durch Reflexionen erzeugten Verkehrslärmzunahmen in der Umgebung wird im vorliegenden Fall folglich als gering eingeschätzt.

Die für sich genommenen Pegelerhöhungen sind zwar nicht von den Betroffenen wahrnehmbar. Da sich die bestehende Belastung aber zum Teil bereits in der Bestandssituation oberhalb der durch die derzeitige Rechtsprechung definierten Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) bewegt, ist in einer solchen Situation mit Blick auf eventuelle Gesundheitsrisiken sorgfältig zu prüfen, ob die Erhöhungen hingenommen werden können, auch wenn sie letztlich nur marginal sind, oder ob Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Bei der Abwägung ist vor allem auch die quantitative Erhöhung der Pegel von Bedeutung. Im Rahmen der Abwägung ist gemäß dem Berliner Lärmleitfaden bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung sowohl der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als auch der Schwelle der Gesundheitsgefährdung die Prüfung von Planungsalternativen bzw. die Prüfung planinterner und planexterner Schallschutzmaßnahmen für betroffene Nutzungen erforderlich.

Da rechnerische Pegelerhöhungen im geringfügigen Bereich mit modellbedingten oder prognostischen Toleranzen ausgestattet sind, ist es sachgerecht, eine Schwelle zu definieren, ab der eine vertiefende Prüfung von möglichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen muss. Bezogen auf die zu Grunde liegende Berechnungsrichtlinie können verfahrensimmanente Toleranzen demnach z.B. auftreten durch

- die pauschalisierte Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften der Fassade, die zu Abweichungen von bis zu 0,2 dB(A) führen kann,
- das Verfahren der verwendeten Software zur Zerlegung der Schallquellen in Teilstücke und wo mit dieser Zerlegung begonnen wird; hierdurch sind etwa 0,1-0,2 dB(A) Abweichungen möglich,

- die Rundung von Zwischenergebnissen, wodurch ebenso Abweichungen von 0,1-0,2 dB(A) auftreten können.

Im vorliegenden Fall sind die Pegelerhöhungen zum Teil höher, sodass trotz Berücksichtigung von modellbedingten und prognostischen Ungenauigkeiten von einer wesentlichen Überschreitung der Pegel auszugehen ist. Gemäß dem Berliner Lärmleitfaden ist in diesen Fallkonstellation die Prüfung von Planungsalternativen und Prüfung von planinternen und planexternen Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Auch bei Überschreiten der Schwelle der Gesundheitsgefährdung ist die Pegelerhöhung um bis zu überwiegend 0,1 dB(A) sowie an einem IO von 0,3 dB(A) nachts bzw. 0,4 dB(A) tags (Otto-Braun-Straße 69 im EG) noch als vertretbar einzustufen. Aufgrund möglicher modellbedingter sowie prognostischer Ungenauigkeiten erscheint es als unangemessen aufgrund von geringfügigen Pegelerhöhungen aufwändige Minderungsmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, lärmarmer Asphalt, Schallschutzbauwerke) zu ergreifen. Zumal es sich bei der Otto-Braun-Straße 69 um eine gewerbliche bzw. Hotelnutzung handelt, in deren Erdgeschoss aller Wahrscheinlichkeit nach keine Hotelzimmer, sondern die Lobby u. Ä. angeordnet sind. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Nutzungen auf den umliegenden Straßen keine höhere Gesundheitsgefährdung ausgelöst wird, als sie bereits vorhanden ist.

Gemäß Berliner Lärmleitfaden sind bei dieser Ausgangslage grundsätzlich Planungsalternativen sowie planinterne und -externe Maßnahmen zur Lärminderung zu prüfen. Planungsalternativen kommen im vorliegenden Fall jedoch nicht in Betracht, da die Planung das Ergebnis eines abgestimmten städtebaulichen Konzepts darstellt. Als mögliche Maßnahmen wurden insbesondere der Einsatz lärmmindernden Asphalts, schalloptimierte Fassadengestaltungen, Schallschutzbauwerke sowie eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit geprüft. Maßnahmen wie lärmmindernder Asphalt, Fassadenoptimierungen oder Schallschutzbauwerke werden aufgrund ihrer geringen Wirksamkeit im Verhältnis zum Aufwand bzw. fehlender Umsetzbarkeit als nicht zielführend bewertet. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h stellt hingegen grundsätzlich eine wirksame Maßnahme dar, mit der eine Pegelminderung von etwa 2 bis 3 dB(A) erreicht werden kann. Die Umsetzung ist jedoch von der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde abhängig. Vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Pegelzunahmen sowie der bereits bestehenden hohen Vorbelastung werden die prognostizierten Veränderungen im Rahmen der Abwägung als vertretbar eingestuft. Weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz der betroffenen Bestandsgebäude sind daher nicht zwingend erforderlich.

IV.6.2 Luftimmissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich, wie auch die gesamte Innenstadt Berlins, gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans, innerhalb eines Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

Aufgrund der lufthygienischen Vorbelastungen dieses innerstädtischen Bereichs sollen weitere Emissionen durch stationäre Verbrennungsanlagen bzw. Gebäudeheizungen reduziert werden. Daher wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 5.5

"Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind."

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

Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Emissionswerte von Brennstoffen auf dem Niveau von extraleichtem und schwefelarmem Heizöl („Heizöl EL schwefelarm“) gedeckelt werden. Der Begriff „Massenstrom“, der in der textlichen Festsetzung verwendet wird, ist in Abschnitt 2.5 der TA Luft definiert. § 3 Abs. 1 der

1. BImSchV definiert den Begriff des „Brennstoffs“. Die getroffene Festsetzung sorgt für eine angemessene Begrenzung der Luftverunreinigung für die zulässigen Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Im Sinne des Vorsorgeprinzips des § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG (vorbeugender Umweltschutz) dient sie daher im Wesentlichen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Bei Verwendung anderer Brennstoffe muss sichergestellt sein, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiehaushalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl El schwefelarm sind.

IV.7 Nachrichtliche Übernahmen

Im Süden des Plangebiets befindet sich mit dem sog. "Haus der Gesundheit" in der Karl-Marx-Allee 3, ein Baudenkmal *Obj.-Dok.-Nr.: 09080428*, errichtet in den Jahren 1913-1914. Das Baudenkmal wird im Bebauungsplan sowohl textlich als auch zeichnerisch nachrichtlich als denkmalgeschützte Anlage übernommen. Ebenso wird auch der im Plangebiet befindliche Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage II. Bauabschnitt Karl-Marx-Allee mit der *Obj.-Dok.-Nr. 09011369*, errichtet 1959-1965, nachrichtlich übernommen. Ziel ist es, auf die zu beachtenden denkmalschutzrechtlichen Belange aufmerksam zu machen. Die Kennzeichnung der Denkmale in der Planzeichnung erfolgt gemäß Planzeichenverordnung.

IV.8 Hinweise

Hinweis Nr. 1: Einteilung der Straßenverkehrsfläche

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt späteren verkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten.

Hinweis Nr. 2: Straßenbegrenzungslinie im benachbarten Bebauungsplan

"Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S1 und S2 ist zugleich die im Bebauungsplan I-B4a festgesetzte Straßenbegrenzungslinie."

Hinweis Nr. 3: Erhaltungsbereich

"Die Fläche E1-bis-E15-D2-D3-E1 ist Teil des Geltungsbereiches der »Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt“ im Bezirk Mitte von Berlin«. Bauvorhaben, auch wenn sie nach § 61 Absatz 1 der Bauordnung für Berlin verfahrensfreigestellt sind, bedürfen gemäß § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuchs einer Genehmigung.""

IV.9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Urbanes Gebiet	24.576	60 %
Fläche für den Gemeinbedarf	3.648	9 %
öffentliche Verkehrsflächen	12.961	31 %
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	8.092	20 %
Anlagen der UBahn	18	< 1 %
Gesamtfläche	41.203	100 %

Tabelle 2: Beispiel für tabellarische Flächenbilanz

V Verfahren

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. der gemeinsamen Landesplanung: 22.01.2019 (SenStadt, GL) Nachtrag 17.10.2019 (SenStadt) Datum des jeweiligen Antwortschreibens: 06.02.2019 (GL) 12.02.2019 (SenStadt) 12.11.2019 (SenStadt; Nachtrag)
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 17.12.2019 Datum der Veröffentlichung: 31.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: ab dem 06.02.2019 (letzte Stellungnahme eingegangen am 01.07.2019)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 16.01. bis 15.02.2019 Datum der Veröffentlichung: 11.01.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: __.__.2026 bis __.__.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: __.__.2026 bis __.__.2026 Angaben zur Amtsblattveröffentlichung: __.__.2026
BA-Beschluss/Senatsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:
BVV-Beschluss/Beschluss des Abgeordnetenhauses	Datum des Beschlusses:
Festsetzung	Datum des Beschlusses:
Verkündung	Datum:

Tabelle 3: Verfahrensschritte

V.1 Art des Aufstellungsverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Die festzusetzende Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung liegt mit etwa 15.000 m² deutlich unter der in § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB genannten Grenze. Damit kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und auf die "zusammenfassende Erklärung" gemäß § 10a BauGB verzichtet werden. Von der Möglichkeit nach §

13a BauGB, auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten, hat der Bezirk keinen Gebrauch gemacht und diese Verfahrensschritte im gewöhnlichen Umfange durchgeführt.

VI Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-105 werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der Bebauungsplan soll – entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB – eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln und den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung, im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sind Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans.

