

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	4
I	Planungsgegenstand	4
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	8
II	Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung	10
II.1	Verkehrsuntersuchung	10
II.2	Schalltechnische Untersuchung	11
II.3	Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung	16
II.4	Regenwasserbewirtschaftung	22
III	Planinhalt.....	25
III.1	Wesentlicher Änderungsinhalt.....	25
III.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	49
III.3	Grünfestsetzungen.....	52
III.4	Immissionsschutz.....	54
III.5	Gestaltungsregelungen	60
IV	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	62
V	Verfahren	63
V.1	Aufstellungsbeschluss.....	63
V.2	Unterrichtung der Öffentlichkeit.....	64
V.3	Mitteilung der Planungsabsicht.....	64
V.3.1	Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	65
V.3.2	Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg	65
V.4	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	65
VI	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	81
VII	Auswirkungen der Planung	91
VII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	91
VII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	93
VII.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	93

	VII.4 Weitere Auswirkungen	93
B	Rechtsgrundlagen	95
C	Abkürzungsverzeichnis.....	95
D	Anhang.....	96

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 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. Grundlage der Planung ist die bereits erfolgte Verlagerung der übergeordneten Straßentrasse, um damit die Möglichkeit der baulichen Verdichtung auf den freiwerdenden Flächen im Sinne einer Reparatur des Stadtgrundrisses zu schaffen.

Zur Qualifizierung des Bereichs Molkenmarkt wurde zwischen 2020 und 2022 in einem mehrstufigen städtebaulichen Qualifizierungsverfahren aus Wettbewerbs- und Werkstattphase durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zusammen mit den Eigentümerinnen und zukünftigen Bauherrinnen die Entwicklung fortgeführt. Als Ergebnis wurden auf Basis von zwei ausgewählten Entwürfen gemeinsame Empfehlungen der Jury ausgesprochen. 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 Kulturflächen entlang 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 eines Gestaltungshandbuchs in Form von Bebauungsleitlinien durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) sowie die realisierungsbezogene Themenvertiefung in Machbarkeitsstudien zu den Themen Archäologie, Mobilität, Regenwassermanagement und Freiraum sowie Energie. Rahmenplan und Bebauungsleitlinien bilden zusammen mit den Machbarkeitsstudien die Charta Molkenmarkt.

Die Bebauungsleitlinien definieren als Block- und Gebäudesteckbriefe Kriterien für die Planungen der Baublöcke A und B sowie für die Gestaltung der einzelnen Gebäude. Das Ziel der Bebauungsleitlinien liegt vor allem darin, dass sie die funktionalen und gestalterischen Anforderungen festlegen. Das Quartier soll so in die bestehende städtebauliche Struktur der Berliner Mitte integriert werden, dass es sowohl ökologische (z. B. Klimaschutz), soziale (z. B. soziale Nachhaltigkeit) als auch wirtschaftliche (z.B. effiziente Bodennutzung und effektive Erschließung) Anforderungen erfüllt. Ein wichtiger Aspekt der Bebauungsleitlinien ist ihre modulare Struktur: Sie bestehen aus Blocksteckbriefen für die einzelnen Baublöcke sowie Gebäudesteckbriefen für die spezifischen Gebäude. Diese Steckbriefe enthalten sowohl textliche als auch zeichnerische Darstellungen, die die Grundlage für die Losbildung und für die Realisierungswettbewerbe bilden. Sie fokussieren sich auf die gebäudebezogenen gestalterischen Aspekte und bieten einen 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 so den städtebaulichen Rahmen besser auszunutzen und die vorhandenen Anforderungen aus dem Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt, den Ergebnissen der Machbarkeitsstudien sowie mit den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen des Wohnungsbaus sowie des Gewerbe- und Kulturflächenbaus in Abgleich zu bringen. Im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungsleitlinien der Blöcke A und B wurde deutlich, dass der vorhandene rechtliche Rahmen des Bebauungsplanes 1-14 zu Gunsten einer nachhaltigen Bodennutzung und zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität angepasst werden muss. Dies bezieht sich insbesondere auf die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen. Es hat sich gezeigt, dass für den Bedarf publikumswirksamer Nutzungen ein überhöhtes Erdgeschoss und ein überhöhtes erstes Obergeschoss zur Flexibilisierung und Attraktivierung der Nutzungsmöglichkeiten erforderlich sind. Unter Berücksichtigung weiterer Obergeschosse zeigte sich, dass die festgesetzten Höhen sich nicht mehr mit dem Bedarf heutiger Geschoss- und damit Gebäudehöhen vereinbaren lassen.

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. 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 der Bebauungsleitlinien 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 darüber liegenden Vollgeschossen 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.

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 umgrenzen und in Richtung Zugang Judenstraße aufgeweitet werden sollen.

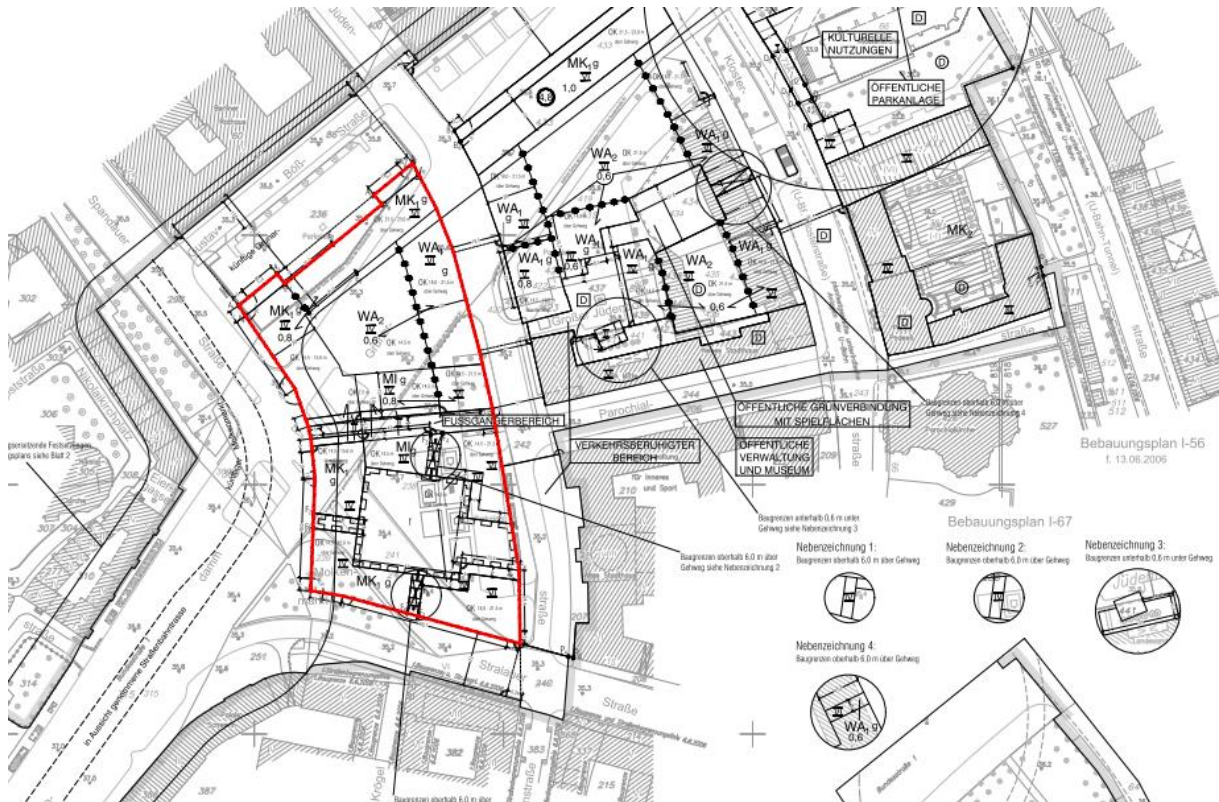


Abbildung 2: Planänderungsbereich Bebauungsplan 1-14-1 (rot umrandet), ohne Maßstab (Quelle: Bebauungsplan 1-14)

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 sowie eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zur partiellen Verbreiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sowie zur Änderung 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.

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 die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung in Betracht. Bei dem Planänderungsbereich handelt es sich um ein stark anthropogen überformtes innerstädtisches Quartier, das sich bereits seit Jahren im Umbau befindet. 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 ohne den ihr zugrundeliegenden Ursprungsplan nicht ausreichend zur städtebaulichen Ordnung, sondern nur im Zusammenspiel mit dem Ursprungsplan zu sehen. Im Ergebnis gilt ein einziger Bebauungsplan, nämlich der ursprüngliche Bebauungsplan 1-14 in seiner geänderten Form. Die Begründung als auch die Abwägung beziehen sich daher ausschließlich auf den Änderungsinhalt des Bebauungsplanes 1-14-1.

I.2 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 Änderung 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 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 innenstadttypische Nutzungsmischung aus Wohnungen, Arbeitsstätten, gastronomischen, touristischen und kulturellen Einrichtungen,
- Schaffung von Wohnraum durch neue innerstädtische Wohnungen (unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnformen)
- Verminderung von zusätzlicher Bebauung/Versiegelung im äußeren Stadtraum durch „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Nutzung der hervorragenden Verkehrsanbindung vor allem im System des öffentlichen Personenverkehrs für eine bauliche Entwicklung
- Auseinandersetzung mit Umweltbelangen (Immissionsschutz und Eingriffe in Natur und Landschaft)

Die mit dem Bebauungsplan 1-14 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.

II Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung

II.1 Verkehrsuntersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 wurde eine Verkehrsuntersuchung (Ramboll Deutschland GmbH; 14.10.2025) mit dem Ziel erstellt, die weiterentwickelten Anforderungen aufgrund modifizierter Planungsabsichten auf ihre verkehrlichen Auswirkungen hin zu überprüfen. Dabei ist ein Abgleich des Prognoseplanfalls 2015 mit dem aktualisierten Verkehrsaufkommen vorgenommen worden, um zu eruieren, ob die damaligen Ergebnisse zur verkehrlichen Erschließung weiterhin Bestand haben werden. Gleichzeitig bildet die Verkehrsuntersuchung mit der Erstellung der Verkehrsfrequentierungen die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung.

Das Ergebnis für die Verkehrsaufkommensermittlung zum Bebauungsplan 1-14-1 zeigt, dass durch das Vorhaben zukünftig ein Verkehrsaufkommen von 1.297 Kfz-Fahrten pro Werktag zu erwarten ist. Damit liegt das zu erwartende Aufkommen des planinduzierten Verkehrs um ca. 46 % niedriger als 2015. Der deutliche Unterschied zu den Ergebnissen von 2015 resultiert aus den geänderten Flächennutzungen, den damals getroffenen und überholten Annahmen sowie maßgeblich aus dem zwischenzeitlich veränderten Verkehrsverhalten und den resultierenden niedrigeren Anteilen am motorisierten Individualverkehr.

Das insgesamt zu erwartende und deutlich niedrigere planinduzierte Verkehrsaufkommen hat folglich insgesamt niedrigere Verkehrsmengen an den umliegenden Knotenpunkten zur Folge. Somit kann ausgeschlossen werden, dass der Neuverkehr des Vorhabens zukünftig zu höheren Wartezeiten und Rückstaulängen an der Lichtsignalanlage (LSA) 18171 - Molkenmarkt beiträgt.

Zusammenfassend ist in der Verkehrsuntersuchung festgehalten, dass gegenüber 2015 als angenommenes Worst-Case-Szenario keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen und damit negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Aus verkehrlicher Sicht lässt sich das Vorhaben gegenüber 2015 ohne Verschlechterungen im allgemeinen Verkehrsablauf im Umfeld realisieren.

In der Verkehrsuntersuchung wird trotz der vorhandenen verkehrsabhängigen Steuerung an der LSA 18171 - Molkenmarkt empfohlen, nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen und bei Vorliegen aktualisierter Verkehrszählungen eine Optimierung der Signalzeitenpläne unter Berücksichtigung der Lastrichtungen zu prüfen, um den Verkehrsfluss in beide Richtungen noch effizienter zu steuern. Da es sich bei der Optimierung der Signalzeitenpläne um eine Maßnahme der Straßenverkehrs-Ordnung handelt, sind Festsetzungen im Bebauungsplan oder Regelungen im Städtebaulichen Vertrag nicht möglich.

Bezüglich der Stellplatzbetrachtung ist festgehalten, dass in Berlin keine allgemeine Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen besteht. Lediglich für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzende sind Kfz-Stellplätze vorzusehen. Rechtsgrundlage bildet dabei die Ausführungsvorschrift für Stellplätze (AV-Stellplätze), die für verschiedene Nutzungen Richtzahlen zu Kfz-Stellplätzen und Radabstellanlagen vorgibt. Die ermittelten Pflichtstellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen und Fahrräder sind bei Umsetzung des Vorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Mobilität, Regenwassermanagement und Freiräume“ (MBS 2024), wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-14 (Blöcke A bis E) ein Stellplatzbedarf für Fahrräder von 1.841 Stellplätzen ermittelt. Durch die Ausweitung der Flächen in den Blöcken A und B erhöht sich die Anzahl der Pflichtstellplätze um ca. 129 Stellplätze auf insgesamt 1.970 Stellplätze. Auch hier sind im Baugenehmigungsverfahren die Pflichtstellplätze nochmals rechnerisch zu aktualisieren, sobald die genauen Flächen für einzelne Nutzungen feststehen und insbesondere die Wohnungsgrößen bekannt sind. In diesem Zusammenhang sollte dann geprüft werden, ob ggf. auf Fahrradstellplätze verzichtet werden kann, wenn eine Doppelnutzung der Fahrradabstellanlage z.B. am Tag durch gewerbliche Nutzung und abends durch kulturelle Nutzung möglich ist.

Die Erkenntnisse aus der Verkehrsuntersuchung führen zu keiner Änderung von textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1-14.

II.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 wurde eine Schalltechnische Untersuchung (DR. ZAUFTE Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH; 09.12.2025) erstellt mit dem Ziel, die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung auf Grundlage aktueller rechtlicher und fachtechnischer Vorgaben sowie veränderter Verkehrsmengen darzustellen und zu bewerten. Dabei ist der Bezug zu der ursprünglichen schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplanes Nr. 1-14 herzustellen und zu dessen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung dienen der Bewertung der Verträglichkeit von potentiell störender

und schützenswerter Nutzung sowie der Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen innerhalb des Plangebiets.

Beurteilung der Schallimmissionen im Hinblick auf die Orientierungswerte der DIN 18005

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 (Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen & Hinweise für die Planung) sowohl im Prognose-Nullfall (Umsetzung Bebauungsplan Nr. 1-14) als auch im Prognose-Planfall (Umsetzung Bebauungsplan 1-14-1) zum Teil deutlich überschritten werden. Dies entspricht den Aussagen der dem festgesetzten Bebauungsplan zugrunde liegenden schalltechnischen Untersuchung von 2015. Die Gebäudeseiten, welche den umliegenden Hauptverkehrsstraßen zugewandt sind, weisen dabei Überschreitungen der Schwellen der Gesundheitsgefährdung (tags über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A)) auf. Dies betrifft im Einzelnen die Bereiche entlang der Grunerstraße, Molkenmarkt und Stralauer Straße. Weiterhin ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Gebäudeseiten mit Ausrichtung zu der Jüdenstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ 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. Alle Gebäude verfügen jedoch über eine eindeutig lärmabgewandte Seite, wobei dies nur eingeschränkt für die Eckbereiche gilt.

Vergleich von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die Beurteilungspegel im Prognose-Nullfall (Umsetzung Bebauungsplan Nr. 1-14) und im Prognose-Planfall (Umsetzung Bebauungsplan 1-14-1) weitgehend übereinstimmen. Die Abweichung betragen in der Regel weniger als 1 dB(A).

Ausnahmen hiervon bilden jedoch die Bereiche entlang der Jüdenstraße und entlang der Stralauer Straße. Entlang der Jüdenstraße weist der Prognose-Nullfall keine direkte Lärmquelle auf, da die verkehrstechnische Untersuchung für die Jüdenstraße keine Verkehrsmengen bereithält. Die Untersuchung der Differenz zwischen Prognose-Planfall und -Nullfall stellt somit risikovorbeugend den ungünstigsten Fall einer Immissionsbelastung dar. Anzumerken sei auch, dass die Jüdenstraße künftig für den Durchgangsverkehr zur Stralauer Straße nur eingeschränkt befahrbar bzw. gesperrt sein wird (Verkehrsberuhigter Bereich südlich der Parochialstraße) und der Abschnitt zwischen der Grunerstraße und Parochialstraße somit lediglich eine Erschließungsfunktion für das Alte und Neue Stadthaus übernehmen wird. Im Prognose-Nullfall wirken hier also nur die Schalleinstrahlung der Grunerstraße und der Stralauer Straße. Der Prognose-Planfall sieht eine durchschnittliche tägliche Verkehrsdichte (DTV) von 1.700 Kfz/24h für die neu geschaffene Jüdenstraße vor. Dies führt an den lärmzugewandten Seiten zu Lärmpegeldifferenzen von bis zu 5 dB(A). Entlang der Stralauer Straße

sind im Prognose-Nullfall mit einer DTV von 23.800 Kfz/24h deutlich größere Verkehrsmengen angegeben als im Prognose-Planfall mit einem DTV von 14.700 Kfz/24h. Hieraus resultieren Pegeldifferenzen von bis zu 2 dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen wurden Varianten und Maßnahmen zur aktiven Lärminderung untersucht, welche sich nach den Empfehlungen des Berliner Lärmschutz-Leitfadens richten.

Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit

Eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf den Straßen Molkenmarkt bzw. Mühlendamm zwischen den Kreuzungsbereichen Grunerstraße und Stralauer Straße führt zu einer Reduzierung der Emissionspegel beider Richtungsspuren von etwa 3 dB(A). Für die lärmzugewandten Immissionsorte auf der Westseite des Plangebiets verringern sich die Beurteilungspegel infolgedessen um maximal 2 dB(A). Obgleich dies eine Verbesserung der Lärmsituation darstellt, werden die Schwellen der Gesundheitsgefährdung weiterhin überschritten. Die Beurteilungspegel betragen in diesem Fall mindestens 70,5 dB(A) am Tage und 62,8 dB(A) in der Nacht.

Belegung der Hauptverkehrsstraßen mit lärmarmem Asphalt

Die Belegung der Fahrbahnen der Hauptverkehrsstraßen Grunerstraße, Molkenmarkt bzw. Mühlendamm und Stralauer Straße führt zu einer Reduzierung des Emissionspegels von etwa 3 dB(A) bei Pkw, jedoch nur um etwa 1 dB(A) bei Lkw. Im Durchschnitt verringert sich der Emissionspegel um ca. 2,5 dB(A) in Abhängigkeit der Fahrgeschwindigkeit und der tatsächlichen Verkehrsmenge bzw. dem Anteil des Schwerlastverkehrs. Die Beurteilungspegel an den lärmzugewandten Immissionsorten reduzieren sich um 1,0 dB(A) bis 2,0 dB(A). Insbesondere die Anfahr- und Bremsgeräusche wirken hier nachteilig und können nicht durch lärmarmen Asphalt verringert werden. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden auch hier weiterhin überschritten.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die in der Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz der Nutzer des Plangebiets gegen Außenlärm stimmen überwiegend mit den Empfehlungen des Berliner Lärmschutz-Leitfadens überein.

Die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) beinhaltet Anforderungen an Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Abhängigkeit von der Nutzung und des einwirkenden Außenlärmpegels. Der Berliner Leitfaden Lärmschutz führt auf, dass die DIN 4109 in ihrer aktuellen Fassung aus dem Jahr 2018 bauaufsichtlich eingeführt ist und in die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen aufgenommen wurden. Aus diesem Grunde besteht kein Erfordernis, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu formulieren. Die bereits vorhandenen

textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume) und **Nr. 5.2** (Büroräume und ähnliche Arbeitsräume) des Bebauungsplans 1-14 bleiben damit unberührt bestehen.

Die wesentlichen städtebaulichen Maßnahmen umfassen daher die lärmoptimierte Grundrissgestaltung, geeignete Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung sowie den Schutz von Außenwohnbereichen.

Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

Sämtliche überbaubare Grundstücksflächen weisen, mit Ausnahme der Eckbereiche sowie bei Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, eine lärmzugewandte und eine lärmabgewandte Seite auf. Ziel muss es demnach sein, so wenig wie möglich schutzbedürftige Räume zu den lärmzugewandten Fassaden zu orientieren. Vielmehr sollten hier Nebenräume wie Küchen oder Bäder sowie Erschließungsflächen wie Flure oder Treppenhäuser angeordnet werden. Laut den Empfehlungen des Berliner Lärmschutz-Leitfadens müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Wohnungen, vorrangig Schlafzimmer und Kinderzimmer, zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausgerichtet werden. Die lärmabgewandte Ausrichtung von Aufenthaltsräumen gilt nicht für Wohnungen in Gebäuden an Blockecken sowie für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Mit dieser Zielsetzung wird die **textliche Festsetzung Nr. 5.3** in der Art modifiziert, dass sie weiterhin für den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-14 rechtsverbindlich bleibt und gleichzeitig Regelungen auf Grundlage des aktuellen Berliner Lärmschutz-Leitfadens für die Bereiche des Bebauungsplanes 1-14-1 entlang der Grunerstraße, des Molkenmarktes und der Stralauer Straße schafft, deren Immissionsbelastungen im gesundheitsgefährdeten Bereich liegen.

Geeignete Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung

Bei Wohnungen, in denen eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung nicht möglich ist, bspw. in den Eckbereichen von Blockbebauungen sowie bei Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, ist nach den Vorgaben des Berliner Lärmschutz-Leitfadens sicherzustellen, dass im Inneren von schutzbedürftigen Räumen ein Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} \leq 40 \text{ dB(A)}$ und $L_{r,Nacht} \leq 30 \text{ dB(A)}$ eingehalten wird. Aus Gründen der Lüftung sowie der Außenwahrnehmung muss dies bei teilgeöffneten Fenstern erfolgen. Hierfür werden demnach geeignete Fensterkonstruktionen erforderlich, die ein entsprechendes Schalldämmmaß auch im teilgeöffneten Zustand aufweisen. Alternativ können zur Einhaltung der genannten Innenpegel auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Der Berliner Lärmschutz-Leitfaden führt als Beispiele Pufferräume wie verglaste Loggien, Wintergärten oder Laubengänge auf.

Bei gewerblich genutzten, schutzbedürftigen Räumen sollten darüber hinaus mechanische Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, um den erforderlichen Luftvolumenstrom fensterunabhängig sicherzustellen.

Betroffen hiervon sind insbesondere Eckwohnungen oder 1-Zimmer-Wohnungen, jedoch auch Wohnungen in Häusern auf überbaubaren Grundstücksflächen mit großen Bautiefen entlang der Judenstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“, die aus diesem Grunde ausschließlich zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind. Zur planungsrechtlichen Steuerung dieser Bereiche wird die **textliche Festsetzung Nr. 5.12** neu aufgenommen.

Schutz von Außenwohnbereichen

Der Berliner Lärmschutz-Leitfaden empfiehlt für baulich mit dem Gebäude verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen oder Loggien einen Grenzwert von $L_{r,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$ fest. Dieser Beurteilungspegel wird an den Gebäudeseiten im Plangebiet, welche den Hauptverkehrsstraßen zugewandt sind, überschritten. Entlang dieser überbaubaren Grundstücksflächen müssen Außenwohnbereiche demzufolge geschlossen ausgeführt werden, bspw. als verglaste Balkone oder Loggien.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.7** wird so weit modifiziert, dass sie weiterhin für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-14 rechtsverbindlich bleibt und gleichzeitig Regelungen auf Grundlage des aktuellen Berliner Lärmschutz-Leitfadens für die Bereiche des Bebauungsplanes 1-14-1 entlang der Grunerstraße, des Molkenmarktes und der Stralauer Straße schafft, deren Immissionsbelastungen im gesundheitsgefährdeten Bereich liegen.

