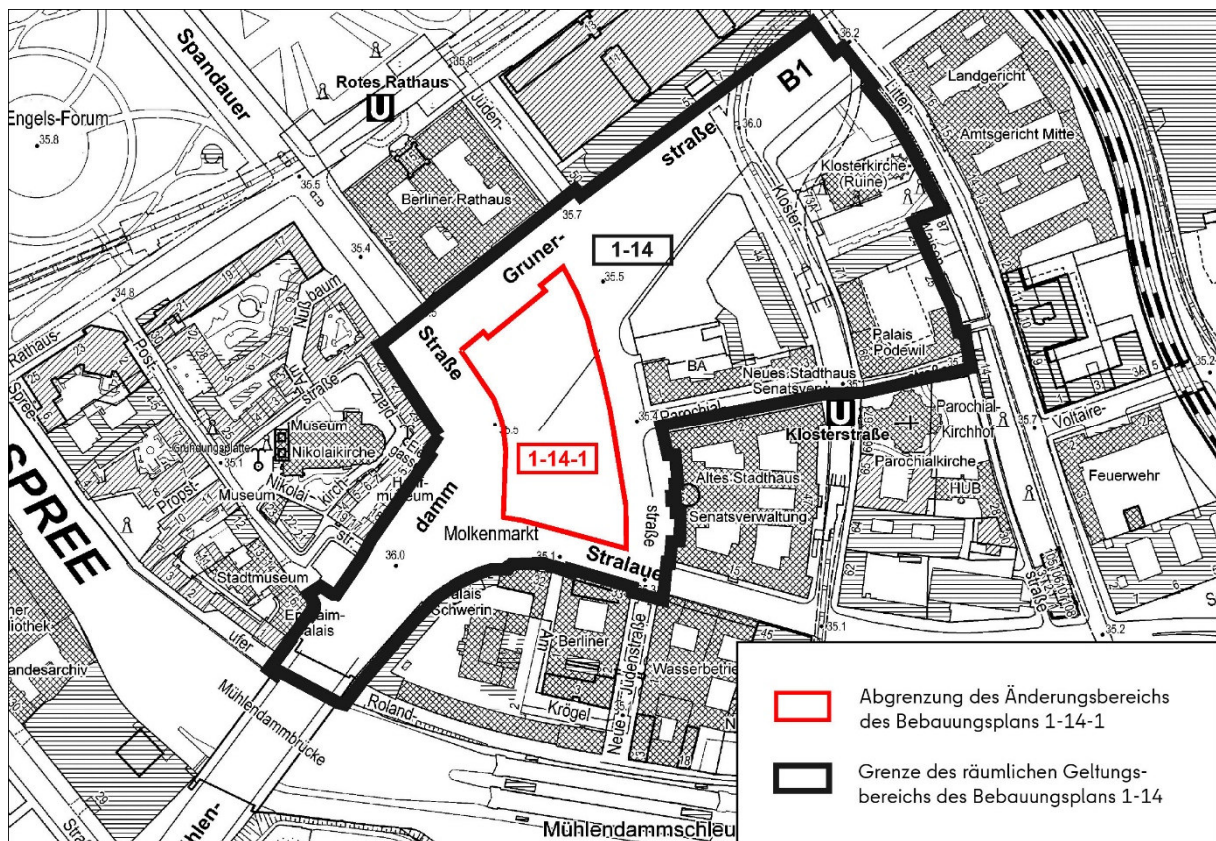


Bebauungsplanverfahren 1-14-1 zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans 1-14

für das Gelände Judenstraße, Stralauer Straße, dem Molkenmarkt, Teilen der Spandauer Straße und des Mühlendamms sowie Grunerstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte **zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14-1