Mit der Umsetzung der Planung entsteht auf ca. 2,8 ha landeseigener Potenzialfläche im Zentrum Berlins ein lebendiges und nutzungsgemischtes Stadtquartier, das den Anforderungen an eine nachhaltige Innenentwicklung, an soziale und funktionale Mischung sowie an eine qualitätsvolle städtebauliche Einbindung in das Umfeld des Alexanderplatzes und der Karl-Marx-Allee gerecht wird. Das Vorhaben dient der Reaktivierung eines zentral gelegenen, überwiegend versiegelten und bislang nur teilweise genutzten innerstädtischen Areals. Es werden rund 275 Wohneinheiten in einem urbanen Gebiet sowie der Bau eines neuen Rathauses planungsrechtlich ermöglicht – ein Beitrag zur Linderung des Wohnraumbedarfs und der Sicherung einer zukunftsgerichteten Verwaltung. Die quartiersinterne Mobilität basiert auf der generellen Zielsetzung einer autoarmen Siedlungsentwicklung. Ergänzend zur geplanten Bebauung wird eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung mit Grün-, Spiel- und Sportflächen im Quartiersinnenbereich sowie im Bereich eines sogenannten Aktivitätenbandes entlang der Otto-Braun-Straße vorgesehen.

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

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern sowie die Schaffung sozial stabiler Bewohnendenstrukturen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zentraler Versorgungsbe-
reiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur, der Denkmalpflege und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1
Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.
6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3
BauGB)
- die Belange der Wirtschaft und Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1
Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB)
- die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser einschließlich der Versorgungssi-
cherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

- die Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die Belange des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB),
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB),
- die Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB),
- die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB),
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

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

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- die Belange der Landwirtschaft (§ 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Bei den **privaten Belangen** wurden in die Abwägung insbesondere eingestellt:

- Eigentümerrechte und die Interessen der Nachbarschaft im Umfeld

Darüber hinaus lässt sich die mögliche Betroffenheit der jeweiligen Belange im Detail aus den vorgebrachten Stellungnahmen der im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Begründung der einzelnen Festsetzungen ableiten.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf die privaten Belange Dritter, die unangemessen sind oder eine wesentliche Härte darstellen.

VI.1 Öffentliche Belange

VI.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in besonderem Maße berücksichtigt. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets bestehen Vorbelastungen durch Verkehrslärm, Luftschadstoffe sowie durch die starke bauliche Verdichtung im Umfeld. Das Gebiet wird insbesondere durch die Otto-Braun-Straße, die Mollstraße und die Karl-Marx-Allee geprägt, die als bedeutende Hauptverkehrsstraßen hohe Verkehrsbelastungen aufweisen. Gleichzeitig bestehen jedoch gute Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch die unmittelbare Nähe zum Alexanderplatz sowie die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr als auch Regional- und Fernverkehr.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher Untersuchungen u.a. zu den Themen Verkehr, Lärm sowie Besonnung und Belichtung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in die städtebauliche Konzeption eingeflossen. Die Wohnnutzungen werden überwiegend entlang der vergleichsweise ruhigeren Berolinastraße angeordnet, während die stärker belasteten Bereiche entlang der Otto-Braun-Straße insbesondere Verwaltungs- und Büronutzungen aufnehmen. Die Ausbildung geschützter Blockinnenbereiche („Stadtzimmer“) trägt zur Schaffung ruhiger Aufenthalts- und Wohnbereiche bei. Darüber hinaus werden bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Anforderungen an die Außenbauteile, schallgeschützte Aufenthaltsräume sowie geeignete Grundrisslösungen.

Lärm - innerhalb des Plangebietes

Im Hinblick auf die geplante Bebauung gewährleisten Festsetzungen zum Schallschutz (Ausschluss von Wohnnutzung, Grundrissgestaltung, passiver Schallschutz, Schutz von mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen), dass keine gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen in den Arbeitsstätten sowie Wohnungen auftreten und das Schlafen auch bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen wurde hier ein höheres Gewicht eingeräumt, als den damit verbundenen finanziellen Belastungen der Projektträger.

Lärm - Umfeld

Bereits im Bestand werden an mehreren untersuchten Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Zum Teil wird darüber hinaus bereits die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten.

Gegenüber der Bestandssituation kommt es aufgrund der planinduzierten Mehrverkehre zu Verkehrslärmzunahmen in der Umgebung. An den Immissionsorten Alexanderstraße 7 und 9 ergeben sich Pegelzunahmen von 0,1 bis 1,5 dB(A) am Tag. An den Immissionsorten Mollstraße 32 und 33 sowie Otto-Braun-Straße 65 und 69, an denen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bereits im Bestand überschritten wird, betragen die zusätzlichen Pegelerhöhungen überwiegend bis zu 0,1 dB(A) sowie maximal 0,3 dB(A) nachts bzw. 0,4 dB(A) tags am Immissionsort Otto-Braun-Straße 69 im Erdgeschoss. Damit besteht ein erhöhtes bzw. besonderes Abwägungserfordernis.

Die prognostizierten Pegelzunahmen bewegen sich insgesamt in einem geringen Bereich und liegen teilweise unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von etwa 1 dB(A). Hinsichtlich reflexionsbedingter Pegelerhöhungen ist zudem zu berücksichtigen, dass wesentliche Gebäudestrukturen im Plangebiet bereits im Bestand vorhanden sind („Haus der Statistik“). Zusätzliche reflexionsbedingte Verkehrslärmzunahmen werden daher insgesamt nur in geringem Umfang erwartet.

Die für sich genommenen Pegelerhöhungen sind zwar überwiegend nicht wahrnehmbar. Da sich die bestehende Belastung jedoch teilweise bereits oberhalb der durch die Rechtsprechung definierten Schwelle der Gesundheitsgefährdung bewegt, war mit Blick auf mögliche Gesundheitsrisiken sorgfältig zu prüfen, ob die zusätzlichen Belastungen hingenommen werden können oder ob Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der erstmaligen bzw. weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der Schwelle der Gesundheitsgefährdung sind gemäß Berliner Lärmleitfaden im Zuge der Abwägung Planungsalternativen sowie planinterne und planexterne Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Planungsalternativen kommen im vorliegenden Fall jedoch nicht in Betracht, da die Planung Ergebnis eines abgestimmten städtebaulichen Konzepts ist. Als mögliche Maßnahmen wurden insbesondere lärmmindernder Asphalt, schalloptimierte Fassadengestaltungen, Schallschutzbauwerke sowie eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit geprüft. Maßnahmen wie lärmmindernder Asphalt, Fassadenoptimierungen oder Schallschutzbauwerke werden aufgrund ihrer geringen Wirksamkeit bzw. fehlenden Umsetzbarkeit als nicht zielführend bewertet. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h könnte zwar Pegelminderungen von etwa 2 bis 3 dB(A) bewirken, ist jedoch abhängig von der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und kann daher nicht verbindlich zugrunde gelegt werden.

Auch bei Überschreiten der Schwelle der Gesundheitsgefährdung sind die hier prognostizierten Pegelerhöhungen noch als vertretbar einzustufen. Die zusätzlichen Pegelerhöhungen betragen überwiegend bis zu 0,1 dB(A) sowie am Immissionsort Otto-Braun-Straße 69 im Erdgeschoss maximal 0,3 dB(A) nachts bzw. 0,4 dB(A) tags. Aufgrund möglicher modellbedingter sowie prognostischer Ungenauigkeiten erscheint es unangemessen, wegen derart geringfügiger Pegelerhöhungen aufwändige Minderungsmaßnahmen wie den Einbau von Schallschutzfenstern, lärmmindernden Asphalt oder Schallschutzbauwerke zu ergreifen. Hinzu kommt, dass es sich bei dem Immissionsort Otto-Braun-Straße 69 um eine gewerbliche bzw. Hotelnutzung handelt und im Erdgeschoss aller

Wahrscheinlichkeit nach keine Hotelzimmer, sondern Lobby- oder vergleichbare Nutzungen angeordnet sind. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Nutzungen auf den umliegenden Straßen keine höhere Gesundheitsgefährdung ausgelöst wird, als sie bereits im Bestand vorhanden ist.

Insgesamt werden die prognostizierten Pegelerhöhungen im Rahmen der Abwägung daher als vertretbar eingestuft. Weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz der betroffenen Bestandsgebäude sind nicht zwingend erforderlich.

Verkehr

Das durch den Bebauungsplan bzw. die Planung erzeugte Verkehrsaufkommen kann leistungsfähig, ohne signifikante Qualitätsverluste abgewickelt werden.

Boden, Altlasten

Auch die Belange des Bodenschutzes und der Altlastenvorsorge wurden berücksichtigt. Für das Plangebiet liegen mehrere Boden- und Grundwasseruntersuchungen vor. Diese bestätigen zwar punktuelle Belastungen im Bereich künstlicher Auffüllungen, kommen jedoch insgesamt zu dem Ergebnis, dass keine akuten Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen bestehen. Gleichwohl sind bei zukünftigen Baumaßnahmen fachgerechte Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen erforderlich.

Luft

Im Hinblick auf die Luftqualität ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets Luftreinhaltung liegt. Die Planung trägt den Anforderungen des Luftreinhalteplans Rechnung, indem ein autoarmes Quartier mit einer starken Orientierung auf den Umweltverbund entwickelt wird und schadstoffarme Heizungsarten festgesetzt werden. Die gute ÖPNV-Erschließung, die Förderung des Rad- und Fußverkehrs sowie die Reduzierung des Stellplatzangebotes leisten einen Beitrag zur Minderung verkehrsbedingter Emissionen. Ergänzend wirken sich die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen positiv auf das Mikroklima und die Luftqualität aus.

Belichtung

Auch die Belichtungssituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der angestrebten innerstädtischen baulichen Dichte ergeben sich insbesondere in unteren Geschossen, an nordwestorientierten Fassaden sowie in innenliegenden Eckbereichen teilweise Einschränkungen der Besonnung und Belichtung. Diese sind für verdichtete innerstädtische Lagen jedoch nicht untypisch. Für die überwiegende Zahl der Wohnungen innerhalb des Plangebiets sowie in der Umgebung kann weiterhin von einer ausreichenden Besonnungs- und Belichtungssituation ausgegangen werden. In einzelnen Bereichen mit nicht-DIN-konformer Besonnung können gesunde Wohnverhältnisse durch geeignete architektonische und hochbauliche Maßnahmen gewährleistet werden. Für gewerblich genutzte Räume ist eine direkte Besonnung nicht erforderlich; gesunde Arbeitsverhältnisse können auch bei ausreichendem Tageslicht und Sichtverbindung nach außen sichergestellt werden. Insgesamt sind die verbleibenden Einschränkungen der Belichtung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung, der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und der Entwicklung eines kompakten, funktionsgemischten Quartiers als vertretbar zu bewerten.