Betrachtung der planinduzierten Schallimmissionen auf die Nachbarbebauung

Da außerhalb des Planänderungsbereiches die Schallimmissionen in der Grunerstraße, des Molkenmarktes und in der Stralauer Straße bereits jetzt im gesundheitsgefährdeten Bereich liegen, wurde untersucht, wie sich die geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes 1-14-1 auf die Bestandsgebäude auswirken und ob ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Grundlage der Untersuchung bildet das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg (vom 10.01.2024 - 2 S 40/23, vom 23.02.2024 - OVG 2 RS 1/24 / OVG 2 S 40/23 und vom 26.04.2024 - OVG 2 S 14/24), wonach aufgrund von Reflexionswirkungen durch die geplanten Bauvorhaben eine Erhöhung der ohnehin bereits das Maß einer Gesundheitsgefährdung erreichenden Verkehrslärmimmissionen anzunehmen ist. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist es daher erforderlich, dass mit Blick auf das im Abwägungsgebot verankerte Gebot der Konfliktbewältigung, dies durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes kompensiert wird. Fehlt es hieran, verstößt eine auf der Grundlage des Bebauungsplanes ergangene Baugenehmigung zu Lasten betroffener Nachbarn gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme.

Festsetzungen zu Maßnahmen an Bestandsgebäuden sind aufgrund der Lage außerhalb des Planänderungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich. Jedoch sind die Auswirkungen auf die Bestandsgebäude in der Abwägung zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen aufzuzeigen.

Immissionsort	Gebäude-seite	Stockwerk	Beurteilungspegel mit Neubauten (Planung 2025)		Beurteilungspegel mit Neubauten (Planung 2015)		Differenz	
			$L_{r,Tag,m\ddot{u}t\text{ Neubau}}$	$L_{r,Nacht,m\ddot{u}t\text{ Neubau}}$	$L_{r,Tag,ohne\text{ Neubau}}$	$L_{r,Nacht,ohne\text{ Neubau}}$	$\Delta L_{r,Tag}$	$\Delta L_{r,Nacht}$
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Altes Stadthaus (Jüdenstr.)	West	4.OG	61,7	54,2	61,9	54,4	-0,2	-0,2
Neues Stadthaus (Jüdenstr.)	West	3.OG	60,0	52,4	60,1	52,5	-0,1	-0,1
Plangebäude Nord (Jüdenstr.)	West	3.OG	68,9	61,3	68,9	61,3	0,0	0,0
Plangebäude Süd (Jüdenstr.)	West	3.OG	63,7	56,1	63,7	56,1	0,0	0,0
Rotes Rathaus (Grunerstr.)	Südost	1.OG	74,3	66,6	74,3	66,6	0,0	0,0
Palais Schwerin (Mühlendamm)	Nordwest	3.OG	72,3	64,8	72,3	64,8	0,0	0,0
Spandauer Str. 27	Nordost	2.OG	72,5	64,9	72,5	64,9	0,0	0,0
Stralauer Str. 32	Nord	2.OG	71,0	63,4	71,0	63,4	0,0	0,0
Stralauer Str. 33	Nord	1.OG	70,9	63,3	70,9	63,3	0,0	0,0

Abbildung 3: Einfluss der geplanten Gebäude auf die Nachbarbebauung (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, DR. ZAUFT Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, S. 18)

Im Ergebnis der nachträglichen Untersuchung wurde festgestellt, dass für den Planfall die Lärmimmissionen tags- sowie nachts im Vergleich zum Nullfall überwiegend gleichbleiben (Differenz 0,0 dB (A)). Für die Bestandsgebäude Altes Stadthaus und Neues Stadthaus in der Jüdenstraße sind sogar geringfügige Verbesserungen (0,1 - 0,2 dB (A)) nachweisbar. Maßnahmen an der umliegenden Bestandsbebauung sind daher nicht erforderlich.

II.3 Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 wurde eine Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung (Peutz Consult GmbH; 16.10.2025) erstellt, mit dem Ziel, Aussagen zu der Besonnungs- und der natürlichen Belichtungssituation zu treffen. Hauptaugenmerk liegt dabei aufgrund von Abstandsflächenüberlappungen/- unterschreitungen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ (Teilbereich 1), sowie den Zugängen zum Molkenmarkt (Teilbereich 2) und zur Jüdenstraße (Teilbereich 3) im Block A.

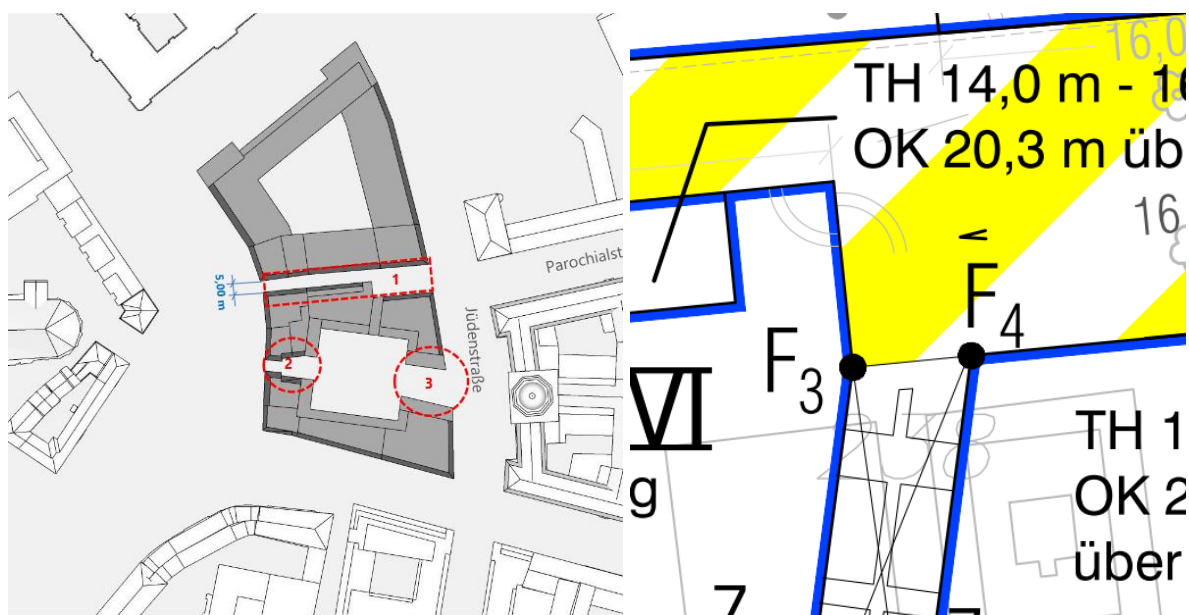


Abbildung 4: Markierung der Untersuchungsbereiche der Belichtungsstudie, ohne Maßstab (Quelle: Peutz Consult GmbH, 16.10.25, Anlage 2, Seite 1) und Auszug Planzeichnung Bebauungsplan 1-14-1 mit Darstellung der Punkte F_3 und F_4

Bereits in der Begründung des Bebauungsplans 1-14 wurde ausgeführt, dass die Abstandsflächen sich im Eingangsbereich des Großen Jüdenhofes, beiderseits der verlängerten Parochialstraße und im Bereich der geplanten Gebäudelücke der Blockrandbebauung am Molkenmarkt (zwischen den Punkten F_1 und F_2 im Kerngebiet MK_1) überlagern. Da die geplanten Vorhaben sowohl in der Zahl der Vollgeschosse als auch in der Höhe baulicher Anlagen nach oben hin angepasst werden und in der verlängerten Parochialstraße die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung einer Gasse nach historischem Vorbild geplant ist, ist eine erneute Untersuchung erforderlich, um die Belange für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

In der Studie für den Bebauungsplan 1-14-1 wird für den Teilbereich 1 (verlängerte Parochialstraße) davon ausgegangen, dass auf beiden Straßenseiten im ersten und zweiten Vollgeschoss eine gewerbliche Nutzung und ab dem dritten Vollgeschoss eine Wohnnutzung erfolgt (im breiten Teil der Gasse bereits ab dem zweiten Vollgeschoss). Im Teilbereich 2 (westlicher Platzzugang) besteht die Annahme aufgrund der Festsetzung Kerngebiet, dass in den ersten beiden Vollgeschossen gewerbliche Nutzungen (Handel, Kultur, Gastronomie, Entertainment, etc.) und in den weiteren Vollgeschossen Büronutzungen realisiert werden. Für den östlichen Platzzugang im Teilbereich 3 wird im nördlichen Abschnitt ab dem zweiten Vollgeschoss von einer Wohnnutzung ausgegangen.

Zur Beurteilung der direkten Besonnung dient die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“, zur Tageslichtversorgung von Wohnungen dient die DIN 5034 Teil 1 „Tageslicht in Innenräumen“, für gewerbliche Nutzungen die Arbeitsstättenverordnung.

Allgemeine Ergebnisse Besonnungssituation

Aus den Ergebnisdarstellungen für die Besonnungssituation zur Tagundnachtgleiche (21. März) geht hervor, dass für die südlich und westlich orientierten Fassaden der Plangebäude erwartungsgemäß überwiegend die Empfehlungsstufe "hoch" der DIN EN 17037 erzielt wird. Fassadenbereiche, die nah gegenüberliegen, insbesondere die Eckbereiche weisen aufgrund der baulichen Dichte eine geminderte direkte Besonnung auf. Hier kann mit entsprechender Grundrissgestaltung in der Regel gut darauf reagiert werden. Die nördlich orientierten Fassaden erreichen naturgemäß eine geringere Besonnungsdauer. Dies ist insbesondere an den Fassaden im Nordwesten und Nordosten in der Studie erkennbar, an denen eine Besonnungsdauer von weniger als 3,0 Stunden auszumachen ist. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die nordöstlichen Fassadenflächen in vielen Teilbereichen eine Besonnungsdauer von mehr als 3,0 Stunden aufweisen.

Ergebnis Besonnungssituation Teilbereich 1

An den Süd- und erwartungsgemäß den Nordfassaden im Teilbereich 1 ist eine Unterschreitung der Besonnungsdauer von 1,5 Stunden zu erwarten. Die Unterschreitung der 1,5 Stunden direkter Besonnung betrifft insbesondere die ersten vier Vollgeschosse. Die vorliegenden städtebaulichen Gegebenheiten und insbesondere die unmittelbare Gegenüberlage der überbaubaren Grundstücksflächen sind für eine geminderte Besonnung maßgeblich. Um zu überprüfen, ob trotz der geminderten direkten Besonnung die Realisierung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind, wurde daher eine Tageslichtstudie für den Teilbereich 1 durchgeführt.

Ergebnis Besonnungssituation Teilbereiche 2 und 3

Für die Teilbereiche 2 und 3 im Block A ist teilweise eine geminderte Besonnungsdauer von unter 1,5 Stunden auf Fassadenebene auszumachen. Dies betrifft vornehmlich das erste Vollgeschoss an den Südfassaden und naturgemäß die Nordfassaden über alle Ebenen und für beide Teilbereiche. Mindestens 3,5 Stunden Besonnung auf Fassadenebene sind bei Teilbereich 2 nur im östlichen Bereich Richtung Platz und im obersten Vollgeschoss auszumachen, sodass auch hier größtenteils eine Unterschreitung der Empfehlungsstufen der DIN EN 17037 zu erwarten ist. Ähnliches gilt für das zweite Vollgeschoss im Teilbereich 3. Aufgrund dessen, sowie in Anbetracht der zukünftig zu meist gewerblichen Nutzung und aufgrund teilweiser Überlagerungen der Abstandsflächen, sind weiterführende Untersuchungen zur Prüfung ausreichender natürlicher Helligkeit zum Nachweis auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen einer Tageslichtstudie erfolgt.

Ergebnis Tageslichtuntersuchung Teilbereich 1

Gewerbliche Nutzungen zwischen dem Molkenmarkt und dem Zugang der Punkte F₃ und F₄ (enger Gassenbereich)

Für den Arbeitsbereich bzw. die gewerbliche Nutzung im ersten und zweiten Vollgeschoss im engen Gassenbereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ kann unter der Voraussetzung, dass bodentiefe und raumhohe Fenster mit einem Verglasungsanteil von 55 % der Gesamtraumbreite berücksichtigt werden, am fensternahen Arbeitsplatz ein Tageslichtquotient von 2 % nachgewiesen werden. Damit wird den Empfehlungen der Arbeitsstättenverordnung entsprochen. Dabei ist insbesondere für weiter in die Tiefe gehende Nutzungen die Hinzuziehung von ausreichend Kunstlicht empfehlenswert. Auch die Möglichkeit der Pausengestaltung im Freien ist für spätere Mitarbeitende grundsätzlich sinnvoll. Dabei ist es für zukünftige Planer besonders empfehlenswert, insbesondere im schmalen Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, eine helle Außenfassade mit einem mittleren Reflexionsgrad von mindestens 0.6 zu berücksichtigen.

Gewerbliche Nutzungen zwischen dem Zugang der Punkte F₃ und F₄ und der Judenstraße (weiter Gassenbereich)

Für die gewerbliche Nutzung im ersten Vollgeschoss und auch ggfs. im zweiten Vollgeschoss im weiten Gassenbereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ kann unter der Voraussetzung, dass im ersten Vollgeschoss bodentiefe und raumhohe Fenster mit einem Verglasungsanteil von 55 % der Gesamtraumbreite berücksichtigt werden, am fensternahen Arbeitsplatz ein Tageslichtquotient von 2 % nachgewiesen werden. Ab dem zweiten Vollgeschoss kann bei einem Verglasungsanteil von 55 % der Gesamtraumbreite auch eine Brüstung berücksichtigt werden. Damit wird den Empfehlungen der Arbeitsstättenverordnung entsprochen. Dabei ist insbesondere für weiter in die Tiefe gehende Nutzungen die Hinzuziehung von ausreichend Kunstlicht empfehlenswert. Auch die Möglichkeit der Pausengestaltung im Freien ist für spätere Mitarbeitende grundsätzlich sinnvoll. Dabei ist bei der künftigen Umsetzung der Bauvorhaben besonders empfehlenswert, eine helle Außenfassade mit einem mittleren Reflexionsgrad von mindestens 0.6 zu berücksichtigen.

Wohnen zwischen dem Molkenmarkt und dem Zugang der Punkte F₃ und F₄ (enger Gassenbereich)

Im dritten Vollgeschoss im Block A im engen Gassenbereich, dem maßgeblichen und ersten Wohngeschoss, konnte in sämtlichen geprüften Wohneinheiten ein mittlerer Tageslichtquotient von über 0,9 % ermittelt werden, sodass die Empfehlungen der DIN 5034-1 an eine ausreichende Helligkeit nachgewiesen werden. Um diese Werte zu erreichen, ist in den Wohngeschossen die Ausführung von Fensterflächen mit einer Breite der durchsichtigen Verglasung des Fensters von mindestens 55 % der jeweiligen Raumbreite gemäß den Empfehlungen der DIN 5034-1 erforderlich. Dabei

kann überall eine Brüstungshöhe von 90 cm zugrunde gelegt werden. In potentiellen Dachgeschosswohnungen, die über Dachflächenfenster belichtet werden, genügt zur ausreichenden Belichtung bereits die konservative Fensterabmessung gemäß BauO Bln von 1/8 Rohbauöffnung zur Grundfläche

Wohnen zwischen dem Zugang der Punkte F₃ und F₄ und der Jüdenstraße (weiter Gassenbereich)

Bereits im zweiten Vollgeschoss im Block A von Durchwegung Gasse zum Platz bis Jüdenstraße (weiter Gassenbereich), dem maßgeblichen und ersten Wohngeschoss, konnte in sämtlichen geprüften Wohneinheiten ein mittlerer Tageslichtquotient von über 0,9 % ermittelt werden, sodass die Empfehlungen der DIN 5034-1 an eine ausreichende Helligkeit nachgewiesen werden. Um diese Werte zu erreichen, ist in den Wohngeschossen die Ausführung von Fensterflächen mit einer Breite der durchsichtigen Verglasung des Fensters von mindestens 55 % der jeweiligen Raumbreite gemäß den Empfehlungen der DIN 5034-1 erforderlich. Dabei kann überall eine Brüstungshöhe von 90 cm zugrunde gelegt werden. Ab dem dritten Vollgeschoss kann die Breite der durchsichtigen Verglasung des Fensters auf ca. 40 % der jeweiligen Raumbreite reduziert werden. Die lichttechnisch notwendige Verglasung ist in der weiteren Planung anhand der konkreten Grundrisse zu untersuchen. In potentiellen Dachgeschosswohnungen, die über Dachflächenfenster belichtet werden, genügt zur ausreichenden Belichtung bereits die konservative Fensterabmessung gemäß BauO Bln von 1/8 Rohbauöffnung zur Grundfläche.

Ergebnis Tageslichtuntersuchung Teilbereiche 2 und 3

Ergebnisse für die Teilbereiche 2 und 3 sind, dass in allen Vollgeschossen der Nachweis auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend der Annahmen erbracht werden kann. Unter Berücksichtigung von Fenstern mit einer Brüstungshöhe von 90 cm und einem reinen Verglasungsanteil gemäß den Empfehlungen von DIN 5034-1 von 55 % der Gesamtraumbreite sowie einem üblichen Lichttransmissionsgrad des Glases von 0,74 erfüllen die geprüften Einheiten die Anforderungen für eine ausreichende Helligkeit gemäß den Anforderungen der DIN 5034 -1 bzw. den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung für Arbeitsplätze.

Die Untersuchung hat somit ergeben, dass grundsätzlich in allen Teilbereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz teilweise geminderter Besonnung und Abstandsflächenüberlappung/ -unterschreitung nachweisbar sind.

Empfohlene Maßnahmen zur ausreichenden Tageslichtversorgung

Den Anforderungen hinsichtlich einer ausreichenden Tageslichtversorgung für Wohnnutzungen gemäß DIN 5034-1 sowie den Anforderungen der Technischen Regeln für Arbeitsstätten mit Realisierung der Planung kann entsprochen werden. Dies setzt jedoch insbesondere im Teilbereich 1 eine

berücksichtigende Planung voraus. Stellschrauben für eine gute Tageslichtversorgung sind Fensterabmessungen, Fensterlage (von oben kommt das meiste Licht), Glastype (Lichttransmissionsgrad), Raumtiefe, Reflexionsgrad Außen-/ Innenfassade und Grundrissoptimierung (Maisonette).

In der Untersuchung wurden folgende Grundannahmen zugrunde gelegt:

- Mindestfensterbreite von 55 % Glasanteil an der Raumbreite für die Wohnnutzungen. Dies entspricht der ohnehin schon empfohlenen Fensterbreite der DIN 5034 - 1 (im DG nicht erforderlich, im weiten Gassenbereich ab zweiten Obergeschoss Abweichung möglich).
- helle Außenfassade mit größer /gleich 0,6 Reflexionsgrad
- In den ersten und zweiten Obergeschossen für die gewerblichen Nutzungen im engen Gassenbereich (von Straße Molkenmarkt bis Durchwegung Gasse zum Platz) raumhohe und bodentiefe Verglasung mit 55 % Glasanteil an der Raumbreite bei eine Mindesthöhe im Erdgeschoss von 4,5 m.
- In dem ersten Obergeschoss für die gewerblichen Nutzungen im weiten Gassenbereich (von Durchwegung Gasse zum Platz bis Judenstraße) raumhohe und bodentiefe Verglasung mit 55 % Glasanteil an der Raumbreite bei eine Mindesthöhe im Erdgeschoss von 5,5 m.
- In dem ersten Obergeschoss im weiten Gassenbereich (von Durchwegung Gasse zum Platz bis Judenstraße), eine Verglasung von mindestens 55 % der jeweiligen Raumbreite. Dabei kann überall eine Brüstungshöhe von 90 cm zugrunde gelegt
- Ab dem 2. OG im weiten Gassenbereich (von Durchwegung Gasse zum Platz bis Judenstraße), kann die Breite der durchsichtigen Verglasung des Fensters auf ca. 40 % der jeweiligen Raumbreite reduziert werden.
- Grundsätzlich gilt es, die Wechselwirkung der Belichtungssituation von Block A zu Block B zu beachten.
- Grundsätzlich sind Abweichungen in den zuvor empfohlenen Abmessungen/ Maßnahmen möglich, in diesem Fall sollte eine der Planung angepasste, lichttechnische Untersuchung die ausreichende Helligkeit nachweisen.

Grundsätzlich gilt es, die Wechselwirkung der Belichtungssituation von Block A zu Block B zu beachten. Grundsätzlich sind im Weiteren Abweichungen in den zuvor empfohlenen Abmessungen/ Maßnahmen möglich, in diesem Fall sollte eine der Planung angepasste, lichttechnische Untersuchung die ausreichende Helligkeit nachweisen.

Da für die erforderlichen Maßnahmen sowie die getroffenen Annahmen Rechtsgrundlage zur Festsetzung im Bebauungsplan fehlen, ist es erforderlich diese im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu sichern. Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1-14-1 wird daher verbindlich gesichert, dass bei der Herstellung von Wohn- und Gewerbeflächen die Vorgaben der DIN 5034 einzuhalten sind.

II.4 Regenwasserbewirtschaftung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 wurden zwei Gutachterliche Stellungnahmen (Nachbetrachtungen, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH; Januar 2025 für Block B und September 2025 für Block A) erstellt, mit dem Ziel, die regenwasserbezogenen Belange auf ihre grundsätzliche Machbarkeit zu prüfen.

Grundlage für die Prüfung regenwasserbezogene Belange sind die geplanten Dach- und Freiraumflächen gemäß dem Entwurf der Bebauungsleitlinien. Dabei wird ausschließlich die Hochbauvariante mit Dachschrägen von 68° berücksichtigt, die Variantenbetrachtung mit 60°-Schrägdächern ist nicht Gegenstand der Betrachtung.

Block A (südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“)

Die überbaubaren Grundstückflächen im Block A sind auch weiterhin gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 des Bebauungsplanes 1-14 identisch mit der zulässigen Grundfläche. Die geplanten überbaubaren Grundstückflächen werden ca. 3.869 m² betragen. Aufgrund der heterogenen Gestaltung der Dach- und obersten Vollgeschosse muss diese Fläche hinsichtlich der Abflusswirksamkeit differenziert werden. Dabei können der aktuellen Planung drei verschiedene Bautypen für die Dächer (Gründach, Schrägdach und Dachterrasse) entnommen werden.

Insgesamt werden durch die aktuelle Planung 3.280 m² Flachdachfläche ermöglicht. Dies sind 85 % der Grundfläche. Für die Retention von Niederschlag weisen die Bebauungsleitlinien 2.796 m² Dachfläche aus. Gemäß Nachbetrachtung zur Machbarkeitsstudie kann jedoch nur ein tatsächlicher Begrünungsanteil von 60 % der potentiell begrünbaren Dachfläche angenommen werden. Hintergrund sind Abzüge für technische Einbauten (z.B. Aggregate, Fundamente), Kiesrandstreifen oder Dachfenster. Unter Berücksichtigung eines Reduktionsfaktors von 0,6 verbleibt eine tatsächlich begrünte Fläche von 1.984,8 m², was 51,3 % der überbaubaren Grundstückfläche entspricht. Diese Fläche wird auch als Grundfläche für Begrünungssubstrate und Retentionsboxen angesetzt, welche zum Rückhalt von Regenwasser auf den Dächern implementiert werden müssen.