Stand: Juli 2025

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat am **03. Juli 2025** die Aufstellung des Bebauungsplans 1-14-1 zur Änderung des Bebauungsplans 1-14 in zwei Blättern, hier: Blatt 1 für das Gelände zwischen Littenstraße, der nördlichen Grenze des Flurstücks 5 (An der Littenstraße), Waisenstraße, Parochialstraße, Judenstraße, Stralauer Straße, Molkenmarkt, Spandauer Straße, Gustav-Böß-Straße und Grunerstraße sowie die Gustav-Böß-Straße, den Molkenmarkt, Abschnitte der Judenstraße zwischen Gustav-Böß-Straße und Grunerstraße sowie zwischen Parochialstraße und Stralauer Straße, den Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße zwischen Spree und Littenstraße und den Straßenzug Spandauer Straße – Stralauer Straße zwischen Gustav-Böß-Straße und Neue Judenstraße sowie Teilflächen der Waisenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, beschlossen.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Molkenmarkt soll als Teilbereich der historischen Mitte Berlins wiederbelebt werden und zu einem bedeutenden Quartier im Zentrum der Stadt entwickelt werden. Aktuell ist das Quartier von erheblichen städtebaulichen Zäsuren (Hauptstraßenzug, Spree, Stadtbahntrasse) umgeben, so dass es insbesondere funktional von der Umgebung getrennt und kaum wahrnehmbar ist. Insofern ist es erforderlich, dass das Quartier in seiner Wahrnehmbarkeit und Attraktivität gesteigert wird, um wieder als Destination zu fungieren. Hierfür soll das neue Quartier mit einer Vielzahl an Funktionen aufwarten, die zu einer hohen Frequentierung und somit zu einer Belebung beitragen. Weiterhin ist die Verlagerung der übergeordneten Straßentrasse und damit die Möglichkeit, der baulichen Verdichtung auf den freiwerdenden Flächen im Sinne einer Reparatur des Stadtgrundrisses Anlass der Planung.

Zur Qualifizierung der bis dato vorliegenden Planungen des Bereichs Molkenmarkt wurde ab 2020 ein mehrstufiges städtebauliches Qualifizierungsverfahren durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zusammen mit den Eigentümerinnen und zukünftigen Bauherrinnen angestoßen. Neben dem Schwerpunkt Wohnen soll eine Belebung auch mit der Unterbringung von Bürodienstleistungen als auch mit Einrichtungen des Einzelhandels und der Gastronomie erfolgen. Diese Nutzungen sollen die bereits vorhandenen Funktionen im Umfeld ergänzen sowie bereichern, um insbesondere den öffentlichen Raum wieder zu beleben. Hinzu kommt die Konzeption zur Ansiedlung von kulturellen Einrichtungen in Form eines Kulturpfads, der übergeordnet die in der Berliner Mitte vorhandenen historischen Orte, archäologische Fenster und bereits existierende sowie neu geplante Kulturstätten miteinander verknüpfen soll.

Der Senat von Berlin hat nach Abschluss der städtebaulichen Werkstattphase den Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt im August 2023 beschlossen. Teil des Senatsbeschlusses war zum einen die Erstellung von Bebauungsleitlinien in Form von Block- und Gebäudesteckbriefen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, im Nachgang zur

realisierungsbezogenen Themenvertiefung in Machbarkeitsstudien zu den Themen Archäologie, Mobilität, Regenwassermanagement und Freiraum sowie Energie. Der Rahmenplan und die Bebauungsleitlinien bilden zusammen die Charta Molkenmarkt.

Die Bebauungsleitlinien definieren klare Kriterien für die Planungen der Baublöcke A, B und C sowie für die Gestaltung der einzelnen Gebäude. Das Ziel der Bebauungsleitlinien liegt vor allem darin, dass sie die funktionalen und gestalterischen Anforderungen festlegen, die aus der Analyse des Ortes und seiner Charakteristika sowie den planerischen Zielen hervorgehen. Das Quartier soll so in die bestehende städtebauliche Struktur Berlins integriert werden, dass es sowohl ökologische (z. B. Klimaschutz), soziale (z.B. soziale Nachhaltigkeit) als auch wirtschaftliche Anforderungen erfüllt. Ein wichtiger Aspekt der Bebauungsleitlinien ist ihre modulare Struktur: Sie bestehen aus Blocksteckbriefen für die einzelnen Bauabschnitte sowie Gebäudesteckbriefen für die spezifischen Gebäude. Diese Steckbriefe enthalten sowohl textliche als auch zeichnerische Darstellungen, die die Grundlage für die Losbildung und die Realisierungswettbewerbe bilden. Sie fokussieren sich auf die gebäudebezogenen gestalterischen Aspekte und bieten einen klaren Rahmen für die Entwicklung der Architektur und der öffentlichen Räume.