VI.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Planung trägt den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in besonderem Maße Rechnung. Berlin weist weiterhin einen hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum auf, insbesondere im innerstädtischen Bereich mit guter Infrastruktur- und ÖPNV-Anbindung. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von rund 275 Wohnungen geschaffen. Dabei ist ein hoher Anteil preisgebundener beziehungsweise gemeinwohlorientierter Wohnungen vorgesehen. Das Quartier soll unterschiedliche Wohnformen ermöglichen und sich an verschiedene Bevölkerungsgruppen richten.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die geplante Mischung aus klassischen Wohnformen, integrativen Wohnangeboten sowie gemeinschaftlich orientierten Wohnmodellen. Damit wird nicht nur zusätzlicher Wohnraum geschaffen, sondern zugleich ein Beitrag zur sozialen Mischung und zur Stabilisierung der innerstädtischen Wohnfunktion geleistet. Die geplanten Wohnnutzungen profitieren von der zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen sowie von den vorgesehenen Freiraumqualitäten innerhalb des Quartiers.

Die Planung berücksichtigt zudem die Anforderungen an qualitätsvolle Wohnverhältnisse. Durch die Anordnung der Gebäude, die Ausbildung geschützter Innenhöfe sowie die Schaffung gemeinschaftlicher Freiräume werden gute Aufenthalts- und Wohnqualitäten geschaffen. Gleichzeitig trägt die Planung dazu bei, innerstädtische Wohnangebote in unmittelbarer Nähe zu Arbeitsplätzen, Kultur- und Bildungseinrichtungen zu schaffen und damit Wege zu verkürzen („Stadt der kurzen Wege“).

VI.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Planung verfolgt ausdrücklich das Ziel einer vielfältigen Nutzungsmischung und eines gemeinwohlorientierten Quartiers. Neben Wohnnutzungen sollen Flächen für Kultur, Bildung, soziale Einrichtungen, gemeinschaftliche Nutzungen sowie öffentliche Verwaltung entstehen. Das Quartier „Haus der Statistik“ soll damit einen Beitrag zu einer sozial gemischten und integrativen Stadtentwicklung leisten.

Von besonderer Bedeutung ist die Einbindung der ZUSAMMENKUNFT Berlin G (ZKB), die langfristig Flächen für soziale, kulturelle und gemeinschaftsorientierte Nutzungen entwickeln und betreiben soll. Vorgesehen sind unter anderem Räume für Kulturproduktion, Bildungsangebote, integrative Wohnformen sowie gemeinwohlorientierte Nutzungen. Damit wird ein innovativer Ansatz verfolgt, der unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen zusammenführt und neue Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und Arbeitens ermöglicht.

Die Planung berücksichtigt darüber hinaus die Anforderungen an die soziale Infrastruktur. Die Auswirkungen auf die Schulversorgung wurden betrachtet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auf bestehende Defizite an Grundschulplätzen in der Schulplanungsregion Alexanderplatz hingewiesen. Die Planung steht der zukünftigen Erweiterung sozialer Infrastruktur nicht entgegen.

Durch die Planung entsteht jedoch kein grundsätzlich neuer wohnungsbedingter Entwicklungsdruck, da Wohnnutzungen im Plangebiet bereits nach bisherigem Planungsrecht auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig wären. Gleichwohl wird der zusätzliche Bedarf an Schulplätzen im Rahmen der gesamtstädtischen Schulentwicklungsplanung berücksichtigt.

Auch die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden berücksichtigt. Mit den „Kieznischen“, „Stadtzimmern“ und dem Aktivitätenband entlang der Otto-Braun-Straße entstehen öffentlich zugängliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Diese dienen sowohl den Bewohner:innen als auch der Nachbarschaft als Orte der Begegnung, Erholung und Freizeitgestaltung. Das Aktivitätenband ergänzt dieses Angebot um Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Ergänzend werden im gesamten Quartier Spielmöglichkeiten sowie grüne Aufenthaltsbereiche geschaffen.

VI.1.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der Planung wird ein bislang untergenutztes innerstädtisches Areal nachhaltig weiterentwickelt und in den bestehenden Stadtraum integriert. Das Quartier liegt an der Schnittstelle zwischen den großstädtischen Strukturen des Alexanderplatzes und den aufgelockerten Wohnstrukturen der Karl-Marx-Allee. Die Planung verfolgt daher das Ziel, zwischen diesen unterschiedlichen Stadträumen zu vermitteln und gleichzeitig einen eigenständigen urbanen Stadtbaustein zu entwickeln.

Die Entwicklung des Quartiers dient zugleich der Stärkung der Berliner Mitte und der Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Bereichs. Durch die Mischung aus Wohnen, Verwaltung, Kultur, Bildung und Gewerbe entsteht ein lebendiges und multifunktionales Quartier mit vielfältigen Nutzungen. Die Planung trägt damit zur nachhaltigen Fortentwicklung des Ortsteils Mitte bei.

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Vielmehr stärkt die Entwicklung des Quartiers durch zusätzliche Bewohner:innen, Beschäftigte und Besucher:innen die vorhandenen Zentrenstrukturen im Umfeld des Alexanderplatzes.

VI.1.5 Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Belange der Baukultur und des Ortsbildes haben aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets eine besondere Bedeutung. Das Quartier befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft bedeutender städtebaulicher und denkmalgeschützter Ensembles, insbesondere der Karl-Marx-Allee sowie der Hochhausstrukturen rund um den Alexanderplatz.

Die Planung berücksichtigt diese Rahmenbedingungen durch eine differenzierte Höhenentwicklung und eine sorgfältige Einbindung der Neubauten in den Bestand. Die Erhaltung und Sanierung wesentlicher Teile des „Haus der Statistik“ leisten dabei einen wichtigen Beitrag zum ressourcenschonenden Umgang mit bestehender Bausubstanz sowie zur Bewahrung stadträumlicher Identität.

Auch das denkmalgeschützte „Haus der Gesundheit“ wird in die Planung integriert und in seiner städtebaulichen Wirkung gestärkt. Die Neubauten orientierten sich an den benachbarten Gebäudehöhen und vermitteln zwischen den unterschiedlichen Maßstäben der Umgebung. Gleichzeitig setzt der geplante Rathaus-Neubau einen neuen städtebaulichen Akzent und trägt zur Identitätsbildung des Quartiers bei.

Die Belange der Denkmalpflege wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit dem „Haus der Gesundheit“ (Karl-Marx-Allee 3) ein denkmalgeschütztes Baudenkmal, das in die städtebauliche Konzeption integriert wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft weiterer denkmalgeschützter Gebäude und Ensembles, insbesondere des II. Bauabschnitts der Karl-Marx-Allee. Die Planung berücksichtigt die städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen des denkmalgeschützten Umfelds durch eine abgestimmte Höhenentwicklung, die Orientierung an vorhandenen Raumkanten sowie die Einbindung historischer Bezüge in die Freiraumgestaltung. Die denkmalrechtlichen Anforderungen werden im weiteren Verfahren und auf Ebene der Baugenehmigung berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden darüber hinaus Hinweise zur historischen Stadtstruktur aufgenommen. Insbesondere soll der historische Verlauf der ehemaligen Landsberger Straße beziehungsweise Landwehrstraße im Freiraumkonzept weiterhin ablesbar bleiben und damit ein Bezug zur Stadtbaugeschichte hergestellt werden. Zudem wurde die geplante Entfernung des eingeschossigen Pavillons an der Karl-Marx-Allee begrüßt, da hierdurch die historische Eckwirkung des denkmalgeschützten Gebäudes Karl-Marx-Allee 3 wieder stärker wahrnehmbar wird. Diese Aspekte fließen in die weitere Freiraum- und Gestaltungskonzeption ein.

VI.1.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge wurden in die Abwägung eingestellt. Im Plangebiet selbst sind keine entsprechenden Einrichtungen vorhanden oder geplant. Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der bestehenden sozialen und kulturellen Infrastruktur im Umfeld bestehen jedoch ausreichende Angebote im näheren Stadtraum. Die Planung steht der Ansiedlung entsprechender Nutzungen grundsätzlich nicht entgegen und ermöglicht im Rahmen der festgesetzten Nutzungen auch künftig soziale, kulturelle und gemeinschaftsbezogene Einrichtungen.

VI.1.7 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt und weist nur geringe Freiraumanteile auf. Durch die Neuordnung des Quartiers werden zusätzliche Grün- und Freiflächen geschaffen und klimaökologische Verbesserungen erzielt.

Das Freiraumkonzept sieht die Anlage begrünter Innenbereiche, Baumneupflanzungen, Dachbegrünungen sowie Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vor. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Förderung der Biodiversität und zur Reduzierung von Hitzeeffekten bei. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Starkregenvorsorge und zur Entlastung der Mischwasserkanalisation.

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich als zulässig. Unabhängig davon wird mit der Planung eine deutliche qualitative Verbesserung der Freiraumsituation gegenüber dem heutigen Zustand erreicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden zudem artenschutzrechtliche Belange betrachtet. An den Fassaden des bestehenden Gebäudekomplexes befinden sich Brut- und Niststätten verschiedener gebäudebewohnender Vogelarten, insbesondere von Mauerseglern und Haussperlingen. Für die bereits umgesetzten Sanierungsmaßnahmen des Bestandes ("Haus der Statistik") wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt und Maßnahmen zum Erhalt beziehungsweise Ersatz von Niststätten vorbereitet. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen werden auf Ebene der Genehmigungsplanung berücksichtigt und durch entsprechende Ersatzmaßnahmen begleitet.

Darüber hinaus wurde die Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünungen im Verfahren hervorgehoben. Die Planung verfolgt das Ziel, in Teilen extensive und intensive Begrünungsmaßnahmen umzusetzen, soweit dies mit anderen Nutzungsanforderungen – etwa technischen Anlagen oder Dachnutzungen – vereinbar ist.