Insgesamt werden durch die aktuelle Planung (Variante 68°Dachneigung) 602 m² Schrägdachflächen ausgewiesen, was 16 % der überbaubaren Grundstückfläche entspricht. Die Schrägdachflächen werden als abflusswirksame Flächen mit einem Abflussbildungsparameter (ABP) von 1,0 angenommen. Der Abfluss geht in die hofseitigen Versickerungsflächen. Weiterhin werden insgesamt durch die aktuelle Planung 66 m² als Dachterrassen vorgesehen. Dies sind 3 % der überbaubaren Grundstückfläche. Als mutmaßlich vollbefestigte Flächen liefern Dachterrassen einen hohen Abfluss (ABP 1,0). Der Abfluss kann jedoch retendiert und gedrosselt werden. Hierzu sind Retentionselemente unter den Terrassenflächen notwendig. Vor dem Hintergrund des hohen Versiegelungsgrades sollte die Retention unter Dachterrassen Berücksichtigung finden.

Für die Fläche „f“ des Stadtplatzes im Block A wird seitens der aktuellen Planung keine Untergliederung in befestigte und teilbefestigte, sowie Spiel- und Grünflächen vorgenommen. Die gesamte Fläche wird als Pflaster mit dichten Fugen berücksichtigt und umfasst 1.402 m².

Im Ergebnis für den Block A wurde festgestellt, dass mit den in der aktuellen Planung vorgesehenen Grünflächen in einer Größe von 600m² für die Versickerung die wasserwirtschaftliche Erschließung realisierbar ist. Bei einer Reduzierung des versickerungsfähigen Anteils der Grünfläche zugunsten anderer Grünutzungen kann mit einer größeren Einstauhöhe oder zusätzlichen Rigolen geplant werden. Alternativ zur gänzlichen Nutzung der oberflächigen Versickerung können Teilflächen des Gebiets über eine rein unterirdische Rigolenversickerung bewirtschaftet werden, sofern eine stoffliche Vorbehandlung gewährleistet ist. Das Niederschlagswasser der Schrägdachflächen sollte auch auf dem Grundstück bewirtschaftet werden und gemäß Konzeption den Versickerungsmulden zugeführt werden. Der Versickerungsbereich im Block A ist nur dann ausreichend, wenn die in der Stellungnahme zugrunde gelegten Dachaufbauten bei den Gründächern und Dachterrassen umgesetzt werden, da hier ein wesentlicher Wasserrückhalt stattfindet.

Block B (nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“)

Die überbaubaren Grundstückflächen im Block A sind auch weiterhin gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 des Bebauungsplanes 1-14 in voller Tiefe überbaubar. Die geplanten Grundflächen werden daher ca. 4.235 m² betragen. Aufgrund der heterogenen Gestaltung der Dach- und obersten Vollgeschosse muss diese Fläche hinsichtlich der Abflusswirksamkeit differenziert werden. Dabei können der aktuellen Planung auch hier drei verschiedene Bautypen für die Dächer (Gründach, Schrägdach und Dachterrasse) entnommen werden.

Insgesamt werden durch die aktuelle Planung 2.473 m² Flachdach ermöglicht. Dies sind 58 % der Grundfläche. Gemäß Nachbetrachtung zur Machbarkeitsstudie kann jedoch nur ein tatsächlicher Begrünungsanteil von 60 % der potentiell begrünbaren Dachfläche angenommen werden. Hintergrund sind Abzüge für technische Einbauten (z.B. Aggregate, Fundamente), Kiesrandstreifen oder Dachfenster. Unter Berücksichtigung eines Reduktionsfaktors von 0,6 verbleibt eine tatsächlich begrünte Fläche von 1.483,8 m², was 35,0 % der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Diese Fläche wird auch als Grundfläche für Begrünungssubstrate und Retentionsboxen angesetzt, welche zum Rückhalt von Regenwasser auf den Dächern implementiert werden müssen.

Insgesamt werden durch die aktuelle Planung (Variante 68° Dachneigung) 909 m² Schrägdachflächen ausgewiesen, was 21 % der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Die Schrägdachflächen werden als abflusswirksame Flächen mit einem ABP von 1,0 angenommen. Der Abfluss geht in die hofseitigen Versickerungsflächen. Weiterhin werden insgesamt durch die aktuelle Planung 853 m² als Dachterrassen vorgesehen. Dies sind 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche. Als mutmaßlich vollbefestigte Flächen liefern Dachterrassen einen hohen Abfluss (ABP 1,0). Der Abfluss

kann jedoch retendiert und gedrosselt werden. Hierzu sind Retentionselemente unter den Terrassenflächen notwendig. Vor dem Hintergrund des hohen Versiegelungsgrades sollte die Retention unter Dachterrassen Berücksichtigung finden.

Für die Fläche der Innenhöfe im Block B wird seitens der aktuellen Planung keine Untergliederung in befestigte und teilbefestigte, sowie Spiel- und Grünflächen vorgenommen. Die Flächen wurden in ihrer Lage grob als befestigt, teilbefestigt, Spielfläche und Grünfläche verortet.

Im Ergebnis für den Block B 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 (geböschte Mulde oder Tiefbeet) geringfügig vergrößert und mit zweilagigen Füllkörperrigolen ergänzt werden. Alternativ zur Vergrößerung der oberflächigen Versickerung können Teilflächen des Gebiets über eine rein unterirdische Rigolenversickerung bewirtschaftet werden, sofern eine stoffliche Vorbehandlung gewährleistet ist. Die moderate Vergrößerung der Versickerungsbereiche ist nur dann ausreichend, wenn die in der Stellungnahme zugrunde gelegten Dachaufbauten bei den Gründächern und Dachterrassen umgesetzt werden. Das Niederschlagswasser an den Schrägdachflächen muss auch hier auf dem Grundstück bewirtschaftet werden und gemäß Konzeption den Versickerungsmulden zugeführt werden.

Resultierende Festsetzungen im Bebauungsplan 1-14-1

Sowohl in der Gutachterlichen Stellungnahme für den Block A als auch für den Block B wurde nachgewiesen, dass die Versickerungsmaßnahmen nur greifen, wenn die in der Stellungnahme zugrunde gelegten Dachaufbauten bei den Gründächern und Dachterrassen umgesetzt werden. Zu beachten bleibt jedoch, dass im Versickerungsbereich Block B die wasserwirtschaftliche Erschließung nicht ausreichend ist und neben der Begrünung von Dächern eine moderate Vergrößerung der bisherigen Versickerungsbereiche erforderlich sein wird.

Die **textliche Festsetzung Nr. 6.1** ist daher so weit anzupassen, dass die begrünten Dachanteile für die überbaubaren Grundstücksflächen im Block A sowie im Block B als Retentionsflächen aufgenommen werden.

III Planinhalt

III.1 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 OK (Oberkante) über dem Gehweg, werden künftig überwiegend als Traufhöhen (TH) über dem Gehweg planungsrechtlich gesichert. Die OK wiederum wird bzgl. ihrer Höhe ebenfalls angepasst. Ausnahmen bilden die Eckbereiche, die geringfügig höher ausgebildet werden sollen, um als markante Punkte das Quartier zu gliedern.

Weitere Änderungen betreffen die überbaubaren Grundstücksflächen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ soll im östlichen Bereich an der Judenstraße verbreitert werden, sodass sich hier die überbaubaren Grundstücksflächen partiell verschieben. Die Baugrenzen im Block A sollen zur Ausprägung eines symmetrischen Platzes, der sich in Richtung Zugang Judenstraße aufweitet, 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 Lärmschutz-Leitfaden.

Hinweise zu den Änderungsinhalten

Textliche Festsetzungen betreffend: Der Bebauungsplan 1-14-1 bezieht sich ausschließlich auf die Blöcke A und B, welche sich jeweils südlich bzw. nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ als auch westlich der Judenstraße befinden. In der Gesamtbetrachtung liegen jedoch auch die Blöcke C, D und E nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“. Die Blöcke C, D und E, welche sich allesamt östlich der Judenstraße befinden, gehören zwar im räumlichen Sinne zum Bebauungsplanverfahren 1-14-1, da es sich hier um ein unselbstständiges Änderungsverfahren handelt. Diese Bereiche sind allerdings nicht Gegenstand der Änderungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 1-14-1. Zum besseren Verständnis wird daher in den textlichen Festsetzungen folgende Systematik angewendet:

Blöcke A und B: „Für den Bereich westlich der Judenstraße gilt“

Blöcke C, D und E: „Für den Bereich östlich der Judenstraße gilt“

Zeichnerische Festsetzungen betreffend:

III.1.1 Die Vergrößerung 1 dient ausschließlich dazu, den gewollten Festsetzungsgelhalt im Block A, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ und den südlichen Bereich des angrenzenden Blocks B detailliert darzustellen. In der Hauptzeichnung werden hauptsächlich Streichungen der nicht mehr erforderlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1-14 vorgenommen. Eine direkte Überlagerung der Festsetzungen aus der Vergrößerung 1 und der Hauptzeichnung ist nicht zielführend, da dies aufgrund der Konzentration der zeichnerischen Festsetzungen und Streichungen die Lesbarkeit der Planzeichnung des Bebauungsplanes 1-14-1 stark einschränken würde. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Änderungsbereich durch zwei Allgemeine Wohngebiete (WA₁ und WA₂), einem Mischgebiet (MI) und einem Kerngebiet (MK₁) planungsrechtlich gesichert.

Neufassung textlicher Festsetzungen Art der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht an den Hauptverkehrsstraßen eine räumliche Fassung durch verdichtete innerstädtische Nutzungen vor. Dementsprechend wurde, auch unter Berücksichtigung der Darstellung des Plangebietes als gemischte Baufläche M1 im Flächennutzungsplan und des Stadtentwicklungsplanes Zentren 2020, an den Blockrändern der Grunerstraße, dem Molkenmarkt und der Stralauer Straße hin orientierten Neubaufächen überwiegend Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt dabei insbesondere die exponierte Innenstadtlage, aber auch die absehbaren Immissionsbelastungen, insbesondere durch den Verkehrslärm. Die Festsetzung als Kerngebiet soll hier vor allem die Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur sowie von Büronutzungen und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ermöglichen.

Die in Kerngebieten allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden durch die Bebauungsplanfestsetzungen insoweit modifiziert, als Tankstellen ausgeschlossen sind sowie die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten beschränkt sind. Zur Zulässigkeit von Wohnungen sind teilgebietsspezifische Regelungen getroffen.

Wohnungen sind im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, sofern der Bebauungsplan keine darüber hinausgehende Regelung nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO trifft. Dem Ziel folgend, das Klosterviertel auch als innerstädtischen Wohnort zu entwickeln, eine Durchmischung städtischer Nutzungen und eine Belebung auch außerhalb der Bürozeiten zu erreichen, ist grundsätzlich auch

im Kerngebietsteil MK₁ entlang der Hauptverkehrsstraßen die Option zur Unterbringung von Wohnungen über den nach Baunutzungsverordnung möglichen Umfang berücksichtigt worden. Allerdings wurden bereits im Bebauungsplan 1-14 an den straßenzugewandten Fassaden erhebliche Immissionsbelastungen erwartet, sodass die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 auf das fünfte und sechste Vollgeschoss beschränkt ist.

Demzufolge sind Wohnungen im Kerngebiet MK₁ entlang der Grunerstraße oberhalb des vierten Vollgeschosses unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan 1-14 aufgenommenen Festsetzungen zum Immissionsschutz allgemein zulässig, in den darunter liegenden Geschossen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig.

Da die geplanten Gebäude im Kerngebiet MK₁ entlang der Grunerstraße künftig über sieben Vollgeschosse verfügen sollen und oberhalb des vierten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sein sollen, ist die textliche Festsetzung Nr. 1.1 zu modifizieren. Die bisherige Festsetzung beschränkt die Wohnnutzung explizit auf das fünfte und sechste Vollgeschoss. Ausgenommen von dieser Regelung im Kerngebiet MK₁ sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Block A, da hier insbesondere die Unterbringung von kulturellen Nutzungen vorgesehen ist, mit Ausnahme der Fläche mit den Punkten Z₁₃-G₅-G₆-G₇-G₈-G₉-Z₁₄-Z₁₃.

Auch soll die Beschränkung im Bereich E₁ E₂ E₃ E₄ E₁ wegfallen, die festsetzt, dass in diesem Bereich Wohnungen im fünften und sechsten Vollgeschoss nicht zulässig sind. Aus Sicht des Immissionsschutzes hat sich gezeigt, dass für diese Beschränkung keine Veranlassung besteht. Die Ergebnisse der schalltechnischen Immissionsberechnungen zeigen, dass die auf die lärmzugewandten Gebäudeseiten einwirkende Lärmbelastung entlang der Obergeschosse nur äußerst geringfügig abnimmt. Zwischen dem zweiten Vollgeschoss mit der größten Lärmbelastung und dem siebten Vollgeschoss mit der geringsten Lärmbelastung beträgt der Unterschied weniger als 1 dB(A). Insbesondere für diejenigen Gebäude, die über eine lärmabgewandte Seite verfügen und bei denen dementsprechend eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung möglich ist, besteht auf Grundlage der derzeit vorgesehenen Gebäudekubaturen demnach kein Erfordernis, die Art der Nutzung durch eine entsprechende Festsetzung einzuschränken.

Die Eckbebauung Molkenmarkt / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ beansprucht gemäß der Bebauungsleitlinien nicht die gesamte Tiefe des MK₁. Auf dieser Fläche nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ soll im Kerngebiet MK₁ daher das Wohnen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig sein. Die ersten beiden Vollgeschosse sollen überhöht ausgeprägt sein, um publikumswirksame Nutzungen zuzulassen, während die Vollgeschosse darüber dem Wohnen dienen sollen. Für den Bereich

nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ soll damit durchgehend die gleiche Nutzungsverteilung bezogen auf die Vollgeschosse ermöglicht werden. Die Fläche wird im Bebauungsplan mit den Punkten G₁-G₂-G₃-G₄-G₁ gekennzeichnet.

Eine ähnliche Konstellation ergibt sich im Block A. Mit der Ausrichtung zur Fläche „f“ sollen die ersten beiden Vollgeschosse überhöht ausgeprägt werden, um publikumswirksame Nutzungen zuzulassen und um den geplanten Platz allseitig zu bespielen. Die Vollgeschosse darüber sollen jedoch dem Wohnen dienen. Für das Kerngebiet MK₁ nördlich der Punkte Z₁₃ und G₅ soll daher für den zur Fläche „f“ hin ausgerichteten Teilbereich eine Nutzungsverteilung bezogen auf die Vollgeschosse ermöglicht werden. Die Fläche wird im Bebauungsplan mit den Punkten Z₁₃-G₅-G₆-G₇-G₈-G₉-Z₁₄-Z₁₃ gekennzeichnet.

Die neu zu fassende textliche Festsetzung Nr. 1.1 lautet daher:

Im Kerngebiet MK₁ können im ersten bis vierten zulässigen Vollgeschoss ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Für den Bereich westlich der Judenstraße gilt:

Im Kerngebiet MK₁ nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sind oberhalb des vierten zulässigen Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. Auf den Flächen G₁-G₂-G₃-G₄-G₁ und Z₁₃-G₅-G₆-G₇-G₈-G₉-Z₁₄-Z₁₃ sind oberhalb des zweiten zulässigen Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

Beiderseits der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1-14 im Kerngebiet MK₁ und im Mischgebiet Gebäudeteile mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Bebauungsplan 1-14-1 werden nun zwei Vollgeschosse aufgestockt und auf das Höhenniveau der dahinterliegenden überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.6 sind im Mischgebiet und auf Teilflächen des Kerngebietes MK₁ beiderseits der verlängerten Parochialstraße auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan höchstens zwei Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen unzulässig. Durch die Aufstockung der zwei Vollgeschosse ist dieser Festsetzungsteil obsolet und kann aus der textlichen Festsetzung Nr. 1.6 entfallen.

Der restliche Teil der textlichen Festsetzung, welche sich auf die Zulässigkeit von Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoss im Mischgebiet bezieht, wird dahingehend geändert, dass zwischen den Bereichen mit sechs Vollgeschossen und mit sieben Vollgeschossen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ unterschieden wird. Hier wird der Ansatz verfolgt, die ersten beiden Vollgeschosse oder nur das erste Vollgeschoss gewerblich zu

nutzen, um Spielraum für die Belebung des Quartiers durch Handel und publikumswirksamen Nutzungen zu gewährleisten.

Im Mischgebiet mit bis zu sechs festgesetzten Vollgeschossen ist zum einem die schmale Stelle entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ im Block A und zum anderen der gesamte Bereich im Block B betroffen. Bereits in der Besonnungs- und Tageslichtstudie wird die Annahme der örtlichen Gegebenheiten so getroffen, dass für die Nutzungen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ davon auszugehen ist, dass auf beiden Straßenseiten im ersten und zweiten Vollgeschoss eine gewerbliche Nutzung und ab dem dritten Vollgeschoss Wohnnutzung erfolgt. In der Studie konnte nachgewiesen werden, dass mit entsprechenden Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können (siehe Kapitel II.3).

Im Mischgebiet mit bis zu sieben festgesetzten Vollgeschossen wird wiederum nur im ersten Vollgeschoss Wohnen ausgeschlossen, um hier mehr Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsausgestaltung zu ermöglichen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.6 wird noch um den nördlichen Bereich des Zugangs Jüdenstraße in den Block A ergänzt. An dieser Stelle, in der Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung als Teilbereich 3 untersucht, ist laut Studie für die ersten vier Vollgeschosse der Nachweis von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erbracht, d.h. dass rein faktisch Wohnen auf allen Ebenen möglich wäre. An dieser Stelle werden sich jedoch künftig öffentlich zugängliche Arkaden befinden, sodass eine Wohnnutzung im ersten Vollgeschoss nicht zur Belebung des Platzes im Block A beitragen würde. Dem Ziel folgend sollen hier überhöhte Vollgeschosse zur Belebung des Quartiers durch Handel und publikumswirksame Nutzungen ermöglicht werden. Der Ausschluss von Wohnen soll sich auf das erste Vollgeschoss beschränken, um hier ebenfalls in den darüberliegenden Vollgeschossen mehr Nutzungsflexibilität zu gewährleisten. Der Ausschluss erfolgt für Wohnnutzung mit Ausrichtung zur Linie zwischen den Punkten F₅ und Z₃.

Im Mischgebiet sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan bis zu sechs Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen mit Ausrichtung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ im ersten und zweiten Vollgeschoss unzulässig. Im Mischgebiet sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan sieben Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen mit Ausrichtung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ im ersten Vollgeschoss unzulässig. Im Mischgebiet sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan sechs Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen mit Ausrichtung zur Linie zwischen den Punkten F₅ und Z₃ im ersten Vollgeschoss unzulässig.

(textliche Festsetzung Nr. 1.6)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 6 BauNVO

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 bis Nr. 1.5 zur Art der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unberührt.

III.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1-14 insbesondere aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Höhe baulicher Anlagen OK als Mindest- und Höchstmaß über dem Gehweg zusammen.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine höchstzulässige Zahl von sechs Vollgeschossen festgesetzt. Davon abweichend sind bei besonderer Situationen Festsetzungen einer geringeren Zahl höchstzulässiger Vollgeschosse berücksichtigt worden.

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts der Bebauungsleitlinien mit seiner angestrebten Höhenentwicklung zu ermöglichen und ein abgestimmtes städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen, sind zusätzlich zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, die Höhen baulicher Anlagen über dem Gehweg begrenzt. Die Festsetzung der Oberkanten baulicher Anlagen als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß erfolgte auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1-14-1 wird sich an der bestehenden Mindesthöhe (OK) als neue Mindesthöhe für die Traufhöhe (TH) orientiert (mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet MK₁ entlang der Grunerstraße und im Mischgebiet beidseitig der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“). Die grundsätzliche Erforderlichkeit für diesen Grundsatz ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung. In der Untersuchung wurde festgestellt, dass grundsätzlich die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zur Festsetzung des Bebauungsplans 1-14 im Jahre 2015 bestätigt wurde. 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. Bereits in der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes 1-14 wurde aus städtebaulichen und aus Schallschutzgründen Festsetzungen zu mindestens erforderlichen OK der baulichen Anlagen getroffen. Bei der Festlegung der Mindesthöhe wurden die Anforderungen des Schallschutzes, des Städtebaus und die Aspekte der privaten Baufreiheit gegen- und untereinander abgewogen. Eine ausreichende Schallschutzwirkung der festgesetzten Mindesthöhen wurde fachgutachterlich bestätigt.

Neben der Einführung einer TH als Mindest- und Höchstmaße wird eine neu definierte OK als Höchstmaß (mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet MK₁ entlang der Grundstraße, hier Mindest- und Höchstmaß) festgesetzt. Sowohl die TH als auch die OK werden jeweils über dem Gehweg planungsrechtlich gesichert.

Der Begriff „Traufhöhe“ wird weder im BauGB noch in der BauNVO definiert. Aus diesem Grund sollte die Definition der „Traufhöhe“ aus der Begründung zum Bebauungsplan hervorgehen. Da eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB aus städtebaulichen Gründen getroffen wird, kommt es bei dem Begriff der Traufhöhe in diesem Kontext nicht auf eine nach baukonstruktiven Gesichtspunkten zu bestimmende Definition an, die in exakter Weise auf bauteiltechnische Funktionen abstellt, sondern auf die städtebaulich maßgebenden, von außen sichtbaren Verhältnisse. Der Begriff „Traufhöhe“ wird in der Begründung zum Bebauungsplan 1-14-1 definiert als die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befinden. Als aufgehendes Mauerwerk ist die Außenwand des Gebäudes mit Anschluss an die Geländeoberfläche oder den Gebäudesockel zu verstehen.

Block A (südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“)

Zeichnerische Neufassung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen baulicher Anlagen im Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung des Mischgebiets ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan definiert durch eine zulässige Grundfläche, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht, während die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen OK (über Gehweg) unterschiedlich definiert sind.

An der Ecke Jüdenstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ ist bisher eine Zahl der Vollgeschosse von sechs bei einer OK von 14,5 m bis 21,5 m festgesetzt. Zur Platzseite wiederum ist abgestaffelt eine Zahl von vier Vollgeschossen mit einer OK von 14,5 m planungsrechtlich gesichert. Vorgesehen ist hier die Unterbringung überhöhter erster und zweiter Vollgeschosse zur Belebung des Quartiers durch Handel und publikumswirksame Nutzungen und flächenhafte Aufstockung auf sieben Vollgeschosse, mit einer Abstufung auf sechs Vollgeschosse (siehe Arkaden) zum Platz. Zwangsläufig ist damit auch eine Anpassung der Höhe baulicher Anlagen OK erforderlich. Somit wird eine neue TH von 14,5 m bis 21,5 m und eine OK von 26,0 m festgesetzt.

Südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ ist bisher eine Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von zwei mit einer OK von 7,5 m festgesetzt. Dahinter versetzt folgend ist eine Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von vier bei einer OK von 14,5 m festgesetzt. Der zweigeschossige „Vorbau“ wird künftig entfallen und zusammen mit dem viergeschossigen Gebäudeteil auf fünf Vollgeschosse zuzüglich einem um 4,30 m zurückgesetztem Staffelgeschoss als sechstes Vollgeschoss angehoben. Auch hier ist vorgesehen, die ersten beiden Vollgeschosse überhöht auszubilden, um einen Spielraum für vielfältige gewerbliche und publikums-

wirksame Nutzungen zu gewährleisten. Zwangsläufig ist damit auch eine Anpassung der Höhe baulicher Anlagen erforderlich. Die TH wird hier künftig 14,0 m bis 16,3 m betragen, die OK wiederum 20,3 m bei fünf Vollgeschossen und 23,0 m bei dem zusätzlichen Staffelgeschoss. Der Zugang zwischen den Punkten F₃ und F₄ soll künftig sechs Vollgeschosse aufweisen und wird sich somit der Bebauung in Richtung Jüdenstraße annähern. Die TH wird 14,5 m bis 17,2 m betragen, die OK hingegen 23,0 m, um sich hier hinsichtlich der Höhenentwicklung wiederum der Bebauung in Richtung Molkenmarkt anzunähern. Die Durchgangshöhe wird von 6,0 m auf 5,0 m gesenkt.