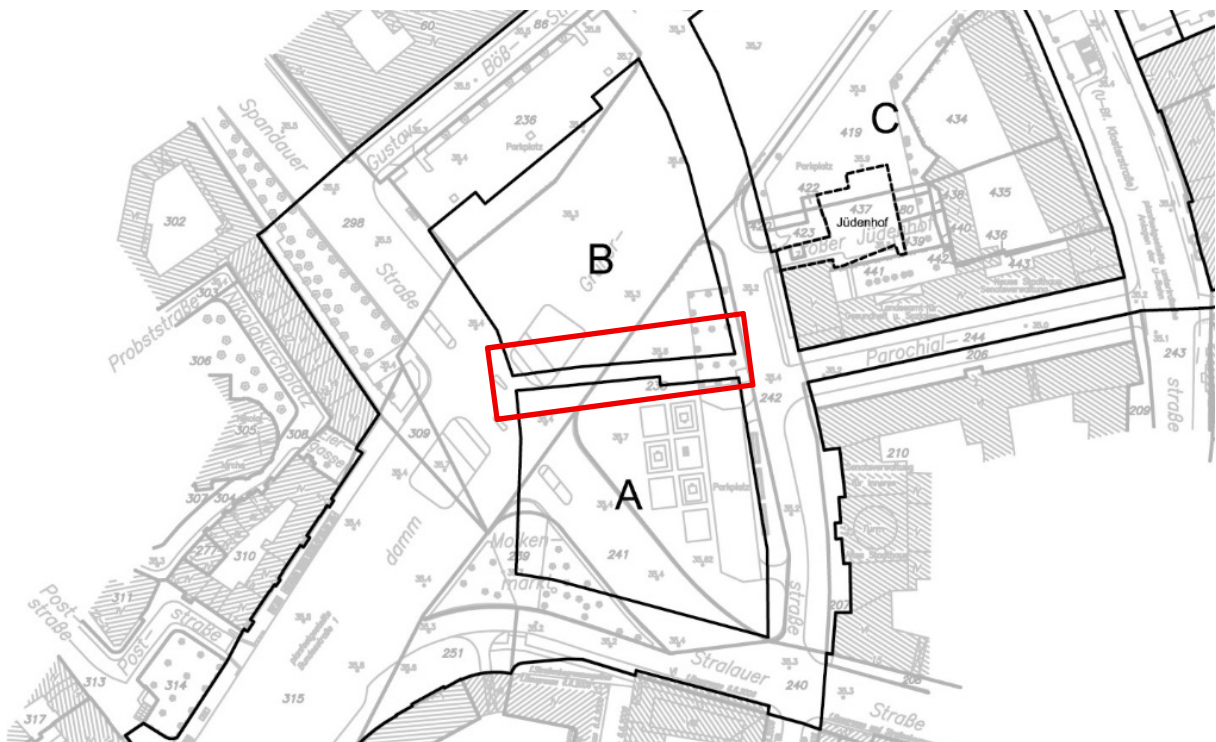


Abbildung 1: Bezeichnung der Blöcke, ohne Maßstab (Quelle: SenStadt), rot markiert: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“

Der ca. 1,25 ha große Änderungsbereich, bestehend aus den Blöcken A (südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“) und B (nördlich der Verkehrsfläche besonde-