VI.1.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Planung entspricht in besonderem Maße dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es handelt sich um eine innerstädtische Konversions- und Nachverdichtungsfläche mit bestehender Infrastruktur und hervorragender ÖPNV-Anbindung. Durch die Reaktivierung und Nachverdichtung eines bereits überwiegend versiegelten Areals wird zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden.

Zugleich wird durch die Kombination von Neubau und Bestandserhalt ein ressourcenschonender Umgang mit vorhandener Bausubstanz verfolgt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Innenentwicklung und der nachhaltigen Stadtentwicklung.

VI.1.9 Belange der Landwirtschaft (§ 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des bebauten innerstädtischen Bereichs und weist keine landwirtschaftlichen Nutzungen oder entsprechenden Flächenpotenziale auf.

VI.1.10 Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Planung trägt den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung. Durch die Entwicklung eines autoarmen Quartiers, die Förderung des Umweltverbundes sowie die hervorragende ÖPNV-Anbindung werden Voraussetzungen für eine klimafreundliche Mobilität geschaffen.

Darüber hinaus finden die Erfordernisse des Klimaschutzes im Bebauungsplan durch die Festsetzung von schadstoffarmen Heizungsarten, von Grundstücksbegrünung, von einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und

daraus folgend der Verbesserung der Verdunstungs- und Kühlungsleistungen innerhalb des Quartiers Berücksichtigung. Die Planung orientiert sich damit an den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans Klima 2.0.

VI.1.11 Belange der Wirtschaft und Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB)

Die Planung stärkt den Wirtschaftsstandort Berlin-Mitte und leistet einen Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit der Entwicklung des Quartiers entstehen zusätzliche Büro-, Verwaltungs-, Kultur- und Gewerbeflächen. Durch die Sanierung des „Haus der Statistik“ sowie den Neubau des „Rathauses der Zukunft“ werden langfristig Arbeitsplätze gesichert.

Darüber hinaus schafft die Planung Raum für kleinteiliges Gewerbe, Kulturproduktion, soziale Unternehmen und gemeinwohlorientierte Nutzungen. Die Mischung unterschiedlicher Nutzungen stärkt die wirtschaftliche Vielfalt des Quartiers und trägt zu einer Belebung des Umfeldes bei.

VI.1.12 Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Die technische Erschließung des Plangebiets ist grundsätzlich gesichert. Im Umfeld und teilweise innerhalb des Plangebiets bestehen bereits Leitungen für Trinkwasser, Abwasser, Strom, Fernwärme und Telekommunikation. Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Leitungsführungen und ermöglicht erforderliche Anpassungen im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren.

Besondere Bedeutung kommt der Regenwasserbewirtschaftung zu. Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst dezentral zurückgehalten, verdunstet und versickert werden. Dadurch wird ein Beitrag zur klimaangepassten Stadtentwicklung sowie zur Entlastung der Kanalisation geleistet.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde auf die komplexen Anforderungen an die technische Erschließung und Leitungskoordination hingewiesen. Insbesondere die Neuordnung bestehender Leitungen, die Abstimmung mit Versorgungsträgern sowie die teilweise Umgestaltung des unterirdischen Infrastrukturrums – etwa im Zusammenhang mit dem bestehenden Fußgängertunnel – werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollen durch abgestimmte Erschließungs- und Infrastrukturkonzepte vorbereitet werden.

VI.1.13 Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die verkehrlichen Belange anhand einer Verkehrskonzeption umfassend untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die Entwicklung des Quartiers entsprechend des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts zu zusätzlichen Verkehren auf den umliegenden Straßen führen wird. Die Untersuchung der maßgeblichen Verkehrsknotenpunkte entlang der Haupteerschließungsachsen ergab jedoch, dass die prognostizierten Verkehrsmengen einschließlich der entstehenden Mehrverkehre abgewickelt werden können. Wesentliche Verschlechterungen der Verkehrsqualität sind demzufolge nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist zudem zu berücksichtigen, dass bereits auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts gemäß § 34 BauGB eine Bebauung in vergleichbarer Dichte grundsätzlich zulässig wäre.

Aufgrund der Nähe zu den S- und U-Bahnhöfen „Alexanderplatz“ und „Schillingstraße“ sowie des Anschlusses an das Straßenbahn- und Busnetz der BVG ist eine sehr gute ÖPNV-Anbindung des Plangebiets gegeben. Die künftigen Bewohnenden und Nutzenden des Gebietes werden somit in die Lage versetzt, weitestgehend auf individuelle Verkehrsmittel verzichten zu können. Die Planung verfolgt das Ziel eines weitgehend autoarmen Quartiers mit einer klaren Priorisierung des Umweltverbundes. Aufgrund der zentralen Lage und der guten ÖPNV-Anbindung bestehen sehr gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung. Das Quartier wird über

öffentliche Wegebeziehungen durchlässig gestaltet und eng mit dem umliegenden Stadtgefüge vernetzt. Damit trägt die Planung zugleich den Anforderungen des § 50 MobG Rechnung.

Die Planung fördert insbesondere den Fuß- und Radverkehr. Vorgesehen sind attraktive Wegebeziehungen und großzügige Bewegungsflächen, unter anderem durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten des allgemeinen Fuß- und Radverkehrs. Ergänzend sind Fahrradabstellanlagen sowie weitere Mobilitätsangebote vorgesehen, die durch die beteiligten landeseigenen Unternehmen bereitgestellt werden sollen. Der motorisierte Individualverkehr kann somit auf das notwendige Maß reduziert werden. Stellplätze werden gebündelt und überwiegend in Tiefgaragen untergebracht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen, dass die Belange der Ver- und Entsorgung sowie der Feuerwehr werden durch entsprechende Erschließungs- und Bewegungsflächen berücksichtigt werden können.

Im Bebauungsplan werden die Belange des Verkehrs neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Verkehrsflächen auch dadurch berücksichtigt, dass sowohl an der Otto-Braun-Straße südlich des neuen Rathauses als auch an der Karl-Marx-Allee öffentliche Platzflächen festgesetzt werden. Diese sollen die Aufenthaltsqualität im Umfeld stärken und sind von motorisiertem Individualverkehr freizuhalten.

VI.1.14 Belange des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Die Belange des Zivilschutzes wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Erschließung des Quartiers sowie die Ausbildung der öffentlichen und privaten Freiflächen gewährleisten grundsätzlich die Erreichbarkeit für Feuerwehr-, Rettungs- und Einsatzfahrzeuge. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch die Berliner Feuerwehr bestätigt, dass die Anforderungen an die Erschließung grundsätzlich erfüllt werden können.

Die konkreten Anforderungen an Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Rettungswege sowie die Löschwasserversorgung werden im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren entsprechend den geltenden Vorschriften konkretisiert und gesichert.

Darüber hinaus stehen der Planung keine erkennbaren Belange des Katastrophenschutzes oder sonstige Anforderungen des Zivilschutzes entgegen.

VI.1.15 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Planung berücksichtigt die Ziele zahlreicher gesamtstädtischer und bezirklicher Entwicklungskonzepte. Hierzu zählen insbesondere die Stadtentwicklungspläne Wohnen, Klima, Mobilität und Zentren, das Hochhausleitbild Berlin, das Landschaftsprogramm sowie die integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte für die Berliner Mitte und die Karl-Marx-Allee (vgl. Kapitel II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).

Die Ziele des StEP Klima 2.0 werden durch die Planung überwiegend berücksichtigt. Insbesondere die Förderung eines klimaangepassten Quartiers mit blau-grünen Maßnahmen, einer hohen Freiraumqualität sowie einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung entspricht den Zielsetzungen des Plans. Durch Begrünungsmaßnahmen, Regenwasserrückhaltung, Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Schaffung begrünter Aufenthaltsbereiche wird ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels geleistet. Zudem trägt die sehr gute ÖPNV-Anbindung zur Förderung der „kompakten Stadt der kurzen Wege“ bei.

Die Ziele des StEP MoVe werden mit der Planung umfassend umgesetzt. Die Entwicklung des Quartiers orientiert sich an einer klaren Priorisierung des Umweltverbundes aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr. Die hervorragende

ÖPNV-Anbindung, die vorgesehenen attraktiven Wegebeziehungen sowie die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs fördern eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung. Gleichzeitig wird die Vernetzung des Quartiers mit dem umliegenden Stadtraum gestärkt.

Den Zielsetzungen des StEP Wirtschaft 2040 wird durch die Planung Rechnung getragen. Mit der Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Büro-, Gewerbe- und Wohnnutzungen wird die Attraktivität des Standortes als urbaner Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt. Zugleich wird durch die Nutzungsmischung und die gute SPNV-Anbindung den Anforderungen an eine nachhaltige und klimaschutzorientierte Stadtentwicklung entsprochen.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen des StEP Wohnen 2040, indem sie einen Beitrag zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in zentraler Lage leistet. Mit den vorgesehenen vielfältigen und gemeinwohlorientierten Wohnformen sowie der geplanten Anzahl an Wohneinheiten wird den dargestellten Wohnbaupotenzialen des StEP entsprochen. Zudem stärkt die Planung die Nutzungsmischung und die integrierte Entwicklung des Quartiers.

Die Planung steht mit den Zielsetzungen des StEP Zentren 2040 im Einklang. Durch die Verbindung von Wohnen, Arbeiten, Kultur, sozialen Nutzungen und öffentlichen Freiräumen wird ein multifunktionales und resilientes Stadtquartier entwickelt. Insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung des „Haus der Statistik“ als gemeinwohlorientiertes Stadtentwicklungsprojekt entspricht den Leitlinien des StEP Zentren 2040.

Die Planung weicht zwar hinsichtlich der konkreten baulichen Struktur von den älteren Darstellungen des Planwerks Innere Stadt ab, entspricht jedoch dessen grundlegenden Zielsetzungen. Mit der Entwicklung eines abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Bereich des „Haus der Statistik“ wird der städtebauliche Zusammenhang im Umfeld des Alexanderplatzes gestärkt und das Quartier in den gesamtstädtischen Kontext integriert.