Zeichnerische Neufassung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen baulicher Anlagen im Kerngebiet MK₁

Das Maß der baulichen Nutzung des Kerngebiets MK₁ ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan definiert durch eine zulässige Grundfläche, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht, während die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage OK unterschiedlich definiert sind.

An der Ecke Molkenmarkt und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ ist eine Zahl der Vollgeschosse bisher von zwei mit einer OK von 7,5 m festgesetzt. Für das restliche Kerngebiet entlang dem Molkenmarkt sind vier Vollgeschosse mit einer OK von 14,5 bis 15,6 m planungsrechtlich gesichert. Die Planung sieht vor, dass der gesamte Bereich hinsichtlich der Höhengliederung so neu festgesetzt wird, dass die Eckbereiche vom Molkenmarkt aus betrachtet mit geringfügigen Überhöhungen das Umfeld prägend zur Geltung kommen, während dazwischen befindliche, überbaubare Grundstücksflächen niedriger ausgebildet werden. Die Ecke zum „Fussgängerbereich“ erhält nun fünf Vollgeschosse, eine TH von 14,5 m bis 18,0 m und eine OK von 23,0 m. Hier ist ebenfalls die Schaffung von zwei überhöhten Vollgeschossen vorgesehen. Zwischen den Eckbereichen wird der Planungsgrundsatz verfolgt, die geplanten Gebäude niedriger zu entwickeln. Nördlich dem Punkt F₂ werden fünf Vollgeschosse, eine TH von 14,5 m bis 17,0 m und eine OK von 22,3 m festgesetzt.

Entlang der gesamten Stralauer Straße einschließlich der Eckbereiche an der Jüdenstraße und dem Molkenmarkt ist eine Anpassung der Vollgeschosse und Gebäudehöhen vorgesehen, um auf allen Ebenen überhöhte Vollgeschosse für kulturelle Zwecke zu ermöglichen. Südlich dem Punkt F₁ werden fünf Vollgeschosse gesichert, während eine TH von 14,5 m bis 16,0 m und eine OK von 22,3 m festgesetzt werden. Für die Ecke Stralauer Straße/Molkenmarkt werden ebenfalls künftig fünf Vollgeschosse festgesetzt, während die Höhen bei einer TH von 14,5 m bis 19,0 m und einer OK von 23,2 m nach oben deutlich angepasst werden. Die Ecke Stralauer Straße/Jüdenstraße wird künftig bezüglich der Zahl der sechs Vollgeschosse beibehalten, während die bislang festgesetzte OK von 18,0 m bis 21,0 m wiederum in die TH und einer OK von 26,2 m umgewandelt werden. Entlang der Stralauer Straße wird das Maß der Nutzung um ein Vollgeschoss auf die zulässige Bebauung fünf erhöht. Die TH wird hier 14,5 m bis 20,5 m betragen, die OK 25,3 m.

Zwischen den Punkten F₁ und F₂ ist eine Brückenbebauung vorgesehen, die eine Ergänzung zu den geplanten Nutzungen für kulturelle Zwecke im südlich anschließenden Gebäudeteil bilden soll. Die Brückenbebauung erhält eine OK von 12,0 m und in Anlehnung an den Durchgang zum Fussgängerbereich (zwischen den Punkten F₃ und F₄) ebenfalls eine Höhe von 5,0 m.

Zeichnerisches Einfügen der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen baulicher Anlagen für die Arkaden

Dem Platzraum des Blocks A folgend ist die Errichtung einer symmetrischen, platzeinfassenden Kolonnade vorgesehen. In Richtung Zugang Jüdenstraße wird die Symmetrie aufgehoben und die südliche Baugrenze mit der geplanten Kolonnade wird aufgeweitet. Aus Gründen der planungsrechtlichen Begrifflichkeit der Festsetzungssystematik wird synonym der städtebauliche Begriff „Arkade“ verwendet. Der Bereich der Arkade soll mit fünf bzw. sechs Vollgeschossen geprägt sein sowie eine OK von 23,0 m erhalten und sich somit hinsichtlich der Höhe überwiegend den straßenzugewandten Gebäudeseiten unterordnen. Lediglich im Mischgebiet südlich des Fussgängerbereiches wird die Arkade in die überbaubare Grundstücksfläche mit sechs Vollgeschossen integriert und erhält somit keine gesonderten Maße.

Festsetzung Bebauungsplan 1-14	Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1
<p><i>Mischgebiet MI (Ecke Jüdenstraße/Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: IV und VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 21,5 m (nur bei VI Vollgeschossen), 14,5 m (nur bei IV Vollgeschossen)</p>	<p><i>Mischgebiet MI (Ecke Jüdenstraße/Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VII</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 21,5 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 26,0 m</p>
<p><i>Mischgebiet (südlich Fussgängerbereich zwischen den Punkten F₃ und F₄, Nebenzeichnung 2)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: IV</p> <p>Höhe Durchgang (Baugrenze oberhalb Gehweg): 6,0 m</p>	<p><i>Mischgebiet (südlich Fussgängerbereich zwischen den Punkten F₃ und F₄, Nebenzeichnung 2)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 17,2 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 23,0 m</p> <p>Höhe Durchgang (Baugrenze oberhalb Gehweg): 5,0 m</p>

<p><i>Mischgebiet (südlich Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: II und IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 7,5 m (bei II Vollgeschossen) und 14,5 m (bei IV Vollgeschossen)</p>	<p><i>Mischgebiet (südlich Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V und VI (Staffelgeschoss)</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,0 m bis 16,3 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 20,3 m (bei V Vollgeschossen) und 23,0 m (bei VI Vollgeschossen)</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Molkenmarkt/Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: II und IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: OK: 7,5 m (bei II Vollgeschossen) und 14,5 m bis 15,6 m (bei IV Vollgeschossen)</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Molkenmarkt/Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14, 5 m bis 18,0 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 23,0 m</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (entlang Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 15,6 m</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (entlang Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 16,0 m (südlich des Punktes F₁) und 14,5 m bis 17,0 m (nördlich des Punktes F₂)</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 22,3 m</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (zwischen den Punkten F₁ und F₂, Nebenzeichnung 6)</i></p> <p>Bislang kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (zwischen den Punkten F₁ und F₂, Nebenzeichnung 6)</i></p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 12,0 m</p> <p>Höhe Durchgang (Baugrenze oberhalb Gehweg): 5,0 m</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Molkenmarkt/Stralauer Straße)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: IV</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Molkenmarkt/Stralauer Straße)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V</p>

Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 15,6 m	Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 19,0 m Höhe baulicher Anlagen OK: 23,2 m
<i>Kerngebiet MK₁ (entlang Stralauer Straße)</i> Zahl der Vollgeschosse: IV Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 15,6 m	<i>Kerngebiet MK₁ (entlang Stralauer Straße)</i> Zahl der Vollgeschosse: V Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 20,5 m Höhe baulicher Anlagen OK: 25,3 m
<i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Stralauer Straße/Jüdenstraße)</i> Zahl der Vollgeschosse: IV und VI Höhe baulicher Anlagen OK: 18,0 m bis 21,5 m (nur bei VI Vollgeschossen), 14,5 m (nur bei IV Vollgeschossen)	<i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Stralauer Straße/Jüdenstraße)</i> Zahl der Vollgeschosse: VI Höhe baulicher Anlagen TH: 18,0 m bis 21,0 m Höhe baulicher Anlagen OK: 26,2 m
<i>Keine Arkaden festgesetzt</i>	<i>Arkaden (mit Ausnahme des Mischgebietes MI südlich des Fußgängerbereiches)</i> Zahl der Vollgeschosse: V und VI Höhe baulicher Anlagen OK: 23,0 m

Tabelle 1: Synopse Maß der baulichen Nutzung für den Block A

Block B (nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“)

Zeichnerische Neufassung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA₁

Das Nutzungsmaß des allgemeinen Wohngebietes WA₁ entlang der Jüdenstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan definiert durch eine GRZ von 0,6, einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von sechs und einer Höhe der baulichen Anlage OK über dem Gehweg von 18,0 m bis 21,5 m.

Es ist beabsichtigt im WA₁ die Zahl der Vollgeschosse auf sieben zu erhöhen. Darüber hinaus wird eine Anpassung der Höhe baulicher Anlagen verfolgt, um sich höhentechnisch dem gegenüberliegenden Neuen Stadthaus anzupassen und somit eine symmetrische Straßenflucht zu erzeugen. Dem Grundsatz der Vorgehensweise aus Block A folgend, wird aus der bisherigen OK die neu festzusetzende TH von 18,0 m bis 21,5 m. Als neue OK werden wiederum 27,0 m festgesetzt.

Zeichnerische Neufassung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen baulicher Anlagen im Mischgebiet

Das Maß der Nutzung des Mischgebiets ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan definiert durch eine GRZ von 0,8, während die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage OK unterschiedlich definiert sind.

An der Ecke Judenstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ ist eine Zahl der Vollgeschosse von sechs bei einer OK von 14,5 m bis 21,5 m festgesetzt. Es ist hier beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung überhöhter erster und zweiter Vollgeschosse zur Belebung des Quartiers durch Handel und publikumswirksame Nutzungen zu schaffen. Zwangsläufig ist damit auch eine Anpassung der Höhe baulicher Anlagen OK erforderlich. Dem Grundsatz der Vorgehensweise aus Block A folgend, wird aus der bisherigen OK die neu festzusetzende TH von 14,5 m bis 21,5 m. Als neue OK wiederum werden durchgängig 26,7 m festgesetzt.

Nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ ist eine Zahl der Vollgeschosse von zwei mit einer OK von 7,5 m festgesetzt. Dahinter folgend ist eine Zahl der Vollgeschosse von vier bei einer OK von 14,5 m festgesetzt. Die Planung sieht hier vor, dass der zweigeschossige Vorbau künftig entfallen und zusammen mit dem viergeschossigen Gebäudeteil auf fünf Vollgeschosse angehoben wird. Zwangsläufig ist damit auch eine Anpassung der Höhe baulicher Anlagen erforderlich, auch vor dem Hintergrund, dass hier ebenfalls zwei überhöhte Vollgeschosse ermöglicht werden sollen. Die TH wird hier künftig 13,80 -14,5 m betragen, die OK 20,6 m.

Zeichnerische Neufassung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen baulicher Anlagen im Kerngebiet MK₁

Das Maß der baulichen Nutzung des Kerngebiets MK₁ ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan definiert durch eine GRZ von 0,8, während die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage OK unterschiedlich definiert sind.

Entlang der Grunerstraße ist eine Zahl der Vollgeschosse von sechs bei einer OK von 21,5 m bis 23,0 m festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen sollen beibehalten werden, um auch weiterhin den Schallschutz auf den straßenabgewandten Seiten zu gewährleisten. Jedoch ist hier die Aufstockung auf sieben Vollgeschosse, welches als Staffelgeschoss

ausgeprägt sein wird, beabsichtigt. Zwangsläufig ist damit auch eine Anpassung der Höhe baulicher Anlagen OK für das Staffelgeschoss erforderlich. Da entlang der Grunerstraße ausschließlich Flachdächer geplant sind, kann grundlegend auf die Festsetzung einer TH verzichtet werden. Als neue OK für das Staffelgeschoss werden 26,8 m festgesetzt. An der Ecke Grunerstraße / Molkenmarkt, wo künftig die Arkaden verlaufen werden, wird die bisherige Mindest-OK 14,5 m aufgenommen und mit einer neuen Höchst-OK von 26,0 m ergänzt. Damit wird entlang der Grunerstraße die Traufhöhe des Roten Rathauses nicht überschritten.

An der Ecke Molkenmarkt und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ ist eine Zahl der Vollgeschosse von zwei mit einer OK von 7,5 m festgesetzt. Für das Kerngebiet entlang dem Molkenmarkt sind vier Vollgeschosse mit einer OK von 14,5 - 15,6 m planungsrechtlich gesichert. Der gesamte Bereich wird hinsichtlich der Höhengliederung so neu festgesetzt, dass die Eckbereiche vom Molkenmarkt aus betrachtet mit Höhenakzenten zur Geltung kommen, während dazwischen befindliche, überbaubare Grundstücksflächen vereinheitlicht werden. Die Ecke zur Grunerstraße erhält nun sechs Vollgeschosse und eine OK von 14,5 m bis 26,0 m. Die Ecke zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird künftig mit fünf Vollgeschossen, einer TH von 14,5 m bis 17,5 m und einer OK von 23,0 m festgesetzt. Zwischen den Eckbereichen wird dem Planungsgrundsatz wieder gefolgt und aus der alten OK wird die neue TH mit 14,5 m bis 15,6 m und einer neuen OK von 22,5 m. Die Zahl der Vollgeschosse wird hier fünf betragen.

Eine Ausnahme stellt im Kerngebiet MK1 der kleine Abschnitt entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ dar. Dieser Bereich wird ebenfalls auf fünf Vollgeschosse aufgestockt, erhält jedoch im Unterschied eine Höhe baulicher Anlagen: TH 14,5 m bis 15,3 m, OK 19,5 m.

Festsetzung Bebauungsplan 1-14	Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1
<p>Allgemeines Wohngebiet WA₁</p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 18,0 m bis 21,5 m</p>	<p>Allgemeines Wohngebiet WA₁</p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VII</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 18,0 m bis 21,5 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 27,0 m</p>
<p>Mischgebiet MI (Ecke Jüdenstraße/Fussgängerbereich)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 21,5 m</p>	<p>Mischgebiet MI (Ecke Jüdenstraße/Fussgängerbereich)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 21,5 m</p>

	Höhe baulicher Anlagen OK: 26,7 m
<p><i>Mischgebiet (nördlich Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: II und IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 7,5 m (bei II Vollgeschossen) und 14,5 m (bei IV Vollgeschossen)</p>	<p><i>Mischgebiet (nördlich Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 13,8 m bis 14,5 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 20,6 m</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (nördlich Fussgängerbereich, zwischen den Punkten G₁-G₂-G₃-G₄-G₁)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: II und IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 7,5 m (bei II Vollgeschossen) und 14,5 m bis 15,6 m (bei IV Vollgeschossen)</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (nördlich Fussgängerbereich, zwischen den Punkten G₁-G₂-G₃-G₄-G₁)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 15,3 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 19,5 m</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (entlang Grunerstraße)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 21,5 m bis 23,0 m</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (entlang Grunerstraße)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VI und VII (Staffelgeschoss)</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 21,5 m bis 23,0 m (bei VI Vollgeschossen) m und 26,8 m (bei VII Vollgeschossen)</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Grunerstraße/Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 15,6 m</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Grunerstraße/Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 26,0 m</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (entlang Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 15,6 m</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (entlang Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 15,6 m</p>

	Höhe baulicher Anlagen OK: 22,5 m
<i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Fussgängerbereich/Molkenmarkt)</i>	<i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Fussgängerbereich/Molkenmarkt)</i>
Zahl der Vollgeschosse: II und IV	Zahl der Vollgeschosse: V
Höhe baulicher Anlagen OK: 7,5 m (bei II Vollgeschossen) und 14,5 m bis 15,6 m (bei IV Vollgeschossen)	Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 17,5 m Höhe baulicher Anlagen OK: 23,0 m

Tabelle 2: Synopse Maß der baulichen Nutzung für den Block B

Neufassung textlicher Festsetzung Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 ist die Fläche f vollständig mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten unterbaubar. Um unterhalb der Fläche f eine größere Nutzungsflexibilität herzustellen, sollen darüber hinaus auch Kellerräume sowie Abstellräume (z.B. für Fahrräder) ermöglicht werden. Da die Fläche f bereits vollständig unterbaubar ist und damit faktisch die GRZ 1,0 beträgt, ist eine Begründung für die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO entbehrlich. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Nutzungserweiterung in Form von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die textliche Festsetzung Nr. 2.3 ist daher wie folgt anzupassen:

Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet und im Kerngebiet MK₁ mit der festgesetzten Grundflächenzahl 0,8 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Fläche f ist unterhalb der Geländeoberfläche in voller Tiefe überbaubar. (textliche Festsetzung Nr. 2.3)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Neufassung der textliche Festsetzung Nr. 2.3 hat zur Folge, dass auch die textliche Festsetzung Nr. 6.4 anzupassen ist.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 sind in den Allgemeinen Wohngebieten, im Mischgebiet und in den Kerngebieten einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten, Austrittsbauwerke für Dachterrassen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baulinie oder Baugrenze zurücktreten. Um eine Beeinträchtigung des Straßenzuges im Änderungsbereich des Bebauungsplanes 1-14-1 zu vermeiden und um die Ansicht der denkmalgeschützten Umgebungsbebauung nicht zu be-

einträchtigen, sollen Ausnahmereglungen für sichtbare und als störend empfundene Dachaufbauten für die Blöcke A und B gestrichen werden. Analog zur zweiten Verordnung zur Änderung der Baugestaltungsverordnung Historisches Zentrum vom 11.04.2025 wird im Bebauungsplan Nr. 1-14-1 ebenfalls das Ziel verfolgt, dass Aufbauten für technische Einrichtungen künftig in das Dach bzw. in das Gebäude integriert werden sollen. Die textliche Festsetzung ist daher so weit zu modifizieren, dass die Ausnahme nur noch für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan 1-14 eine Rechtsverbindlichkeit entfaltet. Daher wird die textliche Festsetzung 2.5 im Bebauungsplan 1-14-1 wie folgt neu gefasst:

In den Kerngebieten MK₁ und MK₂ sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ östlich der Judenstraße können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten, Austrittsbauwerke für Dachterrassen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baulinie/Baugrenze zurücktreten. (textliche Festsetzung Nr. 2.5)

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

Einfügen textlicher Festsetzung Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ und WA₂ beträgt die zeichnerisch festgesetzte GRZ 0,6. Somit sind bei Anwendung der 50%-Obergrenze unter Einhaltung der Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine zusätzliche GRZ von 0,2 möglich, was im Planfall eine Gesamt-GRZ von 0,8 ergibt. Es ist jedoch jetzt schon absehbar, dass künftige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einer Gesamt-GRZ von ca. 0,9 bedürfen. Die hohe Versiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten erklärt sich in großem Maße durch die dem umgebendem Kerngebiet MK₁ zugeordneten hofseitigen Erschließungsflächen. Dies betrifft auch die für Gewerbeeinheiten erforderlichen Anlieferungszone. Zudem ist eine dort vorhandene archäologische Fundstätte vollständig abzudichten und überfahrbar anzulegen. Neben den genannten Anlagen sind auch Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, Zufahrten, Wegeführungen und mögliche Terrassen sowie teilbefestigte Flächen auf dem Kinderspielplatz und Rigolenanlagen unter Mulden oder Tiefbeeten anzurechnen. Der Wert von 0,9 übersteigt damit eindeutig die Kappungsgrenze von 0,8, sodass eine entsprechende Anpassung erforderlich ist - auch vor dem Hintergrund, hinsichtlich der architektonischen Ausgestaltung mehr Spielraum einräumen zu können. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können dazu in Bebauungsplänen abweichende Bestimmungen ohne besondere Voraussetzungen getroffen werden, die die nach Satz 2 vorgegebene 50%-Obergrenze und die Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 nach oben oder unten ändern und somit den örtlichen und spezifischen Gegebenheiten sowie um den besonderen planerischen Absichten Rechnung zu tragen. Daher wird die textliche Festsetzung 2.6 im Bebauungsplan 1-14-1 neu aufgenommen:

Die zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ 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 0,9 überschritten werden.

(textliche Festsetzung Nr. 2.6)

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

Die weiteren textlichen Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2 und 2.4 zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unberührt.

Bezeichnung	Flächen- größe in m ²	GR (m ²)	GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollge- schosse	GFZ
Block A (südlich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“)						
Kerngebiet MK ₁	2.525	2.424	0,96	0,96	V-VI	5,1
Mischgebiet	3.223	1.453	0,5	1,0*	V - VII	2,7
Block B (nördlich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“)						
Kerngebiet MK ₁	2.416	1.933	0,8	0,8	V - VII	4,7
Mischgebiet	938	750	0,8	0,8	V-VI	4,3
Allgemeine Wohngebiet WA ₁	1.177	706	0,6	0,9**	VII	4,2
Allgemeine Wohngebiet WA ₂	1.616	970	0,6	0,9**	IV	2,4
Fläche Bau- gebiete	11.940	7.981	0,67	-	-	3,81

Tabelle 3: Dichteangaben in Tabellenform bei Festsetzung von Baukörpern

* gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3

** gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.6

Überschreitung der Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung

Die Werte der GRZ liegen im Mischgebiet im Block A sowie im Kerngebiet MK₁ unter den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO, während die Werte der restlichen GRZ drüber liegen. Die Orientierungswerte für die GFZ werden in sämtlichen Baugebieten überschritten.

Da es sich bei den in § 17 BauNVO festgelegten Werten allerdings nur um Orientierungswerte handelt, ist eine Abweichung unter der Voraussetzung des Vorliegens städtebaulicher Gründe möglich. Diese Gründe liegen folgendermaßen vor:

- **Vorhandenes Planungsrecht**

Bei dem Bebauungsplan 1-14-1 handelt es sich lediglich um die partielle Änderung des bereits am 14.09.2016 festgesetzten Bebauungsplanes 1-14, welches als sogenannte unselbstständige Änderung durchgeführt wird. Die unselbstständige Änderung modifiziert den Ursprungsbebauungsplan 1-14, indem einzelne zeichnerische oder textliche Festsetzungen inhaltlich geändert oder gestrichen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 wird 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. Bereits im Ursprungsbebauungsplan 1-14 sind die Orientierungswerte, zum Zeitpunkt der Festsetzung 2016 noch Obergrenzen, im Kerngebiet MK₁ hinsichtlich der höchstzulässigen GFZ und im Mischgebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten überwiegend sowohl hinsichtlich der GRZ, als auch der GFZ zum Teil deutlich überschritten (vgl. Seite 111 der Begründung des Bebauungsplanes 1-14).

- **Städtebauliche Gründe**

Rekonstruktion bzw. Wiederannäherung historischer Stadtgrundriss: Bei dem Planänderungsbereich handelt es sich um ein stark anthropogen überformtes innerstädtisches Quartier, das sich bereits seit Jahren im Umbau befindet. Der Molkenmarkt selbst ist der älteste Platz Berlins und hat schon im 13. Jahrhundert als Handelsplatz gedient. Im 18. Jahrhundert entstanden rings um den Platz mehrere Adelspalais, von denen heute jedoch nur noch das Palais Schwerin erhalten ist. In den 1930er Jahren mussten viele umliegende Bauten wegen der Verbreiterung des Mühlendamms und der Erweiterung der Mühlendammschleuse weichen. Nach dem Zweiten Weltkrieg (1939 - 1945) wurde der Molkenmarkt autogerecht umgestaltet, u.a. mit dem Neubau der Mühlendammbücke und der achtspurigen Verbreiterung der Grunerstraße. Im Zuge dessen wurden etwa 80 Prozent der früheren Platzfläche zu einer reinen Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr umgewidmet. Der Molkenmarkt soll künftig wieder als Teilbereich der historischen Mitte Berlins erlebbar gemacht und zu einem bedeutenden Quartier im Zentrum der Stadt entwickelt werden. Insofern ist es

erforderlich, dass das Quartier in seiner Wahrnehmbarkeit und Attraktivität gesteigert wird, um wieder als Destination zu fungieren. Die Rekonstruktion bzw. die Annäherung an den historischen Stadtgrundriss stellt bereits ein Planungsziel des Ursprungsbebauungsplanes 1-14 dar.