rer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“) sowie der dazwischen befindlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ (verlängerte Parochialstraße), befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes 1-14 (festgesetzt am 14.09.2016), sodass die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Im Zuge der Erarbeitung vorgenannter Bebauungsleitlinien wurde unter anderem der Festsetzungsgelhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1-14 überprüft, um den städtebaulichen Rahmen zu optimieren und mit den inzwischen vorhandenen Anforderungen aus dem Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt, den Machbarkeitsstudien sowie mit den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen des Wohnungsbaus sowie des Gewerbe- und Kulturflächenbaus in Abgleich zu bringen. Bei der Erarbeitung der Bebauungsleitlinien der Blöcke A und B wurde erkannt, dass der vorhandene rechtliche Rahmen des Bebauungsplanes 1-14 zu Gunsten einer städtebaulichen Qualität überdehnt wird. Dies bezieht sich insbesondere auf die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen. Es hat sich gezeigt, dass für den Bedarf publikumswirksamer Nutzungen ein überhöhtes Erdgeschoss und ein überhöhtes erstes Obergeschoss erforderlich sind. Unter Berücksichtigung weiterer Obergeschosse hat sich in der Summe gezeigt, dass die festgesetzten Höhen nicht mehr den Bedarf heutiger Geschosshöhen decken.

Weiterhin soll eine lebendige, abwechslungsreiche Dachlandschaft entstehen. Im Bestandsrings um das Plangebiet finden sich verschiedene städtebauliche Situationen, vor allem Gebäude mit geneigten Dächern, auf die ein sich in den Kontext eingliederndes neues Quartier reagieren soll. Die vorherrschende Abwechslung in Dachformen und Dachneigungen sowie First- und Traufhöhen soll im neuen Quartier aufgegriffen werden und somit Teil der Mitte Berlins werden und ihren historischen Stellenwert unterstreichen. Die Kontinuität eines harmonischen Gesamtbildes der Straßenzüge, welches sich selbstverständlich integriert, steht dabei im Mittelpunkt. Daher werden oberhalb der festgesetzten Oberkanten erstmalig Dachgeschosse, vorwiegend mit geneigten Dächern, vorgesehen, um den städtebaulichen Belangen gerecht zu werden und um zusätzliche Flächen auch für den Wohnungsbau generieren zu können.

Zudem haben sich bei der Erarbeitung des städtebaulichen Grundgerüsts für die Flächen in den Blöcken A und B entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ Konflikte mit dem geltenden Baurecht gezeigt. Die gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 1-14 vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer Tiefe von drei Metern sowie einer Aufweitung in den Obergeschossen wurde als städtebaulich unbefriedigend betrachtet. Als Ziel wurde eine möglichst enge Gassenstruktur nach historischem Vorbild unter Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definiert.

Etwas angepasst wird darüber hinaus die Geometrie des Platzes in Block A, dessen Charakter und Ausprägung durch die Bebauungsleitlinien weiterentwickelt und geschärft wurden. Vorgesehen sind umlaufende Kolonnaden, welche durch eine harmonische und einheitliche Fassung in Form und Höhe den Platz symmetrisch fassen sollen.