Die Belange des Lärmschutzes wurden im Rahmen der Planung umfassend berücksichtigt. Durch die Förderung einer nachhaltigen Mobilität mit Vorrang für den Umweltverbund sowie durch die vorgesehenen Maßnahmen des passiven Schallschutzes wird den Zielsetzungen des Lärmaktionsplans Rechnung getragen. Die Vorgaben des Berliner Leitfadens Lärmschutz bilden zudem die Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen und der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

Den Zielsetzungen des Luftreinhalteplans wird durch die Planung entsprochen. Die Förderung des Umweltverbundes und die Schaffung eines weitgehend autoarmen Quartiers tragen zur Verringerung verkehrsbedingter Emissionen bei. Zudem leisten Begrünungsmaßnahmen und die Verbesserung der Freiraumqualität einen Beitrag zur Sicherung der lufthygienischen Situation im Plangebiet.

Die Planung berücksichtigt die Zielsetzungen des Hochhausleitbildes für Berlin, insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten „Rathaus der Zukunft“. Die Entwicklung des Hochpunktes erfolgt auf Grundlage qualitätssichernder Verfahren und orientiert sich an den Anforderungen an architektonische Qualität, Nachhaltigkeit sowie eine verträgliche Einbindung in den Stadtraum.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen der Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk Mitte. Die vorgesehene Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, sozialen und kulturellen Nutzungen entspricht der Darstellung als kerngebietstypischer Stadtraum mit hohem Wohnanteil. Gleichzeitig werden die bestehenden verkehrlichen und stadträumlichen Bezüge aufgenommen und weiterentwickelt.

Die Planung steht mit den Zielsetzungen der ISEK Berliner Mitte sowie der Karl-Marx-Allee im Einklang. Durch die Entwicklung neuer Wohn-, Kultur- und Freiräume sowie die Schaffung öffentlicher Aufenthaltsbereiche wird zur integrierten und gemeinwohlorientierten Weiterentwicklung des Quartiers beigetragen. Zudem stärkt die Planung die Vernetzung mit den angrenzenden Stadtbereichen und unterstützt die Entwicklung des „Haus der Statistik“ als kooperatives Modellprojekt.

Die Zielsetzungen der Erhaltungsverordnung werden durch die Planung berücksichtigt. Die denkmalgeschützten und städtebaulich prägenden Strukturen im Umfeld der Karl-Marx-Allee werden respektiert und die geplanten Neubauten sowie Freiräume sensibel in den vorhandenen städtebaulichen Kontext eingebunden.

Die Ziele des Landschaftsprogramms werden durch die Planung weitgehend berücksichtigt. Insbesondere die Schaffung hochwertiger Grün- und Freiräume, die Begrünung von Dachflächen, die Förderung der Regenwasserrückhaltung sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität entsprechen den Zielsetzungen des LaPro. Darüber hinaus tragen Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen und die Vernetzung von Freiräumen zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Förderung von Flora und Fauna bei.

Zudem ist die Planung unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs bzw. innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Dementsprechend teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 06.02.2019 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Bezüglich der Entwickelbarkeit der Planungen aus dem Flächennutzungsplan wird auf Kapitel II.2.2 verwiesen.

VI.1.16 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Aufgrund der innerstädtischen Lage und des hohen Versiegelungsgrades kommt jedoch der Regenwasserbewirtschaftung besondere Bedeutung zu. Im Rahmen der Planung werden Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, zur Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Entlastung der Mischwasserkanalisation vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Dachbegrünungen, begrünte Freiflächen und Retentionsbereiche innerhalb der „Stadtzimmer“. Damit wird ein Beitrag zur klimaangepassten Stadtentwicklung und zur Vorsorge gegenüber Starkregeneignissen geleistet.

VI.1.17 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Planung steht der Unterbringung von Geflüchteten oder anderen besonderen Wohnformen grundsätzlich nicht entgegen. Die vorgesehenen integrativen Wohnformen und gemeinschaftsorientierten Nutzungen ermöglichen flexible Nutzungskonzepte und tragen zu einer sozial integrativen Quartiersentwicklung bei.

VI.1.18 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Mit der Planung wird die Versorgung des Quartiers mit Grün- und Freiflächen gegenüber dem Bestand verbessert. Obwohl eine der Lage angemessene hohe bauliche Dichte vorgesehen ist, entstehen innerhalb des Quartiers vielfältige Aufenthalts- und Freiräume mit unterschiedlichen Funktionen. Die geplanten „Kieznischen“, „Stadtzimmer“ sowie das „Aktivitätenband“ (vgl. III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept) dienen der Erholung, Begegnung, Freizeitnutzung und dem Aufenthalt. Die Freiflächen werden öffentlich zugänglich gestaltet und schaffen neue Verbindungen zwischen dem Quartier und dem umliegenden Stadtraum. Darüber hinaus werden auch die privaten Kinderspielplätze für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Gleichwohl wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung insbesondere die Bedarfe an Spiel- und Erholungsflächen thematisiert. Dabei wurde auf Defizite an öffentlichen und privaten Spielflächen im Umfeld des Alexanderplatzes und der Karl-Marx-Allee hingewiesen. Durch die geplanten ca. 275 Wohnungen entsteht ein zusätzlicher Bedarf an privaten und öffentlichen Spielplatzflächen. Mittelfristig wird durch das Vorhaben ein Bedarf von ca. 580 m² netto an öffentlichen Spielflächen erzeugt. Dieser Bedarf kann auf Grundlage des Versorgungsstandes von Ende 2023 innerhalb des Versorgungsbereiches gedeckt werden. Daten zum Versorgungsstand

mit privaten Spielplätzen liegen derzeit nicht vor. Für das Vorhaben sind gemäß Bauordnung Berlin private Spielflächen auf den Baugrundstücken nachzuweisen, die in den Blockinnenbereichen im Umfeld der geplanten Wohnungen vorgesehen werden. Insbesondere aufgrund der dichten innerstädtischen Bebauung bestehen nur begrenzte Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Spiel- und Freiflächen.

Auf die Festsetzung öffentlicher Spielplatzflächen innerhalb des Plangebiets wird dennoch verzichtet. Ausschlaggebend hierfür sind die innerstädtische Lage, die angestrebte hohe bauliche Dichte sowie das Ziel, dringend benötigten Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen. Die verfügbaren Flächen sollen daher vorrangig für Wohnungsbau sowie notwendige Erschließungs- und Freiraumstrukturen genutzt werden. Die privaten Kinderspielplätze sind im Rahmen der Genehmigungsplanung auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

VI.2 Private Belange

Im Rahmen der Abwägung wurden auch die privaten Belange sowohl der Grundstückseigentümer:innen und Nutzer:innen als auch die Interessen der Nachbarschaft berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Eigentumsrechte der privaten, angrenzenden Grundstückseigentümer:innen, die Interessen der Nutzer:innen des „Haus der Statistik“, die Belange angrenzender Wohnnutzungen sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld.

Der Bebauungsplan führt im Umfeld nicht zu unzumutbaren Umständen. Eine Bebauung nach § 34 BauGB würde bei Vollausschöpfung der baulichen Dichte zu ähnlichen oder stärkeren Beeinträchtigungen hinsichtlich der Verkehrsbelastung und der Lärmbelastung führen. Es wären sowohl kerngebietstypische als auch urbane und wohngebietstypische Nutzungen zulässig.

Die Planung berücksichtigt die Belange der künftigen als auch angrenzenden Wohnbevölkerung durch eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung, die Ausbildung geschützter Freiräume, Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie die verträgliche Einbindung neuer Nutzungen in die bestehende Nachbarschaft. Gleichzeitig wird den Eigentümer:inneninteressen durch die Schaffung hochwertiger Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

Die vorliegenden Fachgutachten zu Besonnung/Belichtung, Verkehr und Schallschutz bestätigen, dass aus der Planung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Insgesamt überwiegen die öffentlichen Belange an der Entwicklung eines gemeinwohlorientierten, urbanen und gemischt genutzten Quartiers die entgegenstehenden privaten Belange. Die Planung stellt daher eine angemessene und ausgewogene Lösung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB dar.

VII Auswirkungen der Planung

VII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Dabei gelten mögliche ermittelte Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 34 des BauGB konnte im Plangebiet schon bislang eine Nachverdichtung erfolgen, die je nach Bebauungsstruktur auf eine höhere Flächenversiegelung und ein noch höheres Nutzungsmaß (Geschossflächenzahl von beispielsweise 4,9) hinausläuft, als mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgt wird. Das derzeit zu 95 % versiegelte Plangebiet könnte darüber hinaus voll versiegelt werden.

Im Bebauungsplan soll nicht nur ein insgesamt geringeres Nutzungsmaß festgesetzt werden, als es eine Bebauung unter Ausnutzung des nach § 34 BauGB zulässigen Rahmens erwarten ließe, sondern der Bebauungsplan stellt auch einen langfristigen Schutz vor weiterer Verdichtung und einer späteren Gefährdung der städtebaulichen Struktur dar. Denn Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, müssen sich nicht strikt in ihr Umfeld einfügen. Entscheidend ist bei Beurteilung eines Baugesuchs vielmehr, ob die im näheren Umfeld typischen Gebäudeabstände und Nutzungsmaße nicht so überschritten werden, dass eine negative Vorbildwirkung entsteht und städtebauliche Spannungen erzeugt werden. Insofern können Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sein, obwohl sie vom Rahmen des Umfeldes ein wenig abweichen und nicht zum städtebaulichen Konzept passen. Nach ihrer Errichtung wirken die Neubauten ebenfalls als Zulässigkeitsrahmen, verändern also den bisherigen Rahmen. Bei einer Häufung derartiger Vorhaben kann sich für das Gesamtgebiet langfristig eine schrittweise, aber deutliche Nachverdichtung ergeben, die städtebauliche Spannungen erwarten lässt. Mit dem Bebauungsplan wird diese Entwicklung verhindert.