Zentrale Lage des Plangebiets / Nachhaltige Stadtentwicklung / Übergeordnete Planungsziele: Der Planänderungsbereich befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst. Laut dem Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren 2030) liegt der Planänderungsbereich gemäß der Karte „Zentrenhierarchie“ innerhalb des Zentrumsbereiches sowie Zentrumsbereichskernes „Alexanderplatz“. In dieser Lage ist gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Die Entwicklung eines verdichteten gemischt genutzten Gebiets mit einem erheblichen Wohnanteil entspricht darüber hinaus den Zielstellungen des Landes Berlins und des Bundesgesetzgebers, die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung verstärkt im Innenbereich durchzuführen. Durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst kann die Funktion der Innenstadt als Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort gestärkt und für einen weiten Personenkreis attraktiv gestaltet werden. Sie schützt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung andere Flächen vorzusätzlicher Versiegelung und Verkehr.

Ergebnis informeller Planungsprozesse: Für die Entwicklung des Planänderungsbereiches wurde durch den Senat von Berlin nach Abschluss der städtebaulichen Werkstattphase der 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 sowie die realisierungsbezogene Themenvertiefung in Machbarkeitsstudien zu den Themen Archäologie, Mobilität, Regenwassermanagement und Freiraum sowie Energie. Rahmenplan und Bebauungsleitlinien bilden zusammen die Charta Molkenmarkt. Die Bebauungsleitlinien definieren klare Kriterien für die Planungen der Blöcke A und B sowie für die Gestaltung der einzelnen Gebäude. Das Ziel der Bebauungsleitlinien liegt vor allem darin, dass sie die funktionalen und gestalterischen Anforderungen festlegen. Das Quartier soll so in die bestehende städtebauliche Struktur der Berliner Mitte integriert werden, dass es sowohl ökologische (z. B. Klimaschutz), soziale (z. B. soziale Nachhaltigkeit) als auch wirtschaftliche (z.B. effiziente Bodennutzung und effektive Erschließung) Anforderungen erfüllt.

Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Innenstadt: Im Land Berlin sind bereits seit längerem sich weiter verschärfende Defizite bei der Wohnraumversorgung festzustellen, die bereits zu deutlich steigenden Mietpreisen auf dem Wohnungsmarkt geführt haben. Es ist abzusehen, dass ohne umfangreichen Neubau von Wohnungen auf der Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Abnahme der Haushaltsgrößen keine Entspannung zu erwarten ist. Diese Entwicklung betrifft in besonderem Maße auch die Innenstadt, in der bereits Verdrängungseffekte zu beobachten sind. Im Plangebiet bietet sich bei einer Überschreitung der Obergrenzen die Möglichkeit, eine der Lage entsprechende Nutzungsmischung mit einem erheblichen Anteil an Wohnen trotz einer Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr zu realisieren. Hierzu ist jedoch ein höheres Maß der Nutzung als abschirmende Bebauung für die straßenabgewandten Seiten erforderlich. Die Überschreitungen im Planänderungsbereich werden durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Das Plangebiet ist durch seine Lage in direkter Nachbarschaft zum U-Bahnhof Klosterstraße und den im Nahbereich verkehrenden Buslinien hervorragend durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Eine bestmögliche Ausnutzung dieser Potentiale kann dazu beitragen den motorisierten Individualverkehr in der Innenstadt zu reduzieren. Durch die Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen Fläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Weiterentwicklung des Ortsteils Mitte gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt.

Immissionsschutz: Die Überschreitung ist städtebaulich auch deshalb erforderlich, um hier eine geschlossene Blockrandbebauung zu ermöglichen, die eine lärmabschirmende Wirkung für die dahinter liegenden, straßenabgewandten Seiten entfaltet. Nur die Ausbildung geschlossener Baublöcke mit immissionsgeschützten Blockinnenbereichen lässt im Lärmeinwirkungsbereich der Hauptverkehrsstraßen die Errichtung von durchgesteckten Wohnungen zu. Die Schalltechnische Untersuchung hat auch die bereits getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes 1-14 grundsätzlich bestätigt.

III.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

In den Baugebieten WA₁, MI und MK₁ ist jeweils eine geschlossene Bauweise (g) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO bzw. es sind Baukörperfestsetzungen festgesetzt worden. Die Bauweise ist nicht Gegenstand der Änderung und bleibt unberührt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO sowohl mittels Baugrenzen als auch mittels Baulinien festgesetzt. Festgesetzte Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, während auf festgesetzten Baulinien gebaut werden muss.

Im festgesetzten Bebauungsplan sind Baulinien entlang der Jüdenstraße und deren Eckbereiche, in dem Eckbereich Grunerstraße/Molkenmarkt sowie dem Eckbereich Molkenbereich/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien im Eckbereich mit einer Länge von beidseitig 5,0 m, dient der Sicherstellung einheitlicher, aufeinander bezogener Baufluchten in den Einmündungsbereichen. Entlang der Jüdenstraße wird über die Festsetzung von Baulinien wiederum der historische Verlauf der beiden Radialstraßen mit ihrer darauf bezogenen einheitlichen Bauflucht festgeschrieben. Die restlichen überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sind vereinzelt in Staffelung planungsrechtlich gesichert, um Gebäudeteile mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen.

Zeichnerische Neufassung überbaubare Grundstücksflächen im Block A

Im Block A werden folgende Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen:

- Grundlegende Anpassung der Baugrenze zur Neugestaltung der mit dem Buchstaben „f“ festgesetzten Fläche
- Verlagerung der Baugrenze und der Baulinie im Mischgebiet MI entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ in Richtung Süden, um die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ in Richtung Jüdenstraße aufzuweiten.
- Streichung der Baugrenze im Kerngebiet MK₁ und im Mischgebiet MI, da die Gebäudeteile mit zwei Vollgeschossen aufgestockt werden und auf das Höhenniveau der dahinterliegenden überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden.
- Einfügen einer neuen Baugrenze im Mischgebiet mit sechs Vollgeschossen, um die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einer OK von 23,00 m zu ermöglichen, Abstand zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ beträgt 4,30 m.

- Geringfügige Verschiebung der Baugrenzen des Durchgangs zwischen den Punkten F₃ und F₄ im Mischgebiet, der sich durch die Erweiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ ergibt.
- Der Zugang Molkenmarkt, zwischen den Punkten F₁ und F₂, wird von 6,0 m auf 4,95 m verengt, in Richtung Fläche f wird die überbaubare Grundstücksfläche wiederum aufgeweitet. Infolgedessen ist die textliche Festsetzung Nr. 8.2 anzupassen. Der Zugang erhält zudem einen Brückenbau im Kerngebiet MK₁, welcher in der Nebenzeichnung über eine eigene Baugrenze gesichert wird.
- Am Zugang Jüdenstraße wird die südliche Baugrenze in Richtung Norden verschoben.
- Festsetzung einer Baulinie entlang der Jüdenstraße, die sich aufgrund der Schaffung der Arkaden ergibt. An der Festsetzung Baulinie wird hier festgehalten, um dem planerischen Grundzug des Ursprungsbebauungsplanes zu entsprechen. Der Punkt F₆ wird daher Richtung Norden verlagert, um die Rechtsverbindlichkeit der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 für diesen Teilbereich zu wahren.
- Festsetzung von neuen Baugrenzen zwischen den Punkten F₇ und F₈, da ein Zugang zur Stralauer Straße nicht mehr vorgesehen ist und eine geschlossene Gebäudefront angestrebt wird. Infolgedessen sind die Baugrenzen von den Punkten F₇ und F₈ ausgehend in Richtung Blockinnenbereich zu streichen. Die Nebenzeichnung 1 ist nun obsolet und wird ebenfalls entfallen. Infolgedessen ist die textliche Festsetzung Nr. 8.2 anzupassen.
- Einfügen einer Baugrenze an der Ecke Molkenmarkt / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ im Kerngebiet MK₁ zur Sicherung unterschiedlicher Nutzungsmaße.
- Einfügen einer Baugrenze an der Ecke Molkenmarkt / Stralauer Straße im Kerngebiet MK₁ zur Sicherung unterschiedlicher Nutzungsmaße.
- Einfügen einer Baugrenze entlang der Stralauer Straße im Kerngebiet MK₁ zur Sicherung unterschiedlicher Nutzungsmaße.
- Einfügen einer Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen für Gebäudeteile und Brüstungen der Arkaden

Zeichnerische Anpassung überbaubare Grundstücksflächen im Block B

Im Block B werden folgende Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen:

- Streichung der Baugrenze im Kerngebiet MK₁ und im Mischgebiet MI, da die Gebäudeteile mit zwei Vollgeschossen aufgestockt werden und auf das Höhenniveau der dahinterliegenden überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden.
- Einfügen einer neuen Baugrenze im Kerngebiet MK₁ mit sieben Vollgeschossen, um die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einer OK von 26,8 m zu ermöglichen, Abstand zur Straßenbegrenzungslinie Grunerstraße und Jüdenstraße beträgt 3,00 m.

- Einfügen einer rückwärtigen Baugrenzen entlang der Abgrenzungen zwischen den Baugebieten MK₁ und WA₁, MK₁ und WA₂, MI und WA₂ sowie MI und WA₁. Das Einfügen einer Baugrenze wird zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplans 1-14-1 für erforderlich gehalten, da in einem ausgegrauten, unselbstständigen Bebauungsplan die Übergänge zwischen den Baugebieten nicht ersichtlich ist. Am Festsetzungsgehalt des Ursprungsbebauungsplan 1-14 ändert sich nichts.
- Einfügen einer Baugrenze an der Ecke Grunerstraße / Molkenmarkt im Kerngebiet MK₁ zur Sicherung unterschiedlicher Nutzungsmaße.
- Einfügen einer Baugrenze an der Ecke Molkenmarkt / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ im Kerngebiet MK₁ zur Sicherung unterschiedlicher Nutzungsmaße.
- Einfügen einer Baugrenze zwischen den Punkten G₁G₂G₃G₄G₁ im Kerngebiet MK₁ zur Sicherung unterschiedlicher Nutzungsmaße.

Einfügen textlicher Festsetzungen überbaubare Grundstücksflächen

Nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ konnte in der Besonnungsstudie nachgewiesen werden, dass eine Unterschreitung der Besonnungsdauer von 1,5 Stunden zu erwarten ist. Die Unterschreitung der 1,5 Stunden direkter Besonnung betrifft insbesondere die ersten vier Vollgeschosse. Erst in der Tageslichtstudie konnten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden. Für den gewerblich genutzten Teil in den ersten beiden Vollgeschossen kann unter der Voraussetzung, dass bodentiefe Fenster mit einem Verglasungsanteil von 55 % der Gesamtraumbreite berücksichtigt werden, am fensternahen Arbeitsplatz ein Tageslichtquotient von 2 % nachgewiesen werden. Im dritten Vollgeschoss, dem maßgeblichen und ersten Wohngeschoss, konnte in sämtlichen geprüften Wohneinheiten ein mittlerer Tageslichtquotient von über 0,9 % erzielt werden. Um diese Werte zu erreichen, ist in den Wohngeschossen die Ausführung von Fensterflächen mit einer Breite der durchsichtigen Verglasung des Fensters von mindestens 55 % der jeweiligen Raumbreite gemäß den Empfehlungen der DIN 5034-1 erforderlich.

Da auf Baugrenzen nicht gebaut werden muss und ein Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen möglich ist, wodurch sich die Abstandsflächen vergrößern, ist auf der Ebene eines Angebotsbebauungsplanes nur ein Heranbauen an die Baugrenze und somit eine Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen möglich, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden. Zur planungsrechtlichen Steuerung eines Abweichens der Abstandsflächen gemäß Berliner Bauordnung wird die textliche Festsetzung Nr. 3.2 neu aufgenommen:

An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten Z₁ und Z₂ unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsfläche nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden. (textliche Festsetzung Nr. 3.2)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 BauO Bln

Den Bebauungsplanfestsetzungen des 1-14-1 liegt ein abgestimmtes städtebaulich-hochbauliches Konzept zu Grunde, das im Block A vorgelagerte Arkaden im 1. Vollgeschoss, darüber angeordnete vollständig vortretende Gebäudeteile im Bereich des 2. Vollgeschosses und wiederum darüber vorgesehene Brüstungen als Absturzsicherungen im Bereich des 3. Vollgeschosses (Austritt), jeweils um 1,0 m, vorsieht. Mit Hilfe der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 soll ermöglicht werden, dass das Vortreten der Gebäudeteile vor die Baugrenze bis zu einer zu ergänzenden Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO planungsrechtlich zulässig sein soll.

Im Kerngebiet MK₁ und im Mischgebiet südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger Bereich“ kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Arkaden mit ihren Tragkonstruktionen und Stützen im ersten Vollgeschoss, für ein Vortreten von Gebäudeteilen im 2. Vollgeschoss und für Brüstungen und Geländer im 3. Vollgeschoss bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugelassen werden.

(textliche Festsetzung Nr. 3.3)

Einfügen textlicher Festsetzung überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Änderungsbereich Bebauungsplan 1-14-1

Im Rahmen einer unselbstständigen Änderung ist es laut den Beispielen für das Land Berlin üblich, dass auf zeichnerischer Ebene sämtliche, zu erhaltene Festsetzungen grau dargestellt werden, während neu aufgenommene Festsetzungen farblich gemäß Planzeichenverordnung dargestellt werden. Nicht mehr erforderliche Festsetzungen hingegen werden durchgestrichen gekennzeichnet und erhalten den schriftlichen Zusatz, wann diese festgesetzt wurde. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 hat sich jedoch gezeigt, dass die Vielzahl der zu ändernden Baugrenzen und Baulinie einschließlich deren Streichung zu einer nicht eindeutigen Lesbarkeit der Planzeichnung führen könnte. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1-14-1 wäre dann nur mit einer Fülle an Nebenzeichnungen eindeutig lesbar. Weiterhin hat sich in der Praxis gezeigt, dass grau dargestellte und damit zu erhaltene Baulinien und Baugrenzen, ebenfalls zu Verwirrung in der Lesbarkeit führen kann. Im Verlauf des Verfahrens wurde sich daher zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung darauf verständigt, dass alle Baugrenzen und Baulinien farblich gemäß Planzeichenverordnung dargestellt werden und durchgestrichene überbaubare Grundstücksflächen keinen schriftlichen Zusatz mehr erhalten. Stattdessen wird eine neue Festsetzung Nr. 3.4 mit aufgenommen, die besagt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen des Ursprungsbebauungsplan 1-14 im Planänderungsbereich durch die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes 1-14-1 ersetzt werden.

Die im Bebauungsplan 1-14 zeichnerisch am 14.09.2016 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, werden im Bereich westlich der Judenstraße vollständig durch die im Bebauungsplan 1-14-1 zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ersetzt. (textliche Festsetzung Nr. 3.4)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2

III.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Verkehrsflächen

Die verkehrlichen Belange sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert.

Die im Änderungsbereich befindliche, verlängerte Parochialstraße ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ festgesetzt. Ein Ziel der Planung ist es, in Richtung Judenstraße den Fussgängerbereich aufzuweiten, indem die überbaubaren Grundstücksflächen des Blocks A in Richtung Süden verschoben werden. Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet im Block A wird dabei parallel angepasst, indem die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in diesem Bereich Richtung Süden erweitert wird.

Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen mit ihren begleitenden Fußwegen sind im Ursprungsbebauungsplan diverse Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers textlich festgesetzt.

Zeichnerische Anpassung und Neufassung textlicher Festsetzung Gehrecht im Block A

Im Block A ist für die Fläche f eine Belastung mit Gehrechten festgesetzt, um die öffentliche Zugänglichkeit der Platzfläche vor dem Alten Stadthaus zu gewährleisten und um zusätzliche Fußwegebeziehungen im Klosterviertel abseits der stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen zu sichern. Das Gehrecht umfasst auch die Zugänge zum Molkenmarkt (zwischen den Linien F₁ und F₂), zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ (zwischen den Linien F₃ und F₄), zur Judenstraße (zwischen den Linien F₅ und F₆) sowie zur Stralauer Straße (zwischen den Linien F₇ und F₈) und ist durch die textliche Festsetzung Nr. 8.2 konkretisiert.

Der Zugang Molkenmarkt, zwischen den Punkten F₁ und F₂, wird künftig von bislang 6,0 m auf 4,95 m verengt.

Der Zugang zur Stralauer Straße, zwischen den Linien F₇ und F₈, soll künftig entfallen und das geplante Gebäude soll zwischen dem Molkenmarkt und der Judenstraße eine geschlossene Gebäudeflucht erhalten. Der gebäudeunabhängige Durchgang soll durch eine Durchwegung innerhalb

des Gebäudes ersetzt werden, die gleichzeitig der inneren Erschließung der geplanten Kulturbauten dient. Die Einzelheiten werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Die zeichnerisch festgesetzte, mit Gehrecht belastete Fläche zwischen der Linie F₇ und F₈ wird daher aus der Planzeichnung entfernt und stattdessen wird an dieser Stelle eine überbaubare Grundstücksfläche in Form einer Baugrenze festgesetzt. Da der Punkt F₈ obsolet wird, wird dieser ebenfalls entfallen. Der Punkt F₇ dagegen ist noch Bestandteil der nicht anzupassenden, textlichen Festsetzung Nr. 5.1 (Immissionschutz) und bleibt erhalten.

Weiterhin soll für die Fläche f eine Befahrbarkeit zugunsten der dort künftig ansässigen Unternehmen und Kulturschaffenden sowie deren Anlieferungsverkehr als auch Ver- und Entsorgungsverkehr eingeräumt werden. Für die Fläche f ist daher das vorhandene Gehrecht für die Allgemeinheit um ein Fahrrecht zugunsten der Unternehmensträger zu erweitern.

Die textliche Festsetzung Nr. 8.2 ist daher folgendermaßen neu zu formulieren:

Im südlichen Baublock am Molkenmarkt ist innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung f zwischen den Linien F₁-F₂ (Molkenmarkt) und F₅-F₆ (Jüdenstraße) eine mindestens 4,95 m breite, durchgehende Fläche sowie zusätzlich zwischen der Linie F₃-F₄ (verlängerte Parochialstraße) eine mindestens 4,5 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten. (textliche Festsetzung Nr. 8.2)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Fläche mit der Bezeichnung f wird zudem zeichnerisch angepasst und verkleinert, da der Platz entlang der bereits festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen eine umlaufende Arkade erhält, welche künftig als Baugrenze planungsrechtlich gesichert wird.

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 und Nr. 8.4 zu Geh- und Leitungsrechten sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unberührt.

Zeichnerische Anpassung und Einfügen textlicher Festsetzung Gehrecht im Block A

Da der Platz künftig mit umlaufenden Arkaden ausgestattet sein soll, sind diese zeichnerisch innerhalb der neuen überbaubaren Grundstücksfläche festzusetzen. Des Weiteren sind, wie bereits bei den Arkaden in der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 festgesetzt, Dienstbarkeiten textlich einzuräumen sowie eine Höhe von mindestens 8,00 m und eine Durchgangsbreite von mindestens 3,50 auf Grundlage der zu Grunde liegenden Bebauungsleitlinien planungsrechtlich zu sichern. Die textliche Festsetzung Nr. 8.3 bezieht sich auf die Arkaden entlang der Grunerstraße, für die eigene Maße definiert sind, und räumt neben Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit auch Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger ein. Da für die Arkaden im Innenbereich des Blocks A andere Maße vorgesehen sind und diese nur mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet werden sollen, wird eine Modifizierung der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 als nicht zielführend eingeschätzt. Aus diesem Anlass wird die neue textliche Festsetzung Nr. 8.5 aufgenommen.

Die Flächen F₅-Z₃-Z₄-Z₅-Z₆-Z₇-Z₈-Z₉-F₅, Z₁₀-Z₁₁-Z₁₂-Z₁₃-Z₁₄-Z₁₅-Z₁₀ sowie F₆-Z₁₆-Z₁₇-Z₁₈-Z₁₉-Z₂₀-Z₂₁-Z₂₂-Z₂₃-Z₂₄-F₆ sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe der Arkaden darf 8,00 m nicht unterschreiten. Eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 3,50 m über die gesamte Länge der Arkade ist zu gewährleisten. (textliche Festsetzung Nr. 8.5)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Einfügen textlicher Festsetzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im gesamten Änderungsbereich Bebauungsplan 1-14-1

Analog zur neuen textlichen Festsetzung Nr. 3.4 hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 gezeigt, dass die Vielzahl der zu ändernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einschließlich deren Streichung zu einer nicht eindeutigen Lesbarkeit der Planzeichnung führen könnte. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1-14-1 wäre dann nur mit einer Fülle an Nebenzeichnungen eindeutig lesbar. Weiterhin hat sich in der Praxis gezeigt, dass grau dargestellte und damit zu erhaltene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, ebenfalls zu Verwirrung in der Lesbarkeit führen kann. Es wurde daher zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung festgelegt, dass alle Geh-, Fahr- und Leitungsrechte farblich gemäß Planzeichenverordnung dargestellt werden und gestrichene Gehrechte keinen schriftlichen Zusatz mehr erhalten. Stattdessen wird eine neue textliche Festsetzung Nr. 8.6 mit aufgenommen, die besagt, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte des Ursprungsbebauungsplan 1-14 durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Planänderungsbereich des Bebauungsplanes 1-14-1 ersetzt werden.

Die im Bebauungsplan 1-14 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden, zeichnerisch am 14.09.2016 festgesetzten Flächen, werden im Bereich westlich der Judenstraße vollständig durch die im Bebauungsplan 1-14-1 zeichnerisch festgesetzten mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastenden Flächen ersetzt. (textliche Festsetzung Nr. 8.6), Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

III.3 Grünfestsetzungen

Neufassung textlicher Grünfestsetzungen

Ziele der Planung sind u.a. eine Erhöhung der bisherigen festgesetzten Nutzungsmaße des Bebauungsplanes 1-14 und die erstmalige Festsetzung von geneigten Dächern.

Die aktuell rechtsverbindliche, textliche Festsetzung Nr. 6.1 setzt einen Anteil von 60% der Dachflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes fest, der extensiv zu begrünen ist. Zwischenzeitlich wurden auf Grundlage der Machbarkeitsstudie Mobilität, Regenwassermanagement und Freiraum von 2024 Gutachterliche Stellungnahmen für die Blöcke A und B erstellt, die die Regenwasserbewirtschaftung auf Grundlage der Bebauungsleitlinien im Detail und entsprechend aktualisiert betrachtet haben. Im Ergebnis sind im Block A 50%, im Block B 35% der Gebäudegrundflächen zu begrünen. Dies berücksichtigt den Umstand, dass aufgrund der gewünschten Dachlandschaft mit geneigten Dächern insgesamt weniger geeignete Flächen zur Verfügung stehen sowie die gutachterlichen Annahmen zu anteiligen Verfügbarkeiten. Die vorherige einfache extensive Begrünung wird erweitert um die Ausbildung als Retentionsdach sowie einen Substrataufbau von 15cm. Im Ergebnis kann, unter Einhaltung der formulierten Vorgaben, das anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden.

Da das verfügbare Flächenangebot für die Anordnung von Versickerungsanlagen eingeschränkt ist, sind zum Ausgleich des in den Freianlagen fehlenden Rückhaltevolumens daher Retentionsdächer auf den Neubauten zu errichten. Im Versickerungsbereich des Blocks A wurde gutachterlich festgestellt, dass die Versickerung nur dann ausreichend ist, wenn die in der Stellungnahme zugrunde gelegten Dachaufbauten bei den Gründächern und Dachterrassen umgesetzt werden. Im Versickerungsbereich Block B wiederum ist die wasserwirtschaftliche Erschließung entsprechend des zugrunde liegenden Entwurfs lediglich annähernd nachgewiesen, jedoch stellt die Stellungnahme ebenfalls klar, dass eine moderate Vergrößerung der bisherigen Versickerungsbereiche dann ausreichend ist, wenn die in der Stellungnahme zugrunde gelegten Dachaufbauten bei den Gründächern und Dachterrassen umgesetzt werden.