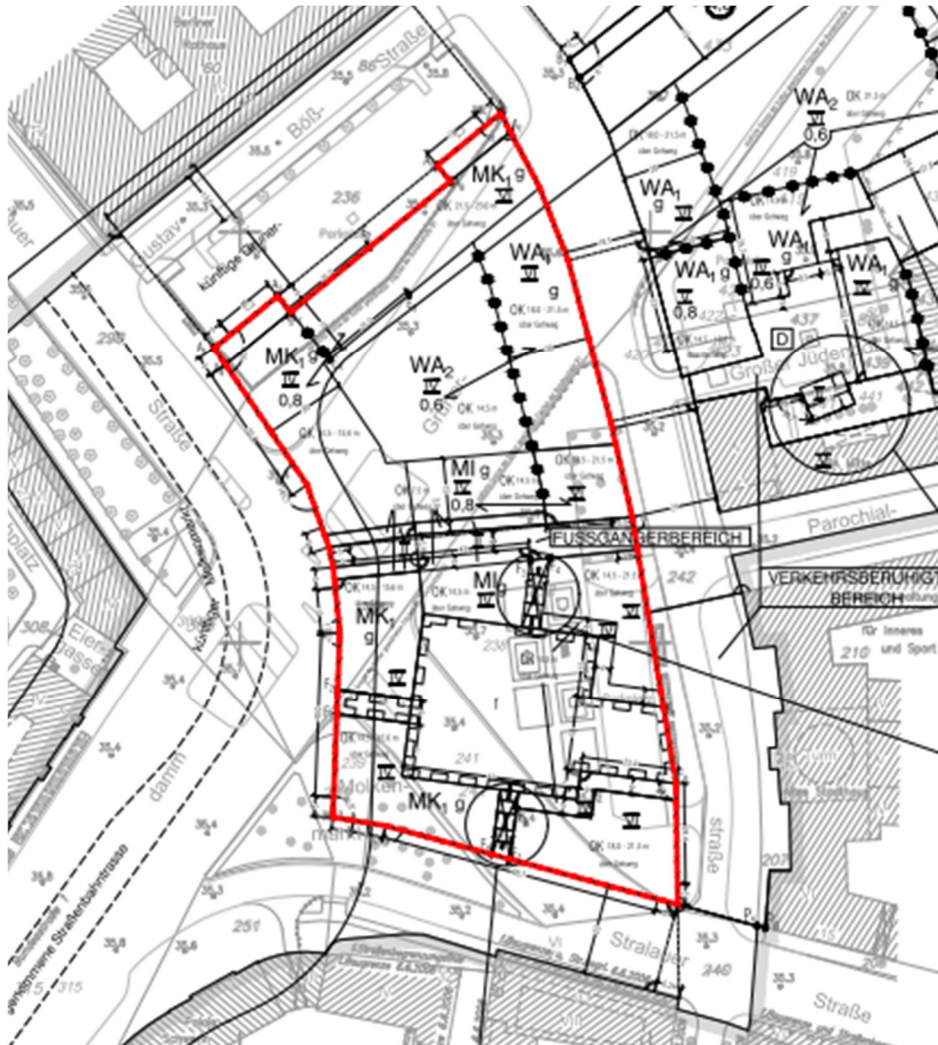


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan 1-14-1 (rot gestrichelt umrandet), ohne Maßstab (Quelle: Bebauungsplan 1-14)

Die Aufstellung des Bebauungsplans 1-14-1 ist daher insofern erforderlich, um im Sinne des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die planungsrechtliche Erforderlichkeit umfasst hier insbesondere eine geringfügige Nachverdichtung der bisher zulässigen baulichen Dichte in Form einer Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und einer Anpassung der Höhe der baulichen Anlagen. Weiterhin erfolgt eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zur partiellen Verbreiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sowie die Umgestaltung der bisherigen Festsetzungen des Platzes im Block A

(im Bebauungsplan 1-14 mit dem Buchstaben „f“ als eine mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche festgesetzt).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-14-1 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 AGBauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, durchgeführt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kommt für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in Betracht. Weiterhin ist zu beachten, dass ein beschleunigtes Verfahren nur zur Anwendung kommen kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird. Da mit der Aufstellung hauptsächlich die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und die Anpassung der Höhe baulicher Anlagen als eine Form der Nachverdichtung im Innenbereich verfolgt wird, ist die Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Eine signifikante Änderung der Grundflächen wird nicht erfolgen, da allein schon die Größe des Änderungsbereiches bereits deutlich unter der erforderlichen Grundfläche von 20.000 m² liegt.

Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist darüber hinaus möglich, da durch die Änderungen keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte gegeben, die die genannten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b (Natura-2000-Gebiete) beeinträchtigen oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Der hier aufzustellende Bebauungsplan Nr. 1-14-1 wird als unselbstständige Änderung des Ursprungsplans 1-14 aufgestellt. Die Planänderung ist hier ohne den zugrundeliegenden Ursprungsplan nicht ausreichend, d.h. dass zur städtebaulichen geordneten Entwicklung der Änderungsplan im Zusammenspiel mit dem Ursprungsplan zwingend zu betrachten ist. Im Ergebnis gilt ein einziger Bebauungsplan, nämlich der ursprüngliche Bebauungsplan 1-14 in seiner geänderten Form.

Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der geplanten Gebäude mit erhöhten Nutzungsmaßen und partiell modifizierten überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll sich ausschließlich auf die beiden Blöcke A und B sowie auf die dazwischen befindliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ beschränken. Inhaltlich werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhöhung des Flächenangebots für Wohnen
- Anpassung an städtebauliche Zielsetzungen zur Rekonstruktion der sog. „Parochialgasse“ (hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“) sowie zur Umgestaltung der bisherigen Festsetzungen des Platzes (im Bebauungsplan 1-14 mit dem Buchstaben „f“ als eine mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche festgesetzt) im Block A
- Ermöglichung überhöhter erster und zweiter Vollgeschosse zur Belebung des Quartiers durch Handel und publikumswirksame Nutzungen
- Ausdehnung von Flächen sowie Ermöglichung überhöhter Vollgeschosse zur Unterbringung von Kulturnutzungen
- Herstellung einer lebendigen, abwechslungsreichen Dachlandschaft
- Erhaltung klimawirksamer, wohnungsnaher Grün- und Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher des Quartiers.

Die planerischen Grundzüge, welche im Bebauungsplan 1-14 verfolgt werden, werden durch die angestrebten Änderungen nicht beeinträchtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-14 sind folgende Planungsziele definiert:

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

Die mit dem Bebauungsplan angestrebte städtebauliche Aufwertung des Bereichs Molkenmarkt/Klosterviertel wird durch die geplanten Vorhaben weiterhin verfolgt. Da lediglich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sowie der Platz im Block A geändert werden und der Verlauf der Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil der Änderung sind, sind auch weiterhin die Annäherung an den historischen Stadtgrundriss und der Rückbau von Verkehrsflächen sowie eine räumliche Fassung des Straßenraums Ziele der Planung.

Durch die Planung bleibt auch eine Einbindung in den historisch-stadträumlichen Kontext gewahrt. Mit der Anpassung der Höhe baulicher Anlagen sollen im ersten und zweiten Vollgeschoss (Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) überhöhte Räume von bis zu 5.50 m Geschosshöhe ermöglicht werden, um eine Nutzungsmischung von Arbeitsstätten, gastronomischen, touristischen und kulturellen Einrichtungen zu ermöglichen und diese flexibel im Quartier anbieten zu können. Durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die Innenentwicklung gestärkt.

Wesentlicher Änderungsinhalt

Der überwiegende Teil der Änderungen betrifft die zeichnerischen Festsetzungen zur Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und die Anpassung der Höhe baulicher Anlagen. Grundsätzlich soll die Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss aufgestockt werden, welches in der Regel als Dachgeschoss mit geneigtem Dach ausgeprägt sein soll. Die bisherigen Höhen baulicher Anlagen, hier Oberkante (OK) über dem Gehweg, werden künftig überwiegend als Traufhöhen (TH) über dem Gehweg planungsrechtlich gesichert. Die OK wiederum wird höhentechnisch ebenfalls angepasst. Ausnahmen bilden die Eckbereiche, die höher ausgebildet werden, um als markante Punkte das Quartier zu betonen.

Weitere Änderungen betreffen die überbaubaren Grundstücksflächen. Die Parochialgasse soll im östlichen Bereich an der Judenstraße verbreitert werden, sodass sich hier die überbaubaren Grundstücksflächen partiell verschieben. Die Baugrenzen im Innenhof des Blocks A sollen zur Ausprägung eines symmetrischen Platzes angepasst werden.

Die genannten Änderungen des städtebaulichen Konzepts bedingen teilweise auch die Anpassung von textlichen Festsetzungen. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung an aktuelle gesetzliche Vorgaben, z.B. den Lärmschutzleitfaden.

Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan 1-14-1 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Bei der Aufstellung des

Bebauungsplans werden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Denkmalschutz und Denkmalbelange
- Umweltschutz und Landschaftspflege
- Wirtschaft und Verkehr
- öffentliche und private Belange

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Schutzgut Mensch und Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-14 sind Belange des Immissionsschutzes auf Grundlage von textlichen Festsetzungen bereits umfangreich berücksichtigt, welche sich jedoch auf den Festsetzungsstand von 2016 beziehen.

Bezüglich des Schutzguts Mensch und der Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung wurde zur Beurteilung der Lärmsituation eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Beurteilungspegel im Prognose-Nullfall (Umsetzung Bebauungsplan 1-14) und im Prognose-Planfall (Umsetzung Bebauungsplan 1-14-1) weitgehend übereinstimmen. Die Abweichungen betragen in der Regel weniger als 1 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden in beiden Prognosefällen zum Teil deutlich überschritten. Weiterhin ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Gebäudeseiten mit Ausrichtung zu den Quartiersstraßen ebenfalls überschritten werden, jedoch in geringerem Maße.