Im Ergebnis dürfte sich die Festsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt positiv auswirken. Die Vorbereitung von ausgleichspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erkennbar.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst bereits bebaute, stark anthropogen überformte und nahezu vollständig versiegelte innerstädtische Flächen. Durch die Planung wird die Fläche weiterhin baulich genutzt und im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet. Hierdurch wird zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Mit der Planung geht zwar eine gegenüber dem Bestand höhere städtebauliche Dichte einher, zugleich verändert sich jedoch der bauliche Fußabdruck gegenüber dem Bestand. Dadurch können innerhalb des Quartiers neue Frei- und Grünräume geschaffen werden, die voraussichtlich mit einer teilweisen Entsiegelung bislang versiegelter Flächen verbunden sind. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung liegen dabei teilweise unterhalb der Orientierungswerte für Urbane Gebiete (MU).

Der ruhende Verkehr wird überwiegend unterirdisch und größtenteils unter den Gebäuden untergebracht, sodass zusätzliche Flächeninanspruchnahmen minimiert und oberirdische Flächen für Freiraum- und Aufenthaltsnutzungen gesichert werden können. Gleichzeitig wird durch die geplante Nutzungsmischung eine effiziente Flächennutzung im Sinne der kompakten Stadt der kurzen Wege erreicht.

Darüber hinaus tragen die vorgesehenen öffentlichen Durchwegungen dazu bei, das Quartier mit dem Umfeld zu verknüpfen und die Durchlässigkeit des Stadtraums zu verbessern. Insgesamt ist daher trotz der höheren baulichen Dichte von einer städtebaulich und funktional optimierten Flächennutzung auszugehen.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind natürliche Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt vorhanden. Durch die Planung wird der Anteil versiegelter Flächen voraussichtlich nicht erhöht, vielmehr ist infolge der veränderten Gebäudeanordnung sowie der vorgesehenen Frei- und Grünflächen von einer teilweisen Entsiegelung auszugehen, wodurch sich der Anteil an Flächen mit natürlichem Bodenanschluss innerhalb des Quartiers erhöhen wird.

Die geplanten Frei- und Grünräume sowie Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung – insbesondere Rigo- len, Tiefbeete und Retentionsdächer – tragen dazu bei, Bodenfunktionen teilweise wiederherzustellen beziehungsweise zu verbessern. Hierdurch können insbesondere die Versickerungs- und Speicherkapazität des Bodens

sowie die Regulation des Wasserhaushalts gestärkt werden. Insgesamt ist die Realisierung von 2.488 m² Grünflächen im Quartier vorgesehen.

Im Plangebiet liegen künstliche Auffüllungen mit Bauschutt-, Schlacke- und Trümmerschuttanteilen vor, weshalb die Flächen im Berliner Bodenbelastungskataster als Verdachtsflächen geführt werden. Die durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen ergaben lokal erhöhte Schadstoffgehalte, insbesondere bei einzelnen Schwermetallen, PAK und Cyaniden. Die Belastungen treten jedoch überwiegend punktuell auf; relevante Gefährdungen für das Grundwasser oder die geplante Nutzung konnten nicht festgestellt werden. Die jüngsten Grundwasseruntersuchungen aus dem Jahr 2025 zeigen keine relevanten Verunreinigungen und begründen keinen weiteren Handlungsbedarf.

Für zukünftige Baumaßnahmen wird empfohlen, belastete Auffüllungen fachgerecht zu behandeln und einzelne Bereiche bei Bedarf weiter zu untersuchen. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen sowie der vorgesehenen Maßnahmen nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Infolge des veränderten Städtebaus sowie der vorgesehenen Frei- und Grünflächen ist von einer teilweisen Entsiegelung und damit einer Verbesserung der wasserhaushaltlichen Situation auszugehen.

Zur Regenwasserbewirtschaftung sind dezentrale Maßnahmen wie Rigolen, Tiefbeete und Retentionsdächer vorgesehen. Hierdurch soll Niederschlagswasser teilweise zurückgehalten, verdunstet beziehungsweise versickert und der oberflächige Abfluss reduziert werden. Die Maßnahmen tragen zur Entlastung der Kanalisation sowie zur Stabilisierung des lokalen Wasserhaushalts bei.

Im Rahmen verschiedener Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurden zwar punktuelle Schadstoffbelastungen in den Auffüllungen festgestellt, relevante Gefährdungen für das Grundwasser konnten jedoch nicht nachgewiesen werden. Auch die weiterführenden Grundwasseruntersuchungen aus dem Jahr 2025 ergaben keine auffälligen Belastungen und begründen keinen weiteren Handlungsbedarf.

Insgesamt ist daher nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Schutzgut Klima und Luft

Aus Sicht des Klimaschutzes ist positiv zu bewerten, dass sich das Plangebiet im Innenbereich auf bereits baulich genutzten Flächen befindet, gut durch den Umweltverbund (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) erschlossen ist und hinsichtlich der Mobilität auf die Entwicklung eines autoarmen Quartiers abzielt.

Die geplante Nutzungsmischung entspricht dem Leitbild der kompakten Stadt der kurzen Wege und trägt zu einer funktionalen Ergänzung des Quartiers bei. Gleichzeitig ist daher nur von einer verhältnismäßig geringen Zunahme der planungsbedingten Verkehrsmengen sowie der damit verbundenen Immissionen, insbesondere Luftschadstoffen und Lärm, auszugehen.

Der Verlust einzelner Bestandsbäume kann jedoch durch den deutlich höheren Anteil neu anzupflanzender Bäume kompensiert werden. Die vorgesehenen Baumpflanzungen leisten durch Verschattung und Verdunstung einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Kühlung der Umgebung.

Darüber hinaus ist die geplante teilweise Entsiegelung des derzeit nahezu vollständig versiegelten Plangebiets zugunsten neuer Frei- und Grünflächen positiv zu bewerten. In Kombination mit dezentralen Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, beispielsweise Tiefbeeten, kann hierdurch ein zusätzlicher Beitrag zur klimatischen Entlastung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts geleistet werden.

Gleichzeitig geht mit der Planung gegenüber dem Bestand eine höhere bauliche Dichte beziehungsweise zusätzliche Baumasse einher. Hierdurch können sich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben, insbesondere durch eine stärkere sommerliche Wärmeentwicklung, eine verringerte nächtliche Abkühlung sowie eine mögliche Einschränkung der Luftzirkulation innerhalb des Quartiers.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Planung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu erwarten.

Im Zuge der Umsetzung der Planung können einzelne Bestandsbäume nicht erhalten werden. Demgegenüber wird insbesondere die Ortsbildprägende Baumgruppe im Inneren des Quartiers im Umfeld des „Haus der Statistik“ planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Quartier neue Baumpflanzungen in einem Umfang erfolgen, der den heutigen Baumbestand deutlich übersteigt.

Durch die vorgesehenen Neupflanzungen sowie die Schaffung neuer Frei- und Grünräume werden zugleich neue Habitatstrukturen für verschiedene Tierarten geschaffen. Insgesamt ist daher von einer Aufwertung der Freiraum- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Quartiers auszugehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebiets wird durch seine zentrale Lage im Umfeld bedeutender städtebaulicher und denkmalgeschützter Ensembles geprägt, insbesondere der Karl-Marx-Allee sowie der Hochhausstrukturen rund um den Alexanderplatz. Zudem besitzt das „Haus der Gesundheit“ innerhalb des Plangebiets eine besondere städtebauliche und denkmalpflegerische Bedeutung.

Die Planung führt zu einer baulichen Verdichtung und verändert damit das bestehende Ortsbild. Gleichzeitig werden die Belange der Baukultur und Denkmalpflege durch eine abgestimmte Höhenentwicklung, die Orientierung an vorhandenen Raumkanten sowie die Einbindung der Neubauten in den Bestand berücksichtigt. Die Erhaltung und Sanierung wesentlicher Teile des „Haus der Statistik“ tragen darüber hinaus zur Bewahrung der stadträumlichen Identität und zum ressourcenschonenden Umgang mit bestehender Bausubstanz bei.

Die Neubauten orientieren sich an den umliegenden Gebäudehöhen und vermitteln zwischen den unterschiedlichen Maßstäben der Umgebung. Mit dem geplanten Rathausneubau wird zugleich ein neuer städtebaulicher Akzent gesetzt, der zur Identitätsbildung des Quartiers beiträgt. Insgesamt ist daher trotz der Veränderungen des bestehenden Stadtbildes von einer verträglichen Einbindung der Planung in das städtebauliche Umfeld auszugehen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Um die Auswirkungen der Planung in Bezug auf Lärmimmissionen zu betrachten, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt:

Als maßgebliche Geräuschquelle ist der Straßenverkehrslärm zu bewerten. Gewerbelärm durch umliegende Nutzungen ist von nur untergeordneter Bedeutung und lässt keine schädliche Umwelteinwirkungen erwarten. Demgegenüber erzeugt einerseits Gewerbelärm durch die Planung von Tiefgaragenzufahrten sowie Außengastronomie und andererseits Freizeitlärm durch die geplanten Nutzungen des Aktivitätenbandes im Plangebiet ein Konfliktpotenzial. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan wo möglich entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Ungeachtet möglicher Richtwertüberschreitungen im Rahmen exemplarischer Betrachtungen sind die vorgesehenen Nutzungen, insbesondere gastronomische Betriebe, in urbanen Gebieten grundsätzlich allgemein zulässig. Ihre konkrete Ausgestaltung und Anordnung ist jedoch so vorzunehmen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes eingehalten werden. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch geeignete schalltechnische Nachweise zu belegen und erforderlichenfalls durch bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Darüber hinaus ist das bauplanungsrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO zu berücksichtigen. Die Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung sind daher so anzuordnen und zu betreiben, dass unzumutbare Belästigungen oder Störungen vermieden werden. Der konkreten Ausgestaltung lärmintensiver Nutzungen kommt im weiteren Planvollzug daher besondere Bedeutung zu.