Die aktuell rechtsverbindliche, textliche Festsetzung Nr. 6.1 regelt im Einzelnen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 alle Dachflächen, mit Ausnahme der Dachflächen von Baudenkmalen und von Gebäuden in Denkmalbereichen, extensiv zu begrünen sind. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 ist daher soweit zu modifizieren, dass diese weiterhin für den Bebauungsplan 1-14 eine Rechtsverbindlichkeit entfaltet und gleichzeitig die Maßnahmen aus den beiden gutachterlichen Stellungnahmen für die Blöcke A und B im Planänderungsbereich 1-14-1 umsetzt.

Insgesamt werden durch die aktuelle Planung im Block A 3.280 m² Flachdachflächen vorgesehen, bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von 3.868 m². Gemäß Machbarkeitsstudie kann jedoch nur ein tatsächlicher Begrünungsanteil von 60% der potentiell begrünbaren Dachfläche angenommen werden. Hintergrund sind Abzüge für technische Einbauten (z.B. Aggregate, Fundamente), Kiesrandstreifen oder Dachfenster. Unter Berücksichtigung eines Reduktionsfaktors von 0,6 verbleibt eine tatsächlich begrünte Fläche von 1.984,8 m², was 51,3 % der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Als Fläche wird jedoch ein gerundeter Wert von 50% für Begrünungssubstrate und Retentionsboxen angesetzt, welche zum Rückhalt von Regenwasser auf den Dächern implementiert werden müssen.

Für den Block B werden insgesamt durch die aktuelle Planung 2.473 m² Flachdachflächen vorgesehen, bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von 4.235 m². Gemäß Machbarkeitsstudie kann jedoch auch hier nur ein tatsächlicher Begrünungsanteil von 60 % der potentiell begrünbaren Dachfläche angenommen werden. Hintergrund sind ebenfalls Abzüge für technische Einbauten (z.B. Aggregate, Fundamente), Kiesrandstreifen oder Dachfenster. Unter Berücksichtigung eines Reduktionsfaktors von 0,6 verbleibt eine tatsächlich begrünte Fläche von 1.483,8 m², was 35,0 % der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Diese Fläche wird auch als Begrünungsanteil angesetzt.

Die Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 lautet daher:

Für den Bereich östlich der Judenstraße gilt:

Alle Dachflächen sind, mit Ausnahme der Dachflächen von Baudenkmalen und von Gebäuden in Denkmalbereichen, extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Für den Bereich westlich der Judenstraße gilt: Im Mischgebiet und im Kerngebiet MK₁ südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sind mindestens 50 % der Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂, im Mischgebiet MI und im Kerngebiet MK₁ nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sind mindestens 35 % der Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des

Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (textliche Festsetzung Nr. 6.1)

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

Die Regelung wirkt ebenfalls einer Überhitzung des Plangebietes durch Verdunstung und Kühlung entgegen (Klimaanpassung). Gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand: Juli 2023) wird die textliche Festsetzung Nr. 6.1 um die Aufbauhöhe der extensiven Dachbegrünung von mind. 15 cm Substratstärke ergänzt, da erst ab dieser Aufbauhöhe die Etablierung seltener Arten und einer gewissen Vielfalt von Pflanzen und Tieren am wahrscheinlichsten ist. Weiterhin gehen die gutachterlichen Stellungnahmen von einem Substrataufbau von 15 cm aus.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 ist die Fläche „f“ unterhalb der Geländeoberfläche in voller Tiefe überbaubar. Die textliche Festsetzung Nr. 6.4 bezieht sich ebenfalls auf die Fläche „f“. Gemäß der Festsetzung sind innerhalb der Fläche „f“ mindestens 600 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Da die textliche Festsetzung sich bislang nur auf Tiergaragen bezieht, ist diese redaktionell anzupassen, damit diese nun auch allgemein bei einer vollständigen Überbauung unterhalb der Geländeoberfläche gelten soll.

Im Mischgebiet sind innerhalb der Fläche f mindestens 600 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch bei einer vollständigen Überbauung unterhalb der Geländeoberfläche. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, die Erdschicht überbaulichen Anlagen muss mindestens 80 cm betragen. (textliche Festsetzung Nr. 6.4)

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

Die weiteren textlichen Grünfestsetzungen Nr. 6.2 und Nr. 6.3 sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unberührt.

III.4 Immissionsschutz

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, welche Aufschlüsse darüber gibt, inwieweit die künftigen Nutzungen schalltechnisch beeinträchtigt werden wird.

Neufassung textlicher Festsetzung Immissionsschutz

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07, Beiblatt 1 im Prognose-Planfall zum Teil deutlich überschritten werden. Die Gebäudeseiten, welche den umliegenden Hauptverkehrsstraßen zugewandt sind, weisen dabei Überschreitungen der Schwellen der Gesundheitsgefährdung ($L_{r,Tag} > 70 \text{ dB(A)}$, $L_{r,Nacht} > 60 \text{ dB(A)}$) auf. Dies betrifft im Einzelnen die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grunerstraße, ent-

lang dem Molkenmarkt und entlang der Stralauer Straße. Darüber hinaus werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Prognose-Planfall an den Gebäudeseiten mit Ausrichtung zu der Jüdenstraße und teilweise zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ im geringfügigen Maße ebenfalls überschritten.

Die aktuell noch rechtsverbindliche, textliche Festsetzung Nr. 5.3 setzt fest, dass zum Schutz vor Lärm in Gebäuden im Mischgebiet, im Kerngebiet MK₁ und im allgemeinen Wohngebiet entlang der Stralauer Straße, entlang der Jüdenstraße, entlang der Klosterstraße und entlang der verlängerten Parochialstraße - mit Ausnahme der Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zum Blockinnenbereich orientiert ist - mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. In den besagten Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zum Blockinnenbereich oder zu einer von der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite orientiert ist, müssen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in der festgesetzten Mindestanzahl, durch gekoppelte Maßnahmen aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) und geeignete Fensterkonstruktion zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Aufenthaltsräumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Um die Auswirkungen durch den Verkehrslärm abzumildern, soll die textliche Festsetzung Nr. 5.3 soweit neu gefasst werden, dass diese einerseits für den Geltungsbereich des Bebauungsplan 1-14 weiterhin rechtsverbindlich bleibt, andererseits sollen im Planänderungsbereich 1-14-1 die Empfehlungen der aktuellen schalltechnischen Untersuchung umgesetzt werden. Danach wird die Anordnung von Aufenthaltsräumen innerhalb der Wohnungen zur ruhigen straßenabgewandten Seite (lärmoptimierte Grundrissgestaltung) auf die aktuell betroffenen Straßen beschränkt. Dabei soll die lärmabgewandte Ausrichtung von Aufenthaltsräumen (Grundrissregelung) nicht für Wohnungen in Gebäuden an Blockecken sowie für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gelten. Weiterhin wird in diesen Bereichen die Verwendung durch geeignete Fensterkonstruktionen in den Neubauten planungsrechtlich gesichert. Für die Jüdenstraße ab einem Abstand von 70m zur Grunerstraße sowie für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ wird eine neue Festsetzung TF 5.12 aufgenommen, die den besonderen Umständen (Wohnungen in Gebäuden mit großen Tiefen und ausschließlich lärmzugewandten Gebäudeseiten) Rechnung trägt.

Die Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 lautet daher:

Für den Bereich östlich der Judenstraße gilt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Kerngebiet MK₁ und im allgemeinen Wohngebiet entlang der Judenstraße und entlang der Klosterstraße

- *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 zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zum Blockinnenbereich oder zu einer von der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten 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 gekoppelte Maßnahmen aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z.B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) und besonderer Fensterkonstruktion zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich 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.

Für den Bereich westlich der Judenstraße gilt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA₁, im Mischgebiet und im Kerngebiet MK₁ auf den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grunerstraße, entlang des Molkenmarkts, entlang der Stralauer Straße und entlang der Judenstraße bis zu einer Tiefe von 70 m, gemessen von der Grunerstraße

- *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 zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein sowie durch geeignete 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.

Die lärmabgewandte Ausrichtung von Aufenthaltsräumen gilt nicht für Wohnungen in Gebäuden an Blockecken sowie für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. (textliche Festsetzung Nr. 5.3)

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Keine immissionsschutzgeeigneten Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen. Mit der getroffenen Festsetzung wird sichergestellt, dass in dem überwiegenden Teil der Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum auf der lärmabgewandten Seite liegt und jederzeit über ein geöffnetes Fenster natürlich belüftet werden kann, ohne die erforderlichen Innenraumpegel für Aufenthaltsräume zu überschreiten.

Für Wohnungen, bei denen mindestens jedoch zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite liegen, müssen mindestens in einem Aufenthaltsraum geeignete Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahme gleicher Wirkung umgesetzt werden, um gemäß DIN 4109-1:2018-01 ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein $R'_{w,ges}$ von 30 dB einzuhalten.

In der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 ist aktuell planungsrechtlich gesichert, dass zum Schutz vor Lärm schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, die nur über Fenster zur künftigen Grunerstraße hin verfügen, nur ausnahmsweise zulässig sind. Wohnungen entlang der Grunerstraße sind nur im Kerngebiet MK₁ möglich. Das Kerngebiet MK₁ ist entlang der Grunerstraße nochmal mittels der Jüdenstraße in zwei Bereiche geteilt. Der Bereich westlich der Jüdenstraße liegt im Block B (nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“) und somit im Planänderungsbereich 1-14-1. Der Bereich östlich der Jüdenstraße liegt außerhalb des Planänderungsbereichs und gehört weiterhin zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-14. Da die neu gefasste textliche Festsetzung 5.3 bereits immissionsschutzrechtliche Regelungen für Wohnnutzungen entlang der Grunerstraße im Block B beinhaltet, ist die textliche Festsetzung 5.4 insofern anzupassen, dass diese nur noch für den Geltungsbereich 1-14 eine Rechtsverbindlichkeit entfaltet.

Die Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 lautet daher:

Für den Bereich östlich der Jüdenstraße gilt:

Zum Schutz vor Lärm sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, die nur über Fenster zur künftigen Grunerstraße hin verfügen, nur ausnahmsweise zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 5.4)

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Analog zur textlichen Festsetzung Nr. 5.3 ist die textliche Festsetzung Nr. 5.7 ebenfalls für die Bereiche entlang Grunerstraße, Molkenmarkt und Stralauer Straße, welche gesundheitsgefährdende Schallbelastungen aufweisen, anzupassen. Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 5.7 setzt fest,

dass zum Schutz vor Lärm mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Stralauer Straße, entlang der Grunerstraße, entlang der Jüdenstraße bis zu einem Abstand von 20 m zur Stralauer Straße sowie bis zu einem Abstand von 70 m zur Grunerstraße und entlang der Klosterstraße bis zu einem Abstand von 40 m zur Grunerstraße, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig sind. Die textliche Festsetzung Nr. 5.7 ist daher ebenfalls insofern anzupassen, dass diese noch für den Bebauungsplan 1-14 rechtsverbindlich bleibt und gleichzeitige die passiven Schallschutzmaßnahmen aus der Untersuchung beachtet.

Die Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 5.7 lautet daher:

Für den Bereich östlich der Jüdenstraße gilt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Kerngebiet MK_1 und im allgemeinen Wohngebiet WA_1 entlang der Grunerstraße, entlang der Jüdenstraße bis zu einem Abstand von 70 m zur Grunerstraße und entlang der Klosterstraße bis zu einem Abstand von 40 m zur Grunerstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

Für den Bereich westlich der Jüdenstraße gilt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA_1 , im Mischgebiet und im Kerngebiet MK_1 entlang der Grunerstraße, entlang des Molkenmarkts und entlang der Stralauer Straße mit Gebäuden 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 zum Blockinnenbereich ausgerichtet ist.

*Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen entlang der Grunerstraße, des Molkenmarkts oder der Stralauer Straße, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen Außenwohnbereich verfügen, der zum Blockinnenbereich ausgerichtet ist. **(textliche Festsetzung Nr. 5.7)***

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die weiteren textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz Nr. 5.1, Nr. 5.2, Nr. 5.5, Nr. 5.6 sowie von Nr. 5.8 bis Nr. 5.11 sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unberührt.

Einfügen textlicher Festsetzung Immissionsschutz

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Prognose-Planfall an den Gebäudeseiten mit Ausrichtung zu den Quartiersstraßen ebenfalls überschritten werden, jedoch lediglich in geringerem Maße. Dies betrifft vor allen Dingen diejenigen überbaubaren Grundstücksflächen, die der Schallausbreitung der Hauptverkehrsstraßen in die Jüdenstraße bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ unterliegen.

Den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen folgend und im Hinblick auf die Bebauungsleitlinien lässt sich feststellen, dass bei einzelnen geplanten Wohnungen eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung nicht umgesetzt werden kann. Aus Gründen der Lüftung sowie der Außenwahrnehmung müssen die Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} \leq 40 \text{ dB(A)}$ und $L_{r,Nacht} \leq 30 \text{ dB(A)}$ im Rauminneren bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Hierfür werden demnach geeignete Fensterkonstruktionen erforderlich, die ein entsprechenden Schalldämm-Maß auch im teilgeöffneten Zustand aufweisen, bspw. „HafenCity“-Fenster.

Zur planungsrechtlichen Sicherung besonderer Fensterkonstruktion wird daher die textliche Festsetzung Nr. 5.12 eingefügt:

Für den Bereich westlich der Judenstraße gilt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA_1 , im Mischgebiet und im Kerngebiet MK_1 entlang der Judenstraße in einem Abstand von mehr als 70 m, gemessen von der Grunerstraße und entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“

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

durch geeignete 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. (textliche Festsetzung Nr. 5.12)

Rechtsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entlang der Judenstraße trifft die neu einzuführende Festsetzung Nr. 5.12 erst ab einem Abstand von mehr als 70 m zur Grunerstraße Regelungen zur besonderen Fensterkonstruktion, da im davor gelagerten Bereich die textliche Festsetzung Nr. 5.3 greift.

Alternativ können zur Einhaltung der genannten Innenpegel auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Der Berliner Lärmschutz-Leitfaden führt als Beispiele Pufferräume wie verglaste Loggien, Wintergärten oder Laubengänge auf. Bei geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 können auch Prallscheiben Abhilfe schaffen. Bei gewerblich genutzten, schutzbedürftigen Räumen sollte darüber hinaus unbedingt mechanische Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, um den erforderlichen Luftvolumenstrom fensterunabhängig sicherzustellen.

III.5 Gestaltungsregelungen

Im Bebauungsplan Nr. 1-14 ist bereits unter der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 festgehalten, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig sind. Werbeanlagen auf Dächern sowie wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen sind unzulässig. Die textliche Festsetzung ist nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unberührt.

Einfügen textlicher Festsetzungen Gestaltungsregelungen

Aus städtebaulichen Gründen soll bei der Errichtung von Dachgeschossen mit geneigten Dächern der Neigungswinkel der Dächer 68° nicht überschreiten. Damit werden zudem keine zusätzlichen Abstandsflächen ausgelöst. Die Anwendung einer textlichen Festsetzung zur planungsrechtlichen Sicherung von geneigten Dächern setzt einen besonderen Gestaltungsbedarf voraus, da die betroffenen Eigentümer nur aus einer spezifischen öffentlichen Rechtfertigung heraus in ihrer eigenen Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden dürfen. Aus gestalterischen Gründen sollen hier nur oberhalb der Traufhöhe Dachschrägen zulässig sein. Zum einem verfolgt der Bebauungsplan Nr. 1-14-1 das Ziel der Herstellung einer lebendigen, abwechslungsreichen Dachlandschaft, um sich in den historisch-stadträumlichen Kontext der näheren Umgebung einzubetten. Zum anderen ergibt sich die Erforderlichkeit aus der Besonnungs- und Tageslichtstudie, welche im Untersuchungsmodell mit Trauf- und Firsthöhen arbeitet und somit zumindest in den Untersuchungsbereichen mit geneigten Dächern modelliert.

Eine Festsetzung von geneigten Dächern soll ausschließlich entlang der Straßen zugewandten Seite, mit Ausnahme der Grunerstraße (hier Staffelgeschoss vorgesehen), der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ und im westlichen Zugangsbereich am Molkenmarkt zum Platz im Block A erfolgen, d.h. geneigte Dächer sind nur da vorgesehen, wo der Bebauungsplan 1-14-1 eine TH festsetzt. Am östlichen Zugangsbereich an der Judenstraße wiederum werden keine geneigten Dächer festgesetzt, da hier die umlaufenden Arkaden vorgesehen sind. Die straßenabgewandten Seiten erhalten keine Regelung und sind frei gestaltbar.

An der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ wird das Eckgebäude, nördlich des Punktes F_3 , ausnahmsweise mit einem Flachdach ausgebildet. Als geplantes Eckhaus soll das Eckgebäude ausnahmsweise mit einem Flachdach ausgebildet werden können, da sowohl die traufständigen, geneigten Dächer entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“, als auch die Dächer entlang des geplanten Platzes (Fläche f) im Block A abgeschlossen werden sollen. Aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung für die Orientierung im Quartier bei gleichzeitiger Funktion als Eckhaus mit einer Seitenfassade, die als Raumabschluss für den Platz fungieren soll, soll die Ecke mit einer entsprechenden städtebaulichen Geste definiert werden, indem hier die besondere städtebauliche Ecksituation am Platz mit Überleitung in den Fussgängerbereich und durch den Zugang zwischen den Punkten F_3 und F_4 mit einem besonderen

Flachdachabschluss betont werden. Gestalterisch nimmt die Ecke eine Umlenkfunktion wahr. Eine gesonderte Festsetzung hierfür ist nicht erforderlich.

Ausnahmen sollen entlang der Judenstraße in den Bereichen zwischen den Punkten Z₉ und Z₂₅ sowie zwischen den Punkten Z₂₄ und Z₂₇ gebildet werden. Zwischen den Punkten sollen neben geneigten Dächern auch optional Flachdächer möglich sein. Der Dominanz des Alten Stadthauses, dessen Hauptfassade fast der Länge des gesamten Blockes A an der Judenstraße entspricht, wird die Tor-situation der beiden Kopfbauten mit der alternativen Überschreitung der Traufhöhe entgegengesetzt werden. Gleichzeitig wird die räumliche Verbindung zwischen dem Platz vor dem alten Stadthaus und dem Inneren des Stadtplatzes hervorgehoben.

Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 7.2 aufgenommen:

Im allgemeinen Wohngebiet WA₁, im Mischgebiet und im Kerngebiet MK₁ nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ und im Mischgebiet und im Kerngebiet MK₁ südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ ist eine Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe nur als straßenseitig geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel von bis zu 68° zulässig. Von der Regelung ausgenommen ist eine Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe zwischen den Punkten Z₉ und Z₂₅ sowie zwischen den Punkten Z₂₄ und Z₂₇.

*Im Kerngebiet MK₁ ist eine Bebauung entlang der Baugrenze zwischen den Punkten Z₁₃, Z₂₈ und Z₂₉ sowie zwischen den Punkten Z₂₀, Z₃₀ und Z₃₁ oberhalb der festgesetzten Traufhöhe nur als geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel von bis zu 68° zu der mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen zulässig. **(textliche Festsetzung Nr. 7.2)***

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz. 3 BauNVO

IV Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Folgende planergänzende und inhaltskonkretisierende Inhalte wurden im Städtebaulichen Vertrag vereinbart:

Die Einhaltung der Vorgaben der DIN 5034 u.a. durch die Anwendung der Maßnahmen und Inhalte aus der Besonnungs- und Tageslichtstudie, da diese auf der Ebene des Bebauungsplans aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht festsetzbar sind.

Weiterhin sind die konzeptionellen Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Regenwasserbewirtschaftung bei der Realisierung zu beachten. Das anfallende Regenwasser ist unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen und behördlichen Anforderungen vollständig auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Die konkrete Umsetzung erfolgt durch ein mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmten Gutachten im Rahmen von Bauanträgen.

Im Städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur obligatorischen Unterbringung von Flächen für die Kulturpräsentation und fakultative Flächen für die Kulturproduktion in den Blockbereichen A und B vereinbart.

Ebenfalls wurden vertragliche Regelungen zur Querung innerhalb eines Gebäudes für die Allgemeinheit im Kerngebiet MK₁ als Verbindung zwischen der Stralauer Straße und dem Platz im Block A hinsichtlich baulicher Ausgestaltung und zeitlicher Rahmenbedingungen vereinbart.

Aus den Stellungnahmen zum Artenschutz ergeben sich folgende vertraglich vereinbarte Inhalte: Die Verwendung von vogelfreundlichem Glas, die Erstellung eines artenschutzgerechten Beleuchtungskonzeptes sowie das Anbringen künstlicher Nistkästen/ -stätten.

Weiterhin sind Maßnahmen zum Monitoring und Qualitätssicherung für die Dach- und Innenhofbegrünung vertraglich vereinbart.

V Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 AGBauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 03.07.2025 Datum der Veröffentlichung: 11.07.2025
Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	Zeitraum der Unterrichtung: 14.07.2025 - 28.07.2025 Datum der Veröffentlichung: 11.07.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 17.07.2025 - 18.08.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: Angaben zur Amtsblattveröffentlichung:
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB	Zeitraum der Beteiligung:
BVV-Beschluss/Beschluss des Abgeordnetenhauses	Datum des Beschlusses:
Festsetzung	Datum des Beschlusses:

Tabelle 4: Verfahrensschritte

V.1 Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr 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, Jüdenstraße, Stralauer Straße, Molkenmarkt, Spandauer Straße, Gustav-Böß-Straße und Grunerstraße sowie die Gustav-Böß-Straße, den Molkenmarkt, Abschnitte der Jüdenstraße zwischen Gustav-Böß-Straße und Grunerstraße sowie zwischen Parochialstraße und Stralauer

Straße, den Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße zwischen Spree und Littenstraße und den Straßenzug Spandauer Straße – Stralauer Straße zwischen Gustav-Böß-Straße und Neue Jüdenstraße sowie Teilflächen der Waisenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte.

V.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-14-1, die vom 14.07.2025 bis einschließlich dem 28.07.2025 durchgeführt wurde, hatten die interessierte Öffentlichkeit Gelegenheit dazu, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen zu informieren und Stellungnahmen abzugeben.

Die Öffentlichkeit wurde mit der Pressemitteilung vom 11.07.2025 über den Zeitraum der Unterrichtung informiert. Die Unterrichtungsmaterialien wurden während o.g. Zeitraumes am Standort der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Württembergische Straße 6, 10707 Berlin) und zusätzlich im Internet auf der zentralen Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter www.mein.berlin.de und unter www.molkenmarkt.berlin.de bereitgehalten. Die Möglichkeit zur digitalen Bereitstellung der Materialien per E-Mail wurde ebenfalls eingeräumt. Im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeit über das Beteiligungsportal DiPlanung sowie per E-Mail wurden sieben Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingereicht, die zum Teil identischen Anregungen und Bedenken beinhalteten.

Die eingereichten Stellungnahmen führten zu keiner Änderung des Planungsinhaltes. Ein wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen bezog sich auf die Ausgestaltung und den Zeitpunkt der Veröffentlichung der Bebauungsleitlinien. Die Hinweise zu den Bebauungsleitlinien betreffen jedoch keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Der mehrfach vorgetragene Hinweis zur Festsetzung von Dachbegrünungen und Prüfung einer auskömmlichen Regenwasserbewirtschaftung wurde zur Kenntnis genommen, ist bereits Bestandteil der Planung und wird im weiteren Verfahren nochmal erörtert. Weitere Hinweise betrafen insbesondere die Bereitstellung von weiteren Grünflächen und die Fassadenbegründung, was jedoch nicht Gegenstand der Planung ist bzw. kompensierende Eingriffe gemäß einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgrund der gewählten Verfahrensart, dem beschleunigten Verfahren, nicht erforderlich sind.