Für alle Gebäudeseiten, die den Innenhöfen zugewandt sind, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten oder nur geringfügig um weniger als 1 dB(A) überschritten. Dennoch ist festzuhalten, dass alle Gebäude über eine eindeutig lärmabgewandte Seite verfügen, wobei dies nur eingeschränkt für Eckgebäude gilt.

Bei hoher Lärmbelastung, wie an den lärmzugewandten Fassaden des Plangebiets besteht gemäß Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung ein besonderes Abwägungserfordernis. Unter anderem sind städtebauliche Maßnahmen vorrangig prüfungsrelevant. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1-14 sind daher zu überprüfen und werden im Verlauf des Verfahrens des Bebauungsplans 1-14-1 angepasst.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen des Verfahrens wurden zwei gutachterliche Stellungnahmen zum Thema Regenwasserbewirtschaftung eingeholt. Im Ergebnis für den Block A wurde festgestellt, dass mit den in der aktuellen Planung vorgesehenen Versickerungsmöglichkeiten die wasserwirtschaftliche Erschließung machbar ist. Für den Block B jedoch wurde festgestellt, dass mit den in der aktuellen Planung vorgesehenen Flächen für die Versickerung die wasserwirtschaftliche Erschließung nicht nachgewiesen ist. Um den Entwässerungskomfort des Grundstücks zu gewährleisten, müssen die Versickerungsflächen je nach angestrebter Bauweise vergrößert werden.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird verbessert, indem die Zahl der Vollgeschosse erhöht wird. Damit kann dem nachweislich steigenden Bedarf an Wohnraum im Berliner Stadtgebiet entsprochen werden. Darüber hinaus können die bestehenden Siedlungsstrukturen in diesem Bereich positiv ergänzt werden.

Die bereits vorhandenen Festsetzungen zur Art der Nutzung Kerngebiet bleibt unberührt, sodass auch weiterhin die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur forciert wird. Darüber hinaus bleiben die allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet als Festsetzung erhalten, womit auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht werden. Die Aufstockung der Vollgeschosse hat also auch zur Folge, dass mehr Platz für Arbeitsstätten geschaffen werden.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist insbesondere im Bereich der Parochialgasse sowie dem westlichen und östlichen Zugang zum Block A trotz Verengung möglich. Dies wurde im Rahmen eines Belichtungsgutachtens nachgewiesen. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind aufgrund fehlender Rechtsgrundlage im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu verankern.

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Inwieweit sich ein Finanzierungsbedarf für den bezirklichen bzw. überbezirklichen Haushalt ergibt, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Weitere Auswirkungen

Verkehr

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-14 sind die verkehrlichen Belange durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung planungs-

rechtlich bereits gesichert. Die im Änderungsbereich befindliche Parochialgasse ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ festgesetzt. Zwischen dem Block und dem Alten Stadthaus ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Auf planungsrechtlicher Ebene bleiben alle Straßenverkehrsflächen und die Zweckbestimmungen der besonderen Verkehrsfläche erhalten.

Die Auswirkungen werden nach aktuellem Kenntnisstand auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung als gering eingeschätzt. Die Verkehrsaufkommensermittlung zeigt, dass durch die geplanten Nutzungen 1.297 Kfz-Fahrten pro Werktag zu erwarten sind. Damit liegt das heute zu erwartende Verkehrsaufkommen um ca. 46 % niedriger als noch zur Untersuchung zum Ursprungsbebauungsplan von 2016. Es kann auch weiterhin ausgeschlossen werden, dass der Neuverkehr des Vorhabens zukünftig zu höheren Wartezeiten und Rückstaulängen an der Ampelanlage Molkenmarkt beiträgt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen und damit negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Orts- und Landschaftsbild

Grundsätzlich ist durch die Festsetzung des Bebauungsplans nicht von einer Beeinträchtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen des Verfahrens erörtert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616).

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495) BRV 2130-10, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614)