Um die Auswirkungen der Planung in Bezug auf die ausreichende Besonnung und Belichtung zu betrachten, wurde ein Verschattungsgutachten erstellt:

Durch den Bebauungsplan sind voraussichtlich keine Wohnungen im Umfeld erstmals von einer nicht DIN-konformen Besonnung betroffen. Die teilweise Verringerung der Besonnung einzelner Fenster ist aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen vertretbar. Dies gilt auch für die Vorher-Nachher-Betrachtung im Winterhalbjahr.

Ein Großteil der geplanten Wohnungen im Plangebiet wird DIN-konform besonnt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch übliche architektonische und hochbauliche Maßnahmen ein überwiegend gut besonntes Wohnquartier mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entwickelt werden kann.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude, wie beispielsweise das "Haus des Reisens" in der Otto-Braun-Straße. Im Plangebiet selbst befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude "Haus der Gesundheit" (vgl. Kapitel II.1.7 Denkmalschutz), welches nachrichtlich in die Bebauungsplanunterlagen übernommen worden. Außerdem wurden die Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche eng unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes entwickelt.

Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Im Umfeld wie auch im Plangebiet befinden sich keine landesweiten, nationalen oder unionsrechtlichen Schutzgebiete. Somit sind auch auf Natura 2000-Gebiete keine Auswirkungen zu erwarten.

VII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Im Plangebiet ist im Bestand keine Wohnnutzung vorhanden. Die Festsetzungen haben daher keine Auswirkungen auf bereits im Plangebiet wohnende Menschen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rund 275 Wohneinheiten an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst, die für den Bedarf der ansässigen und zuziehenden Bevölkerung dienen sollen. Damit kann dem hohen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum im Land Berlin Rechnung getragen werden. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets eine standortgerechte Nutzungsmischung aus Wohnen, Kultur, Bildung, Sozialem und Verwaltung ermöglicht. Für letzteres setzt der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf fest, um die Errichtung des „Rathauses der Zukunft“ zu ermöglichen. Die beabsichtigten Nutzungen im Quartier sollen eine nachhaltige Nachbarschaft mit kurzen Wegen zwischen Wohnen, Freizeit, Arbeiten und Verwaltung fördern.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden teilweise geringere Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln ermöglicht. Mittels einer Besonnungs- und Belichtungsuntersuchung konnte nachgewiesen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewahrt bleiben, da den negativen Auswirkungen, die durch Unterschreitungen der Abstandsflächen entstehen können, wirksam begegnet werden kann.

Den in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan prognostizierten Überschreitungen der maßgeblichen Richt- bzw. Orientierungswerte wird durch entsprechende textliche Festsetzungen begegnet.

Angesichts der zugrundeliegenden Verkehrserschließung und dem Ziel eines "autoarmen" Quartiers sowie der vorgesehenen Freiraumgestaltung wird insgesamt eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier um das „Haus der Statistik“ angestrebt.

VII.3 Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken

Das Flurstück 1379, welches einen Großteil des Plangebiets ausmacht, befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Lediglich die Flurstücke 1378 (Mollstraße 4) und 1051 („Haus der Gesundheit“, Karl-Marx-Allee 3) befinden sich in Privatbesitz. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist eine Neuordnung der Grundstücke entlang der geplanten Nutzungsartengrenzen vorgesehen. Die Flächen sind dann den entsprechenden Fachvermögen bzw. Nutzenden zuzuordnen. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um folgende Flächen:

- Urbanes Gebiet: 24.500 m²
- Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung): 10.400 m²
- Gemeinbedarfsfläche: 3.700 m²

VII.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Gemäß Kaufvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist das Land Berlin verpflichtet, im Falle einer höheren Ausnutzbarkeit der vertragsgegenständlichen Flächen einen Nachzahlungsbetrag an den Bund zu leisten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein höheres Baurecht geschaffen, sodass die daraus entstehenden haushaltsmäßigen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Entschädigungsleistungen im Sinne von §§ 39 bis 44 des BauGB sind nicht zu erwarten, weil die Festsetzungen nicht wesentlich in die derzeit ausgeübten Nutzungen eingreifen.

Die Festsetzung von neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der Berolinastraße erfolgt ausschließlich auf landeseigenen Flächen und führt daher nicht zu Übernahmeansprüchen gemäß § 40 des BauGB. Ausgabeverpflichtungen in Form der Straßenherstellungskosten oder zumindest 10 % der Herstellungskosten gemäß § 129 Abs. 1 des BauGB fallen erst an, wenn der Bezirk den Straßenausbau tatsächlich vornimmt. Vertraglich ist zu regeln, inwieweit Anlieger oder Kooperationspartner des städtebaulichen Projektes (vgl. Abschnitt 2.4) an den Straßenausbaukosten beteiligt werden.

VII.5 Verkehrliche Auswirkungen

Die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans 1-105 bzw. der zugrundeliegenden Planung auf den Verkehr wurde u.a. im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt. Grundsätzlich kommt es zu keinen Änderungen an der generellen verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über die angrenzenden Straße Karl-Marx-Allee, Otto-Braun-Straße und Berolinastraße. Darüber hinaus ist mit dem Vorhaben das Ziel zur Schaffung eines autoarmen Quartiers verbunden, sodass lediglich die zwingend erforderlichen Stellplätze vorgesehen, der ruhende Verkehr gebündelt und oberirdische Flächen weitgehend vom Verkehr freigehalten werden. Zur entsprechenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind zwei Tiefgaragen sowie Stellplätze für mobilitäts-eingeschränkte Personen und den Lieferverkehr an der Otto-Braun-Straße vorgesehen.

Die verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, dass sich die Verkehrsbelastung gegenüber dem Bestand zwar mehr als verdoppeln wird und künftig bei rund 2.000 Kfz-Fahrten an einem durchschnittlichen Werktag

liegt, sich die zusätzlichen Verkehre jedoch gleichmäßig im umliegenden Straßennetz verteilen. Hierdurch entstehen insgesamt lediglich moderate Mehrbelastungen.

Zudem wurde festgestellt, dass die umliegenden Knotenpunkte bereits im Bestand einer hohen Verkehrsbelastung unterliegen, sich deren Leistungsfähigkeit durch das geplante Vorhaben jedoch nicht wesentlich verschlechtert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrsqualität sind demnach nicht zu erwarten.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für alle Verkehrsträger weiterhin gewährleistet bleibt und kein zusätzlicher verkehrlicher Handlungsbedarf besteht.

VII.6 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Es ist davon auszugehen, dass der durch die geplante Anzahl an Wohneinheiten entstehende Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen grundsätzlich durch bestehende Einrichtungen im Umfeld gedeckt werden kann. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass sich der Druck auf die bereits defizitäre Versorgung mit Grundschulplätzen in der Schulplanungsregion Alexanderplatz durch die Planung weiter erhöhen wird. Der zusätzliche Bedarf ist daher im Rahmen der gesamtstädtischen Schulentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine klassischen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen oder Alten- und Pflegeheime vorgesehen. Geplant sind jedoch Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sowie weitere gemeinbedarfsorientierte Nutzungen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei einer planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB eine höhere Geschossfläche, insbesondere für Wohnnutzungen, zulässig wäre als die im Bebauungsplan festgesetzte.

Durch die Planungen entsteht infolge der vorgesehenen ca. 275 Wohnungen zusätzlicher Bedarf an privaten und öffentlichen Spielplatzflächen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln ist auf dem Baugrundstück je Wohnung eine private Spielfläche von mindestens 4 m² nutzbarer Fläche herzustellen. Hieraus ergibt sich für das Vorhaben ein Bedarf von insgesamt ca. 1.100 m² privater Spielplatzfläche. Darüber hinaus entsteht durch die zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner ein weiterer Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen. Im Versorgungsbereich des Plangebiets besteht ein Überangebot von ca. 2059 m² an öffentlichen Spielplatzflächen. Aufgrund der Sozialstruktur in dem Gebiet besteht eine besondere sozialräumliche Verantwortung für den Versorgungsbereich. Das Vorhaben im Plangebiet wird mittelfristig einen Bedarf von ca. 580 m² netto an öffentlichen Spielflächen erzeugen. Dieser Bedarf kann innerhalb des Versorgungsbereiches gedeckt werden.

Auf die Festsetzung öffentlicher Spielplatzflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird verzichtet. Dies ist insbesondere in der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie der angestrebten hohen baulichen Dichte begründet. Ziel der Planung ist die Schaffung dringend benötigten Wohnraums in zentraler Lage. Die hierfür verfügbaren Flächen sollen daher vorrangig für Wohnungsbau sowie die erforderlichen Erschließungs- und Freiraumstrukturen genutzt werden. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Plangebiets bereits öffentliche Freiräume und Aufenthaltsbereiche vorhanden sind bzw. weiterentwickelt werden sollen, die ergänzende Aufenthalts- und Spielqualitäten bieten können.

Die erforderlichen privaten Kinderspielplätze sind im Rahmen der Genehmigungsplanung entsprechend den Vorgaben der Bauordnung Berlin auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Da deren konkrete Anordnung maßgeblich von der späteren hochbaulichen Konzeption abhängt, wird auf eine Festlegung im Bebauungsplan verzichtet, um angesichts der innerstädtischen Lage und der vorgesehenen baulichen Dichte ausreichende Flexibilität zu gewährleisten. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an private Spielplatzflächen im Zuge der Vorhabenrealisierung erfüllt werden können.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, dessen Umfeld hinsichtlich wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen eher unterversorgt ist. Durch die Überplanung erhöht sich der Nutzungsdruck auf die bestehenden Grünflächen zusätzlich, da innerhalb des Plangebiets keine öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. Dieser Belang wird jedoch zugunsten der Schaffung eines gemischten Quartiers – insbesondere zur Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums – mit kurzen Wegen in zentraler Lage und guter Erreichbarkeit auf bereits innerstädtisch versiegelten Flächen zurückgestellt.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das sogenannte „Aktivitätenband“, das im Quartier entstehen soll, vielfältige Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten bieten und zugleich einen öffentlichen Charakter aufweisen soll. Darüber hinaus ist für das Plangebiet eine qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung vorgesehen, die durch öffentliche Durchlässigkeiten (Geh- und Fahrrechte) auch für die Allgemeinheit erlebbar gemacht werden soll.

VII.7 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Geringfügige Auswirkungen auf den Denkmalschutz bleiben mit Betrachtung der Planungsziele nicht aus, führen allerdings nicht dazu, dass der Charakter des unter Denkmalschutz stehenden Baudenkmals "Haus der Gesundheit" in den schutzwürdigen Merkmalen beeinträchtigt werden. Die Planungsinhalte wurden und werden auch im Zuge der Umsetzung mit den zuständige Fachbehörden abgestimmt.

B UMWELTBERICHT

Für den Bebauungsplan 1-105, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und es wird kein Umweltbericht erstellt. SenStadt hat mit Stellungnahme vom 12.11.2019 die Durchführbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB bestätigt.

Die versiegelte Grundfläche wird den Schwellenwert des § 13a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreichen. Es wird somit kein Vorhaben vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB unterliegt. Es wurden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) und für das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vorgebracht.

C RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze und –verordnungen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

KAnG: Bundes-Klimaanpassungsgesetz vom 20. Dezember 2023

KSG: Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist

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

ROG: Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

Landesgesetze und –verordnungen

AGBauGB: Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

BaumSchVO: Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 619) geändert worden ist

BauO Bln: Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist

Bln BodSchG: Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 11. Dezember 2025 (GVBl. S. 590, 626) geändert worden ist

BerlStrG: Berliner Straßengesetz (BerlStrG) vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 618) geändert worden ist

BWG: Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 11. Dezember 2025 (GVBl. S. 590, 625) geändert worden ist

DSchG Bln: Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist

KAnGBln: Berliner Klimaanpassungsgesetz vom 7. November 2025

LEP HR: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294)

NatSchG Bln: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 617) geändert worden ist

SolarG BE: Solargesetz Berlin vom 5. Juli 2021 (GVBl. S. 837)

Sonstige

FNP Berlin: Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441)

LaPro: Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

LEP FS: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30. Mai 2006 (GVBl. S. 509)

VvB: Verfassung von Berlin vom 23. November 1995, die zuletzt durch Gesetz vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 269) geändert worden ist

Berlin, den _____

Gothe
Bezirksstadtrat Stadtentwicklung und
Facility Management

Giebel
Fachbereichsleitung Stadtplanung

D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
Alt.	Alternative
ArbStättV	Arbeitsstättenverordnung
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
AV LImSchG Bln	Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin
Bad.-Württ.	Baden-Württemberg
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung Berlin
Bbg.	Brandenburg
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BEP	Bereichsentwicklungsplanungen
Berl.	Berlin
Beschl.	Beschluss
BF	Baufeld
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BIM	Berliner Immobilienmanagement GmbH
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bundesimmissionsschutz-Verordnung)
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
BWB	Berliner Wasserbetriebe
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Zentimeter
d.h.	das heißt
dB(A)	Dezibel A
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DIN	Deutsches Institut für Normung

DN	Nennweite
Dr.	Doktor
DTVw	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen
DWA	Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall
eG	eingetragene Genossenschaft
EG	Erdgeschoss
ehem.	Ehemalig
EHZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
EN	Europäische Norm
EOX	extrahierbare organisch gebundene Halogene
ESMT	European School of Management and Technology Berlin
EU	Europäische Union
EWG Berlin	Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
gem.	gemäß
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i.S.v.	im Sinne von
IO	Immissionsort
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
Kita	Kindertagesstätte
km/h	Kilometer je Stunde
KMA	Karl-Marx-Allee

LaPro	Landschaftsprogramm
LAWA	Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
Lkw	Lastkraftwagen
LSA	Lichtsignalanlage
m	Meter
m ²	Quadratmeter
mbH	mit beschränkter Haftung
MHHR	Muster-Hochhaus-Richtlinie
mind.	mindestens
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MK	Kerngebiet
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
MobG	Berliner Mobilitätsgesetz
MoVe	Mobilität und Verkehr
MU	urbanes Gebiet
NO ₂	Stickstoffdioxid
nördl.	nördlich
Nr.	Nummer
o.g.	oben genannt
O ₃	Ozon
Obj.-Dok.-Nr.	Objektdokumentenummer
OK	Oberkante
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
Pkw	Personenkraftwagen
PM	Feinstaub („particulate matter“)
Prof.	Professor
QSV	Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs
rd.	Rund
ROG	Raumordnungsgesetz
RSV	Radschnellverbindung

S-Bahn	Stadtschnellbahn
S.	Seite
s.	siehe
SenMVKU	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SGB	Sozialgesetzbuch
sog.	sogenannt
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
StEP	Stadtentwicklungsplan
südl.	südlich
SUP	Strategische Umweltprüfung
TA	Technische Anleitung
TR	Technische Richtlinie
U-Bahn	Untergrundbahn
u.a.	unter anderem
üNHN	über Normalhöhennull
Urt.	Urteil
usw.	und so weiter
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
v.	von
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VV TB Bln	Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Berlin
WBM	Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WiKo	Wirtschaftsflächenkonzept
z.B.	zum Beispiel
ZKB	ZUsammenKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung

E ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. In den mit MU 1 und MU 4 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets sind Wohnnutzungen nicht zulässig.
- 1.2. In dem mit MU 3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- 1.3. Im urbanen Gebiet sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen nicht zulässig.
- 1.4. Im urbanen Gebiet können Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.5. Im urbanen Gebiet sind Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe zur Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig.
- 1.6. Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig.
- 1.7. Im urbanen Gebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Im urbanen Gebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen um bis zu 5% zugelassen werden.
- 2.2. In den mit MU 1, MU 2 und MU 3 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie untergeordnete Nebenanlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 2.4. Im urbanen Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Schornsteine, Absturzsicherungen und technische Dachaufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,5 m zugelassen werden, wenn die Gebäudeteile hinter einem Neigungswinkel von maximal 45°, gemessen von der Gebäudeaußenkante, zurückbleiben.
Abweichend davon gilt für den mit XV Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil in dem mit MU 3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets eine Höhe der technischen Dachaufbauten von bis zu 2,8 m.
Die Pflicht zum Zurückbleiben gilt nicht für Aufzugsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- 2.5. In dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 6,0 m für Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen (Technikgeschosse), zugelassen werden, wenn sie entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen hinter einem Neigungswinkel von 68°, gemessen von der jeweiligen Gebäudeaußenkante, zurückbleiben.
- 2.6. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante für die Errichtung einer Fassadenbefahranlage um bis zu 5,0 m zugelassen werden.

- 2.7. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ kann im Bereich der unterirdischen Baugrenze ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 3,0 m für technische Aufbauten, wie Zu- und Abluftanlagen zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ können untergeordnete Nebenanlagen ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Einfriedungen sind nicht zulässig.

4. Nebenanlagen

- 4.1. Im urbanen Gebiet sind Einfriedungen nicht zulässig.

5. Immissionsschutz / Klimaschutz

- 5.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien in der Nebenzeichnung 3 mit der Bezeichnung AB

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils einem Fenster zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- 5.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie in der Nebenzeichnung 3 mit der Bezeichnung CD baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen mit tageszeitlichen Beurteilungspegeln > 65 dB(A) ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

- 5.3. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linie in der Nebenzeichnung 3 mit der Bezeichnung EF schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Parkplatz/Warenumschlagplatz ausgerichteten offenbaren Fenstern, vor denen nicht ein Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) tags eingehalten wird, unzulässig.

Zur Einhaltung des Beurteilungspegels von maximal 63 dB(A) tags kann vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang errichtet werden. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- 5.4. Zum Schutz vor Freizeitlärm sind entlang der Linie in der Nebenzeichnung 3 mit der Bezeichnung GH schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum „Aktivitätenband“ ausgerichteten offenbaren Fenstern,

vor denen nicht ein Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) werktags außerhalb der Ruhezeiten eingehalten wird, unzulässig.

Zur Einhaltung des Beurteilungspegels von maximal 60 dB(A) werktags außerhalb der Ruhezeiten kann vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang errichtet werden. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- 5.5. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

6. Grünfestsetzungen

- 6.1. Im urbanen Gebiet ist pro angefangener 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m Höhe über Gelände betragen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

7. Niederschlagsentwässerung

- 7.1. Das innerhalb der mit MU 1, MU 2 und MU 3 bezeichneten Teile des urbanen Gebiets und auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung der Vegetation eingesetzt wird, vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten zurückzuhalten und zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1. Die mit "a" bezeichneten Flächen sind auf einer mindestens 5,00 m breiten, durchgehenden Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des allgemeinen Fuß- und Radverkehrs zu belasten. In Bereichen, in denen die mit „a“ bezeichneten Flächen eine Breite von weniger als 5,00 m aufweisen, ist die jeweils maximal zur Verfügung stehende Breite vollständig mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.
- 8.2. Die mit "b" bezeichnete Fläche ist auf einer mindestens 8,00 m breiten, durchgehenden Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des allgemeinen Fuß- und Radverkehrs sowie einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie der Anlieferung der angrenzenden Grundstücke zu belasten. In Bereichen, in denen die mit „b“ bezeichnete Fläche eine Breite von weniger als 8,00 m aufweist, ist die jeweils maximal zur Verfügung stehende Breite vollständig mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.
- 8.3. Die mit „c“ bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmen zu belasten.
- 8.4. Zwischen den Punkten S1 und S2 verläuft die Straßenbegrenzungslinie.

Hinweise

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S2 und S3 ist zugleich die im Bebauungsplan I-B4a festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.
3. Eine Teilfläche des Geltungsbereichs (Flurstück 1051 sowie ein östlich angrenzendes Teilstück des Flurstücks 1379) liegt innerhalb eines Gebietes, für das eine Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs gilt.