V.3 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Absicht, den Bebauungsplan 1-14-1 als unselbstständige Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen, wurden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.07.2025 mitgeteilt.

V.3.1 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen teilte am 28.07.2025 mit, dass sowohl hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen als auch hinsichtlich der Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen nichts vorzutragen sei.

V.3.2 Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte am 06.08.2025 mit, dass die Planungsabsicht den Zielen der Landesplanung nicht entgegenstehen. Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR) liegt der Planänderungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel (Z) 5.6 LEP HR), in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben.

V.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit E-Mail vom 17.07.2025 wurden insgesamt 38 Behörden, Institutionen, verwaltungsinterne Stellen oder sonstige Fachämter über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 18.08.2025 gebeten. Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 28 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Die vorgebrachten relevanten Äußerungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Themenkomplexe zusammenfassen:

1. Versorgung mit Grundschulplätzen
2. Versorgung mit Grün- und Freiflächen
3. Grünfestsetzungen / Begrünung von Dachflächen / Anpassung textliche Festsetzung Nr. 6.1
4. Umweltschutz (insbesondere Lärmschutz und Artenschutz)
5. Ermittlung und Bereitstellung von Stellplätzen
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
7. Verkehrsuntersuchung
8. Überflutungsgefährdung
9. Denkmalschutz
10. Versorgung mit privaten und/oder öffentlichen Spielplatzflächen
11. Berücksichtigung Klimaanpassungsgesetz

Redaktionelle Hinweise wurden bei der Fortschreibung des Begründungsentwurfes und der Fachgutachten berücksichtigt.

Stellungnahmen, die sich auf die Blöcke C, D und E als auch auf die Verkehrsflächen, d.h. auf den restlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes 1-14, beziehen, wurden nur zur Kenntnis genommen und wurden keiner Abwägung unterzogen. Auch die hier genannten Bereiche sind im räumlichen Sinne Gegenstand des Bebauungsplanes 1-14-1, da es sich um eine unselbstständige Änderung handelt. Die Bereiche sind allerdings nicht Gegenstand der Änderungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1. Für diese Bereiche gilt weiterhin die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 1-14.

Die abgegebenen Bedenken und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen. Ausführliche Informationen zum Umgang mit der jeweiligen Stellungnahme sind der Auswertungstabelle (Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Stand: 26.09.2025) in der Verfahrensakte zu entnehmen, die beim Plangeber geführt wird. Im Wesentlichen wurde zu folgenden weiterhin relevanten Punkten Stellung genommen (die Zuordnung zur zuvor genannten Auswertungstabelle ist über den Verweis auf die angegebene Nummerierung der jeweiligen Stellungnahme möglich), die bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes zu beachten waren:

1. Versorgung mit Grundschulplätzen (Stellungnahmen lfd. Nummern 3.0 und 28.2)
 - Der Planänderungsbereich befindet sich in der Schulplanungsregion Regierungsviertel, Heine-Viertel und Alexanderplatz. Nach dem Ergebnis des Monitorings 2024/25 wird für die Schulplanungsregion bis zum Schuljahr 2030/31 ein Schulplatzdefizit von zwei Zügen prognostiziert, welche bis zum Schuljahr 2040/41 bestehen bleiben wird. Seitens der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie sowie dem Bezirksamt Mitte, Abteilung Stadtentwicklung/Fachbereich Stadtplanung, bestehen daher Einwände gegen die Planungen, solange die aus dem zusätzlichen Wohnungsbau resultierenden 49 Grundschulplätze in der Schulplanungsregion nicht bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können.
 - Umgang mit Stellungnahmen: **Wird nicht berücksichtigt**
Aufgrund der Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses sowie unter Berücksichtigung der Belange des Planungsträgers ist die Planung einer Grundschule im Planänderungsbereich 1-14-1 städtebaulich weder sinnvoll noch erforderlich. Im Umkreis von weniger als 1,5 km befinden sich die City-Grundschule (Sebastiansstraße 57) und die GutsMuths-Grundschule (Singerstraße 8), welche derzeit als Einschulungsbereich für den Planänderungsbereich 1-14-1 in Betracht kommen würden. Der Grundsatz der Einschulung im Einschulungsbereich der Wohnung gemäß § 55a Abs. 1 S.1 und 2 Berliner Schulgesetz (SchulG) beansprucht keine absolute Geltung (vgl. § 55a Abs. 2 SchulG). Insbesondere im Fall der Erschöpfung der Aufnahmekapazität besteht die Möglichkeit einer Beschulung von Grundschulkindern auch an einer anderen Grundschule, sofern der Grundsatz altersangemessener Schulwege gemäß § 54 Abs. 2 S. 1 und Abs. 3 S. 1 SchulG berücksichtigt wird.

Grundsätzlich ist hinsichtlich der Versorgung mit Grundschulplätzen zu beachten, dass bereits bis zum Schuljahr 2040/2041 ein Versorgungsdefizit erkennbar ist. Die Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB auch unter Berücksichtigung einer kompakten Stadtgestaltung wird daher dahingehend getroffen, den Wohnbedürfnissen den Vorrang vor dem Interesse der künftigen Bewohner an einem möglichst kurzen Schulweg der Grundschulkinder einzuräumen. Aufgrund des Rechtsanspruchs auf einen Grundschulplatz ist allen Kindern künftiger Bewohner ein solcher Platz garantiert. Vielmehr ist hier die Weiterentwicklung des Grundschulnetzes durch übergeordnete Maßnahmen im Rahmen der Schulentwicklungsplanung erforderlich.

Zu beachten ist auch, dass die in den Stellungnahmen genannte Zahl an Grundschulplätzen (49) aus der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes 1-14 stammt und sich automatisch auf dessen Geltungsbereich bezieht. Der Planungsänderungsbereich 1-14-1 jedoch ist wesentlich kleiner, sodass die genannte Zahl unberücksichtigt bleibt. Auch zu beachten ist, dass der Bebauungsplan 1-14 bereits festgesetzt ist und somit verbindliches Planungsrecht bereits besteht, d.h. die Belange des Bebauungsplanes 1-14 können keiner Abwägung mehr unterzogen werden.

2. Versorgung mit Grün- und Freiflächen (Stellungnahmen lfd. Nummern 6.0 und 25.35)

- Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung Naturschutz und Stadtgrün, fordert belastbare Aussagen zur Grünversorgung, um das Ausmaß der Verschlechterung aufgrund der Erhöhung der Wohneinheiten nachvollziehen zu können. Das Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, weist darauf hin, dass mit der Erhöhung der Vollgeschosse, sich die Einwohnendenzahl ebenfalls erhöhen wird und dadurch der Bedarf an erholungsrelevanten Grün- und Freiflächen steigt.
- Umgang mit Stellungnahmen: **Wird nicht berücksichtigt**
Auf eine Bedarfsermittlung sowie der Festsetzung von Grünflächen im Planänderungsbereich 1-14-1 wird jedoch unter besonderer Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation und der planerischen Zielstellung des Ursprungsbebauungsplanes 1-14, hier der Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses, verzichtet. Mit dem geplanten, öffentlichen Platz im Block A soll eine Freifläche entstehen, die sowohl für die Bewohner*innen als auch für die Besucher*innen entsprechende Aufenthaltsqualitäten aufweisen soll. Der Ursprungsbebauungsplan setzt bereits für den Platz in der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 fest, dass 600 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Weiterhin sind im Ursprungsbebauungsplan 1-14 bereits westlich und östlich der Klosterstraße zeichnerisch Grünflächen festgesetzt. Weder das Anlegen und die Unterhaltung der gärtnerischen Fläche im Block noch

die zeichnerischen Festsetzungen sind Gegenstand der Planung und bleiben unberührt erhalten. Weiterhin kann durch die hervorragende Anbindung an das ÖPNV-Netz die Unterversorgung mit öffentlicher Grünfläche teilweise ausgeglichen werden.

3. Grünfestsetzungen / Begrünung von Dachflächen / Anpassung textliche Festsetzung Nr. 6.1 (Stellungnahmen lfd. Nummern 6.1, 6.2, 6.3, 13.1, 25.26, 25.28, 25.29, 25.30, 25.31, 25.33, 25.35 und 25.36)

- Grundsätzlich wird eine Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 begrüßt, jedoch wird in den Stellungnahmen die Erforderlichkeit gesehen, die Begrünung als Biodiversitätsdach und/oder als intensive Dachbegrünung auszuprägen. Weiterhin ist die textliche Festsetzung Nr. 6.1 zu ergänzen, dass Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind.

- Umgang mit Stellungnahmen: **Wird nicht berücksichtigt**

Bei dem Bebauungsplanverfahren 1-14-1 handelt es sich lediglich um die partielle Änderung des bereits am 14.09.2016 festgesetzten Bebauungsplanes 1-14, welches als sogenannte unselbstständige Änderung durchgeführt wird. Die unselbstständige Änderung modifiziert den Ursprungsbebauungsplan 1-14, indem einzelne zeichnerische oder textliche Festsetzungen inhaltlich geändert oder gestrichen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 wird 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. Zudem soll die planungsrechtliche Grundlage für eine abwechslungsreiche Dachlandschaft geschaffen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 wird daher nur soweit im Rahmen der Erforderlichkeit einer unselbstständigen Änderung für die Blöcke A und B angepasst, dass eine anteilige Begrünung der Dachflächen zur Gewährleistung der Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Verbesserung des Kleinklimas gewährleistet wird. Der inhaltliche Kern der textlichen Festsetzung 6.1, insbesondere die extensive Begrünung, soll jedoch erhalten bleiben.

Weiterhin ist festzuhalten, dass die modifizierte, textliche Festsetzung Nr. 6.1 des Bebauungsplanes 1-14-1 bereits im Wortlaut für die Blöcke A und B enthält, dass Bepflanzungen bei Abgang nachzupflanzen sind. Der erste Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 bezieht sich auf die Flächen außerhalb des Planänderungsbereich 1-14-1 und bleibt unverändert erhalten.

- Das Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, schlägt vor, auch die Fassadenbegrünung verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen.
- Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 um eine partielle Änderung des Bebauungsplanes 1-14 im sogenannte unselbstständigen sowie beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Die Erforderlichkeit von Fassadenbegrünungsmaßnahmen auf Grundlage zu kompensierender Eingriffe gemäß einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich. Im Weiteren können Fassadenbegrünungen lediglich an geeigneten Fassadenbereichen erfolgen, die nicht für Belichtungserfordernisse oder andere Belange erforderlich sind.

- Das Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, schlägt vor, die Verwendung standortgerechter, biodiversitätsfördernder Pflanzenarten verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen.
- Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**
Bei dem Bebauungsplanverfahren 1-14-1 handelt es sich lediglich um die partielle Änderung des bereits am 14.09.2016 festgesetzten Bebauungsplanes 1-14, welche als sogenannte unselbstständige Änderung durchgeführt wird. Die unselbstständige Änderung modifiziert den Ursprungsbebauungsplan 1-14, indem einzelne zeichnerische oder textliche Festsetzungen inhaltlich geändert oder gestrichen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 wird 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. Der Ursprungsbebauungsplan 1-14 enthält bereits Grünfestsetzungen, bspw. das Anpflanzen von heimischen Laubbäumen, die im Kern erhalten bleiben und nur soweit im Rahmen der Erforderlichkeit einer unselbstständigen Änderung angepasst werden, dass die planerischen Zielstellungen des Ursprungsbebauungsplanes 1-14 weiterhin verfolgt werden und gleichzeitig die Zielstellungen des Bebauungsplanes 1-14-1 umgesetzt werden, u.a. die Erhaltung klimawirksamer, wohnungsnaher Grün- und Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher des Quartiers.
- Das Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, schlägt vor, die Begrünung und Entsigelung von Platzflächen und Wegen verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen.
- Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**
Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 um eine partielle Änderung des Bebauungsplanes 1-14 im sogenannte unselbstständigen sowie beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Die Erforderlichkeit von Entsigelungsmaßnahmen auf Grundlage zu kompensierender Eingriffe gemäß einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

- Das Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, schlägt vor, die Etablierung eines Monitoring- und Pflegekonzeptes für Dach- und Innenhofbegründung verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen.
- Umgang mit Stellungnahme: **Wird teilweise berücksichtigt**
Die vorgeschlagene Festsetzung zum Monitoring und Qualitätssicherung betreffen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Monitoring und Qualitätssicherung werden jedoch im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.
- Das Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, schlägt vor, die bereits vorhandenen textlichen Festsetzungen Nr. 6.3 und 6.4 anzupassen, insbesondere hinsichtlich einer Erhöhung der Baumpflanzen und einer naturschutzfachlichen Qualifizierung der flächenhaften Begrünung. Ziel der Änderungen soll sein, dass die Aufenthaltsqualität, der nicht überbauten Flächen erhöht wird und die kühlende Wirkung gesteigert wird.
- Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**
Bei dem Bebauungsplanverfahren 1-14-1 handelt es sich lediglich um die partielle Änderung des bereits am 14.09.2016 festgesetzten Bebauungsplanes 1-14, welche als sogenannte unselbstständige Änderung durchgeführt wird. Die unselbstständige Änderung modifiziert den Ursprungsbebauungsplan 1-14, indem einzelne zeichnerische oder textliche Festsetzungen inhaltlich geändert oder gestrichen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 wird 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. Der Ursprungsbebauungsplan 1-14 enthält bereits Grünfestsetzungen, die im Kern erhalten bleiben und nur soweit im Rahmen der Erforderlichkeit einer unselbstständigen Änderung angepasst werden, dass die planerischen Zielstellungen des Ursprungsbebauungsplanes 1-14 weiterhin verfolgt werden und gleichzeitig die Zielstellungen des Bebauungsplanes 1-14-1 umgesetzt werden, u.a. die Erhaltung klimawirksamer, wohnungsnaher Grün- und Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher des Quartiers.

Auch zu berücksichtigen bleibt, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung entfällt. Die Erforderlichkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Grundlage zu kompensierender Eingriffe gemäß einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

4. Umweltschutz (insbesondere Lärmschutz und Artenschutz) (Stellungnahmen lfd. Nummern 8.2, 13.2, 13.3, 25.8 und 25.12)

- Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung I C und I D Umwelt- und Klimaschutzpolitik, Kreislaufwirtschaft und Immissionsschutz, empfiehlt anhand einer vorgeschlagenen Vorgehensweise zu prüfen, ob sich Handlungsnotwendigkeiten hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen an den von Schallreflexionen betroffenen Gebäuden ergeben.
- Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**
Im Ergebnis der Untersuchung für die durch Schallreflexion betroffenen Bestandsgebäude wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel tags und nachts im Prognose-Nullfall (Umsetzung Bebauungsplan 1.14) und im Prognose-Planfall (Umsetzung Bebauungsplan 1-14-1) überwiegend gleichbleiben (Differenz 0,0 db (A)). Für die Bestandsgebäude Altes Stadthaus und Neues Stadthaus in der Jüdenstraße sind sogar geringfügige Verbesserungen (0,1 - 0,2 dB (A)) nachweisbar. Eine tiefergehende Vorgehensweise zur Prüfung von Handlungsnotwendigkeiten hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.
Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Oberste Naturschutzbehörde/Artenschutz, sowie das Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, sehen es als zwingend erforderlich an Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlags (vogelfreundlichen Glas) und Maßnahmen zur Minimierung von Lichtemissionen (artenschutzgerechtes Beleuchtungskonzept) in der Planung zu berücksichtigen.
- Umgang mit Stellungnahme: **Wird berücksichtigt**
Die Verwendung von vogelfreundlichem Glas und die Erstellung eines artenschutzgerechten Beleuchtungskonzeptes betrifft aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Maßnahmen werden jedoch im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplanverfahren 1-14-1 behandelt und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren.
- Das Bezirksamt Mitte hält es für erforderlich auch künstliche Nistkästen für Vögel und Fledermäuse als Maßnahme zum Artenschutz vorzusehen.
- Umgang mit Stellungnahme: **Wird teilweise berücksichtigt**
Bei dem Bebauungsplanverfahren 1-14-1 handelt es sich lediglich um die partielle Änderung des bereits am 14.09.2016 festgesetzten Bebauungsplanes 1-14, welche als sog. unselbstständige Änderung durchgeführt wird. Die unselbstständige Änderung modifiziert den Ursprungsbebauungsplan 1-14, indem einzelne zeichnerische oder textliche Festsetzungen inhaltlich geändert oder gestrichen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 wird 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. Die Verdrängung der Arten hat nicht durch das partielle Planänderungsverfahren, sondern durch die Vorbereitungen der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes 1-14 (u.a. bodendenkmalpflegerische Maßnahmen) stattgefunden. Eine Verdrängung von Tierarten durch das nun erweiterte Baurecht ist nicht gegeben. Ungeachtet dessen wird im Städtebaulichen Vertrag eine Regelung zur baulich geeigneten Unterbringung von Niststätten im Rahmen der Hochbauplanung aufgenommen und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt

5. Ermittlung und Bereitstellung von Stellplätzen (Stellungnahmen lfd. Nummern 10.1 und 14.5)

- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ordnet es kritisch ein, dass keine Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen sind. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz fordert in der Verkehrsuntersuchung eine Ermittlung des Stellplatzbedarfs und eine Gegenstellung mit dem Stellplatzangebot.

- Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**

Die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen ist in Berlin nicht vorgeschrieben. Eine Ermittlung erforderlicher Stellplätze ist daher entbehrlich. Die AV-Stellplätze wird in der Verkehrsuntersuchung bereits beachtet. Zum aktuellen Zeitpunkt sind von den 600 Stellplätzen im öffentlichen Bereich des Parkhauses Grunerstraße lediglich 180 Stellplätze vermietet, sodass im Bedarfsfall auf das Parkhaus zurückgegriffen wird. Hierzu erfolgte Abstimmungen mit dem Eigentümer können ein ausreichendes Angebot an Nutzer-Stellplätzen sichern.

Zudem wurde im Senatsbeschluss zum Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt dem Umstand Rechnung getragen, dass das Quartier weitgehend autoarm geplant wird und damit auch die Herstellung von Stellplätzen im öffentlichen Raum auf ein Minimum reduziert wird.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Stellungnahmen lfd. Nummern 14.1 und 14.13)

- Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz gibt den Hinweis, dass für den Block B die Geh- und Leitungsrechte entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 festzusetzen sind.

- Umgang mit Stellungnahme: **Wird berücksichtigt**

Die zeichnerische Darstellung der Arkaden im Block B wird angepasst. (Hinweis: Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind textlich festgesetzt)

- Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz regt die Prüfung an, wie für die Fläche f im Block A die Ver- und Entsorgung gesichert werden.

- Umgang mit Stellungnahme: **Wird berücksichtigt**
Bezüglich der Ver- und Entsorgung hat sich gezeigt, dass für die Fläche f auch noch ein Fahrrecht zugunsten der Unternehmensträger einzuräumen ist. Die textliche Festsetzung Nr. 8.2 ist dementsprechend anzupassen.
7. Verkehrsuntersuchung (Stellungnahmen lfd. Nummern 14.3, 14.8, 14.11 und 14.17)
- Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz gibt den Hinweis, dass für die Verkehrsuntersuchung die gesamtstädtische Verkehrsprognose 2035 zu verwenden ist
 - Umgang mit Stellungnahme: **Wird berücksichtigt**
Der Hinweis wird dem Gutachter für die Verkehrsuntersuchung weitergegeben und im weiteren Verfahren des Bebauungsplans 1-14-1 in der Begründung sowie Abwägung berücksichtigt.
 - Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz stellt fest, dass die dargestellte Leistungsfähigkeitsbetrachtung nicht prüfbar ist, dass keine zeitliche und räumliche Verteilung an den einzelnen Knotenpunkten vorliegt und die HBS-Berechnungen fehlen. Weiterhin unterscheiden sich die in der Verkehrsuntersuchung von 2015 herangezogenen Signalzeitenpläne von den aktuell versorgten. Die Freigabezeiten fallen teils höher, teils jedoch niedriger aus. Die Annahmen, die 2015 beispielsweise für die Querungsbedingungen des Fußverkehrs noch vertretbar waren, sind mit Inkrafttreten des Mobilitätsgesetzes nicht mehr anwendbar. Folglich sind die HBS-Bewertungen auf Grundlage der aktuell versorgten Steuerungen neu zu erstellen.
 - Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**
Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung aus dem Jahr 2015 hat weiterhin Bestand, da diese noch höhere Verkehrsmengen aufweist und somit eine Betrachtung als „worst-case-Szenario“ ermöglicht. Die geplanten Festsetzungen im Planänderungsbereichen bzw. die daraus resultierenden Vorhaben nehmen keinen nennenswerten Einfluss, da die nun eingespeisten Verkehrsmengen aus den geplanten Vorhaben gegenüber dem allgemeinen Verkehr als lediglich geringfügig einzuschätzen sind. Aus diesem Grund erfolgte keine Neuberechnung und daher auch keine Darstellung der zeitlichen und räumlichen Verteilung des Neuverkehrs.
 - Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz fordert bei der geplanten Errichtung von Gebäuden in Nähe von U-Bahnzugängen, hier Klosterstraße, (Radius von 100 m um die U-Bahnzugänge) zu prüfen, ob in der 0-Ebene der Gebäude Bike&Ride-Fahrradstellplätze errichtet werden können.

- Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**
Der Planänderungsbereich 1-14-1 befindet sich ca. 150 m entfernt von U-Bahnzugängen Klosterstraße und somit deutlich über dem Radius von 100 m.
8. Überflutungsgefährdung (Stellungnahme lfd. Nummer 18.6)
- Die Berliner Wasserbetriebe geben den Hinweis, dass es nicht ausgeschlossen werden kann, dass es bei Starkregen zu unkontrollierten Oberflächenabflüssen aus dem Umfeld in das Baugebiet kommt. Es können zusätzliche Maßnahmen für die Überflutungsvorsorge notwendig werden. Die dafür ggf. erforderlichen Flächen sind vorzusehen und zu sichern.
 - Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**
In der Gutachterlichen Stellungnahme wurde das Thema Überflutung bereits gewürdigt, in dem die in nachgelagerten Planungen grob zu berücksichtigen Rückhaltevolumina definiert worden. In Stellungnahme zu Block A heißt es z.B: „Sofern die gesamte Grünfläche (462 m²) für die Versickerung aktiviert wird, kann diese als konventionelle Versickerungsmulde, bemessen auf einen maßgeblichen Niederschlag T=5a, betrieben werden. Es resultiert eine Bemessungswasserstand von 18 cm. Die Mulde kann bei einer gängigen Tiefe von 30 cm Niederschlagsereignisse < 10 a überstaufrei bewirtschaften und dient somit auch der Überflutungsvorsorge. Für den Überflutungsnachweis werden jedoch auch weitere Freiflächen schadfrei eingestaut werden müssen.“
9. Denkmalschutz (Stellungnahmen lfd. Nummern 24.2, 24.4, 24.5, 24.6, 27.2 und 27.3)
- Laut dem Landesdenkmalamt ist die erkennbare stadtgestalterische Absicht, der Neubebauung am Molkenmarkt durch die beiden turmartigen Eckbauten eine räumliche Fassung zu geben, nicht nachvollbar.
 - Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**
Eine Eckbebauung zwingend umzusetzen, entspricht schon den Grundzügen der Planung des Ursprungsbebauungsplanes 1-14. Die Eckbebauung wurde dort bereits über Baulinien, auf denen gebaut werden muss, planungsrechtlich gesichert. Die Eckbereiche und somit auch die optische Ausdehnung des Molkenmarktes soll nun noch zusätzlich über die Höhe der baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden.
 - Das Landesdenkmalamt und das Bezirksamt Mitte, Fachbereich Denkmalschutz, äußern, dass der Turm Ecke Molkenmarkt/Grunerstraße im Block - im Gegensatz zu dem beschriebenen historischen Kontrast - als Konkurrenz zur Höhenentwicklung des Rathauses wirkt. Eine Bebauung, die perspektivisch dessen Traufhöhe überragt, hat es an dieser Stelle nie

gegeben; seine räumliche Wirkung wird somit in noch nie dagewesener Weise eingeschränkt. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die kantige Kubatur des Turmes ohne vermittelndes Steildach. Auch die Firsthöhenfestsetzung des östlich anschließenden und dem Rathaus gegenüberstehenden Riegels mit 26,8m und der Bebauung entlang der Judenstraße mit 27m ist vor dem Hintergrund der beschriebenen Höhenproblematik denkmalfachlich sehr kritisch zu beurteilen. Auch aus der Grunerstraße heraus erfährt die dominante und bewusst inszenierte Wirkung der Nikolaikirche durch diese Konkurrenz eine deutliche Einschränkung. Die an der Baulinie an der Judenstraße dagegen festgesetzte Traufhöhe von 21,5m kann als Gegenüber zum Neuen Stadthaus mitgetragen werden, ebenso die moderaten Erhöhungen der beiden Eingangsbauten in Block A und B zur Parochialgasse.

- Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**

Die angestrebte Höhenentwicklung basiert auf dem städtebaulichen Konzept der Bebauungsleitlinien. Die für die Ecke vorgesehene OK von 26,00 m wird unterhalb der Höhe des Roten Rathauses liegen. Die Eckbebauung wird sich dem Roten Rathaus somit hinsichtlich der Höhe anpassen und die Grunerstraße erhält eine symmetrische Ausprägung. Die Anpassung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt insbesondere auch um die Zahl der Vollgeschosse für eine flächenintensivere Ausnutzung der Grundstücke zu erhöhen.

Entlang der Grunerstraße, parallel zum Roten Rathaus verlaufend, ist die Errichtung eines Staffelgeschoss vorgesehen, welches 3,0 m von Gebäudekante in Richtung Hofseite versetzt ist. Die OK des Unterbaus wiederum wird 23,0 m betragen, was der bisherigen OK im Ursprungsbebauungsplan 1-14 entspricht, und damit deutlich unter der Höhe des Roten Rathauses verbleiben wird.

- Das Landesdenkmalamt und das Bezirksamt Mitte, Fachbereich Denkmalschutz, äußern, das der Turm Ecke Molkenmarkt/Stralauer Straße im Block A mit einer Traufhöhe von 19m und einer Firsthöhe von 23,2m (statt OK 15,6m) konkurriert aus mehreren Perspektiven mit dem Turm des Stadthaus und schränkt dessen räumliche Wirkung ein. Gegenüber der niedrigeren Bebauung Palais Schwerin/Münze stellt dieser Eckturm einen Kontrast dar, der angesichts der bereits vorhandenen historischen Höhendominanten in der weiteren Umgebung fragwürdig erscheint.

- Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**

Die OK der nördlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 22,3 m und wird somit zum Turm lediglich eine Differenz von 0,9 m aufweisen. Östlich von der Ecke, entlang der Stralauer Straße, wird die OK 25,3 m betragen und die Ecke somit um 1,9 m überragen. Die Eckbebauung am Molkenmarkt/Stralauer Straße wird hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen zwar erhöht, ein visuell wahrnehmbarer Turm, der einen Kontrast zur

umliegenden Bebauung darstellt, kann jedoch aufgrund der Höhenentwicklung der angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden.

- Das Landesdenkmalamt und das Bezirksamt Mitte, Fachbereich Denkmalschutz, äußern, dass die dem Alten Stadthaus gegenüberliegende und sich in der Stralauer Straße fortsetzende neue Firsthöhe von 26,2m für den Blick entlang der Stralauer Straße auf das Alte Stadthaus eine erhebliche Beeinträchtigung darstellt.
- Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**
Die Höchstmaße der neuen TH im Block A entlang der Judenstraße bewegen sich zwischen 21,0 und 21,5 m und liegen somit auf Höhe der Gebäudeoberkanten des Alten Stadthauses. Entlang der Judenstraße wird somit eine symmetrische Straßenflucht erzeugt. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die neue textliche Festsetzung Nr. 7.2 bestimmt, dass oberhalb der neuen TH geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 68° zulässig sind, d.h. die festgesetzten OK werden zurückspringen und das Stadthaus visuell nicht dominieren.

Weiterhin hat sich im Verlauf der Erstellung der Bebauungsleitlinien die Erforderlichkeit gezeigt, den Zugang Judenstraße im Block A aufzuweiten, um das Alte Stadthaus in seiner Dominanz zu betonen und um eine bessere Sichtbarkeit vom Platz im Block A zugewährleisten. Um dies zu ermöglichen wird die überbaubare Grundstücksfläche mit der OK 26,2 m geringfügig reduziert.

10. Versorgung mit privaten und/oder öffentlichen Spielplatzflächen (Stellungnahmen lfd. Nummern 25.14, 25.16 25.19, und 25.21)

- Laut dem Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, ist die Schaffung neuer privater sowie öffentlicher Spielplatzflächen erforderlich. Der Planungsänderungsbereich 1-14-1 befindet sich in der Versorgungseinheit 01100310I (kurz VE 0310I) - Planungsraum Alexanderplatzviertel. Diese Versorgungseinheit verfügt über keinen öffentlichen Spielplatz. Das Versorgungsdefizit öffentlicher Spielplätze beträgt hier 100 % (Nettospielplatzfläche). Das Bezirksamt Mitte fordert daher eine planerische Verortung und Festsetzung zusätzlicher Spielplatzflächen. Das Bezirksamt Mitte beruft sich weiterhin auf die Rechtsgrundlage gemäß § 8 Abs. 2 Satz 4 BauO Bln, wobei bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen je Wohnung (über 25 m² Wohnfläche) mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche vorzusehen sind.
- Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**

Bei dem Bebauungsplanverfahren 1-14-1 handelt es sich lediglich um die partielle Änderung des bereits am 14.09.2016 festgesetzten Bebauungsplanes 1-14, welches als sogenannte unselbstständige Änderung durchgeführt wird. Die unselbstständige Änderung modifiziert den Ursprungsbebauungsplan 1-14, indem einzelne zeichnerische oder textliche Festsetzungen inhaltlich geändert oder gestrichen werden. Die planerischen Zielstellungen, welche im Bebauungsplan 1-14 verfolgt werden, werden durch die angestrebten Änderungen im Bebauungsplan 1-14-1 nicht beeinträchtigt.

Auf die Festsetzung von öffentlichen Spielplatzflächen im Planänderungsbereich 1-14-1 wird jedoch unter Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation und der planerischen Zielstellung des Ursprungsbebauungsplanes 1-14 der Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses verzichtet.

Die Regelungen gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Sicherung von Spielplatzflächen im Rahmen des Bebauungsplans entbehrlich.

11. Berücksichtigung Klimaanpassungsgesetz (Stellungnahmen lfd. Nummern 26.4)

- Das Bezirksamt Mitte, Abteilung für Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen/Straßen- und Grünflächenamt, stellt fest, dass in der Begründung konkrete Maßnahmen zur Klimaanpassung nicht genannt werden und fordert eine Abstimmung dieser mit den zuständigen Stellen.
- Umgang mit Stellungnahme: **Wird nicht berücksichtigt**
Bei dem Bebauungsplanverfahren 1-14-1 handelt es sich lediglich um die partielle Änderung des bereits am 14.09.2016 festgesetzten Bebauungsplanes 1-14, welche als sogenannte unselbstständige Änderung durchgeführt wird. Die unselbstständige Änderung modifiziert den Ursprungsbebauungsplan 1-14, indem einzelne zeichnerische oder textliche Festsetzungen inhaltlich geändert oder gestrichen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-14-1 wird 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. Der Ursprungsbebauungsplan 1-14 enthält bereits Grünfestsetzungen, die im Kern erhalten bleiben und nur soweit im Rahmen der Erforderlichkeit einer unselbstständigen Änderung angepasst werden, dass die planerischen Zielstellungen des Ursprungsbebauungsplanes 1-14 weiterhin verfolgt werden und gleichzeitig die Zielstellungen des Bebauungsplanes 1-14-1 umgesetzt werden, u.a. die Erhaltung klimawirksamer, wohnungsnaher Grün- und Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher des Quartiers.

Auch zu berücksichtigen sei, dass der Planänderungsbereich bereits heute anthropogen stark überformt ist. Durch die Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen Fläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Weiterentwicklung des Ortsteils Mitte gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt.

Fortschreibung des Planinhaltes nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Anpassungen des Planinhaltes ergaben sich im Anschluss an die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den parallel weiterentwickelten Inhalten der Bebauungsleitlinien. Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen, der Fortschreibung der Bebauungsleitlinien, der Ergebnisse der fortgeschriebenen Fachgutachten und den damit verbundenen notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich im Wesentlichen der nachfolgend genannte Anpassungs- bzw. Änderungsbedarf zum Entwurf des Bebauungsplans 1-14-1:

Art der baulichen Nutzung

- Im Kerngebiet MK1 im Block A soll die Wohnnutzung oberhalb des zweiten Vollgeschosses innerhalb der Fläche Z₁₃-G₅-G₆-G₇-G₈-G₉-Z₁₄-Z₁₃ allgemein zulässig sein.

Maß der baulichen Nutzung

- im Mischgebiet (Ecke Judenstraße/Fussgängerbereich) im Block A wird die OK von 25,3 m auf 26,0 m angehoben
- im Mischgebiet wird die Durchgangshöhe zwischen den Punkten F₃ und F₄ im Block A wird von 6,0 m auf 5,0 m reduziert
- im Kerngebiet MK1 zwischen den F₁ und F₂ im Block A wird eine Brückenbebauung mit einer OK von 12,0 m und einer Durchgangshöhe von 5,0 m festgesetzt
- textliche Festsetzung Nr. 2.3: Unterhalb der Fläche f sollen künftig auch Kellerräumen zulässig sein, sodass die Festsetzung um den Wortlaut „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“ zu ergänzen ist.

Überbaubare Grundstücksfläche

- der Zugang Molkenmarkt, zwischen den Punkten F_1 und F_2 im Block A, wird von 6,0 m auf 4,95 m verengt, in Richtung Fläche f wird die Baugrenze wiederum aufgeweitet. Der Zugang erhält zudem einen Brückenbau im Kerngebiet MK_1 , welcher in der Nebenzeichnung 6 über eine eigene Baugrenze gesichert wird.
- am Zugang Jüdenstraße im Mischgebiet im Block A wird die südliche Baugrenze in Richtung Altes Stadthaus aufgeweitet.
- textliche Festsetzung 3.3: zum besseren Verständnis und Abgrenzung zum Ursprungsbebauungsplan 1-14 wird festgesetzt, die im Bebauungsplan 1-14 zeichnerisch am 14.09.2016 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich westlich der Jüdenstraße vollständig durch die im Bebauungsplan 1-14-1 zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu ersetzen..

Immissionsschutz

- textliche Festsetzungen 5.3 und 5.12: die Begrifflichkeit „besondere Fensterkonstruktion“ wird durch „geeignete Fensterkonstruktion“ ersetzt und entsprechend angepasst.

Grünfestsetzung

- textliche Festsetzung Nr. 6.4: Die Festsetzung bezieht sich bislang nur auf Tiefgaragen und muss aufgrund der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2.3, welche künftig auch „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“ (Kellerräume) zulassen soll, redaktionell ergänzt werden.

Gestaltungsregelungen

- textliche Festsetzung Nr. 7.2: zwischen den Punkten Z_9 und Z_{25} sowie zwischen den Punkten Z_{24} und Z_{27} soll oberhalb der festgesetzten Traufhöhe auch optional die Errichtung von Flachdächern ermöglicht werden.

-

Arkaden

- die farbliche Darstellung der Arkaden im Block B ist anzupassen

Geht-, Fahr- und Leitungsrechte

- textliche Festsetzung Nr. 8.2: Der Zugang zwischen den Punkten F_1 und F_2 wird auf eine Breite von mindestens 4,95 m verkleinert. Für die Fläche f ist zudem ein Fahrrecht zugunsten der Unternehmensträger einzuräumen.
- textliche Festsetzung Nr. 8.6: zum besseren Verständnis und Abgrenzung zum Ursprungsbebauungsplan 1-14 wird festgesetzt: die im Bebauungsplan 1-14 mit einem Geh-, Fahr-

und Leitungsrecht zu belastenden, zeichnerisch am 14.09.2016 festgesetzten Flächen, werden im Bereich westlich der Judenstraße vollständig durch die im Bebauungsplan 1-14-1 zeichnerisch festgesetzten mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastenden Flächen ersetzt.

VI Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1-14-1 sind im weiteren Verfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Hierbei werden insbesondere die nachfolgend genannten Belange Berücksichtigung finden.

Öffentliche Belange

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

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Mittels textlicher Festsetzungen sollen die Schallimmissionen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau -insbesondere im gesundheitsgefährdeten Bereich- durch den Straßenverkehr gemindert werden. Um die Auswirkungen durch den Verkehrslärm entlang der Grunerstraße, dem Molkenmarkt und der Stralauer Straße abzumildern, sollen Festsetzungen aufgenommen werden, welche die anteilige Anordnung von Aufenthaltsräumen innerhalb der Wohnungen zur ruhigen straßenabgewandten Seite regelt (lärmoptimierte Grundrissgestaltung) sowie die Verwendung durch geeignete Fensterkonstruktion planungsrechtlich sichern und sich somit positiv auf die Wohnverhältnisse auswirken. Die lärmabgewandte Ausrichtung von Aufenthaltsräumen soll dabei nicht für Wohnungen in Gebäuden an Blockecken sowie für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gelten. Für baulich mit dem Wohnen und dem Arbeiten verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien) entlang der besagten Straßen, soll ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet werden, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen. Die Außenwohnbereiche sollen daher nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig sein.

Entlang der Judenstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung lässt sich aufgrund der Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen feststellen, dass bei geplanten Wohnungen eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung nicht umgesetzt werden kann. Aus Gründen der Lüftung sowie der Außenwahrnehmung werden hier demnach geeignete Fensterkonstruktionen erforderlich sein, die ein entsprechendes Schalldämm-Maß für die jeweils geforderte Anzahl von Aufenthaltsräumen auch im teilgeöffneten Zustand aufweisen.

Weiterhin sind die Mindestmaße der erforderlichen OK und TH so gewählt, dass durch die abschirmende Wirkung der Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten oder nur geringfügig um weniger als 1 dB(A) überschritten werden. Die Maße orientieren sich dabei an der bislang erforderlich Mindest-OK des Bebauungsplanes 1-14, da in der schalltechnischen Untersuchung festgestellt wurde, dass grundsätzlich die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zur Festsetzung des Bebauungsplans 1-14 im Jahre 2015 bestätigt werden können.

Mittels Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag wiederum werden Maßnahmen verbindlich festgelegt, um den Anforderungen hinsichtlich einer ausreichenden Tageslichtversorgung für Wohnnutzungen gemäß DIN 5034-1 sowie den Anforderungen der Technischen Regeln für Arbeitsstätten für Bereiche zu gewährleisten, in denen sich Abstandsflächen gegenüberliegender Gebäude überlagern. Dies betrifft die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sowie den westlichen und östlichen Zugang zum Block A. Im Rahmen der zum Bebauungsplan erstellten Besonnungs- und Tageslichtstudie war in den Bereichen verkürzter Abstandsflächen auf Grundlage verschiedener Maßnahmen die jeweils geforderte ausreichende Versorgung nachgewiesen worden.

Darüber hinaus ist ein ausreichender Sozialabstand bezüglich des Wohnfriedens zu gewährleisten, um vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art zu schützen, die bei zu großer Nähe gegenüberliegender Fensteröffnungen herüberdringen und störend wirken können. Das Schutzziel betrifft Aufenthaltsräume von Wohnungen. Einblickmöglichkeiten in sonstige Räume wie bspw. Büros, Pausenräume, Gästezimmer in Beherbergungsstätten sowie Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) müssen im Regelfall hingenommen werden. Auf Ebene des Bebauungsplans kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Wohnfrieden gewahrt sind, wenn vor zwei gegenüberliegenden Außenwänden jeweils die Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3,0 m (vgl. § 6 Abs. 5 BauO Bln) eingehalten wird, d.h. ein Gebäudeabstand von 6,0 m.

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ weist der schmale Abschnitt des Bereichs nördlich des Punkts F_3 und dem Molkenmarkt bereits im Ursprungsbebauungsplan 1-14 eine maximale Breite von 5,80 m auf, welche im Bebauungsplan 1-14-1 unverändert erhalten bleibt. Im Weiteren wird zwischen den Punkten F_1 und F_2 im Kerngebiet MK_1 im Block A der Abstand auf lediglich 4,95 m reduziert. Somit werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die hinsichtlich des ausreichenden Sozialabstands empfohlenen Abstände unterschritten. Dies erfolgt in Abwägung hinsichtlich des Ziels der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines historisch geprägten Straßenraums jedoch nur in untergeordnetem Umfang. Als geeignete Maßnahmen zur Wahrung der Privatsphäre wird bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen auf die bauliche Berücksichtigung von Sicht- und Schallschutzvorrichtungen hingewiesen (z.B. Fenster- bzw. Rolläden). Da die Realisierung der betroffenen gegenüberliegenden Gebäude insgesamt aus gleicher Hand erfolgen soll, kann ein berechtigtes Interesse an der Berücksichtigung von Maßnahmen zur Wahrung der jeweiligen Privatsphäre zu Grunde gelegt werden.

Im Bereich des Kerngebietes MK_1 ist zu beachten, dass dieses bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt ist und das Schutzniveau aufgrund der möglichen, städtebaulichen Dichte gemäß § 17 BauNVO geringer einzustufen ist, als in anderen Baugebieten mit Wohnnutzung. Darüber hinaus sind im Kerngebiet MK_1 im Block A zwischen den Punkten F_1 und F_2 gemäß textlicher Festsetzung Nr.

1.1 keine Wohnungen zulässig, sodass eine Beeinträchtigung des Wohnfriedens ausgeschlossen werden kann. Südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ ist im Block A ebenfalls gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 keine Wohnnutzung zulässig.

Im Mischgebiet hingegen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.6 Wohnungen mit Ausrichtung zum „Fussgängerbereich“ im ersten und zweiten Vollgeschoss unzulässig. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das planerische Ziel des Ursprungsbebauungsplanes 1-14, die Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses, weiterhin Bestand hat und die besondere städtebauliche Ausprägung der „engen Gasse“ prägender Bestandteil der den Bebauungsplanfestsetzungen zu Grunde liegenden städtebaulich-hochbaulichen Projektplanung ist (s.o).

Die Festsetzung der Öffentlichen Parkanlage entlang der Littenstraße, zwischen den Blöcken D und E des Bebauungsplans Nr. 14 liegt außerhalb des Planänderungsbereichs 1-14-1 und bleibt somit unberührt. Die Festsetzung sorgt somit weiterhin auch für eine wohnungsnaher Versorgung mit öffentlichen Parkanlagen. Auch die öffentliche Grünverbindung mit Spielflächen im Block C bleiben erhalten.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen des Bauungsplans Nr. 1-14 entsprechen diesem Belang bereits und werden durch die Änderung im Bebauungsplan Nr. 1-14-1 noch gesteigert. So werden die Zahl der Vollgeschosse sowohl im Mischgebiet als auch im Kerngebiet MK1 erhöht und gleichzeitig die textliche Festsetzung Nr. 1.1 so weit angepasst, dass noch mehr Wohnraum entstehen kann.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gesteigert, um u.a. gewerbliche Nutzungen in den ersten beiden Vollgeschossen zuzulassen. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 des Bebauungsplanes 1-14, wonach Einzelhandelbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig sind, bleibt unverändert erhalten. Die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Nahversorgern in den Erdgeschosszonen sind dementsprechend weiterhin vorhanden und werden nicht eingeschränkt.

Die Festsetzungen der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung und Museum“ im Block C sowie mit der Zweckbestimmung „Schule“ im Block D des Bebauungsplanes 1-14 liegen außerhalb des Planänderungsbereiches 1-14-1 westlich der Judenstraße und bleiben erhalten. Die Festsetzung der Baugebietsarten allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet erlauben auch weiterhin die Unterbringung von kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und kulturellen Zwecken.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Soziale Infrastruktur, Belange des Sports und der Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die bereits festgesetzten Grünflächen sind nicht Gegenstand der Planänderung und werden daher künftig der Versorgung der Bevölkerung mit Freiraum dienen.

Auch die bereits festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind nicht Gegenstand der Planänderung und dienen künftig der Versorgung der Bevölkerung. Die Baugebietsarten allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet erlauben darüber hinaus die Unterbringung von kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und kulturellen Zwecken. Die planungsrechtlichen Grundlagen bleiben also erhalten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird insbesondere deswegen angepasst, um die ersten beiden Vollgeschosse überhöht für gewerbliche also auch publikumswirksame Nutzungen auszubilden. Insbesondere im Kerngebiet MK₁ ist entlang der Stralauer Straße unter Bezugnahme auf die Bauungsleitlinien die Unterbringung von kulturellen Nutzungen vorgesehen.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt nicht zur Anwendung, da die durch den Bebauungsplan 1-14-1 geschaffene Geschossflächen für Wohnnutzung die Erheblichkeitsschwelle von 5.000 m² Geschossfläche nicht überschreitet. Die zusätzliche geschaffene Geschossfläche liegt unterhalb von ca. 4.000 m².

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

Der Belang ist im hohen Umfang betroffen, da weiterhin das Ziel des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1-14 verfolgt wird, eine Annäherung an den historischen Stadtgrundriss und Einbindung noch vorhandener Fragmente und Spuren Alt-Berlins in einen nachvollziehbaren historisch-stadträumlichen Kontext zu realisieren. Die historische Mitte Berlins soll wiederbelebt werden und zu einem stark frequentierten Quartier im Zentrum der Stadt werden. Hierzu soll das Quartier sowohl funktional als auch städterbaulich wieder in die Umgebung eingebettet werden.



Abbildung 5: Überlagerung Bebauung 1900/2014 B-Plan 1-14, ohne Maßstab (Quelle: Mäckler Architekten, Präsentation Bauungsleitlinien Neubauquartier Molkenmarkt, Workshop 4, 16.10.2024)

Die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen betrifft ausschließlich den Platz im Block A, den Zugang zwischen den Punkten F₃ und F₄ sowie die Verbreiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“. Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang Grunerstraße, Molkenmarkt und Stralauer Straße bleiben erhalten, sodass weiterhin ein Einfügen in den historisch-stadträumlichen Kontext erfolgt.

Die Baugebietsarten allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet erlauben darüber hinaus die Unterbringung von kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und kulturellen Zwecken. Die planungsrechtlichen Grundlagen bleiben also erhalten. Auch die Unterbringung von Einzelhandel in den Erdgeschosszonen ist weiterhin gewährleistet.

Laut der aktuellen Fassung des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren 2030) liegt der Planänderungsbereich westlich der Judenstraße gemäß der Karte „Zentrenhierarchie“ innerhalb des Zentrumsbereiches sowie Zentrumsbereichskernes „Alexanderplatz“.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Vorgriff auf die Erstellung der Bebauungsleitlinien wurde die „Archäologischen Machbarkeitsstudie Molkenmarkt“ (Jordi Keller Pellnitz Architekten) erstellt, deren Ziel es ist, gestalterische, bauliche und betriebliche Integrationsmöglichkeiten der ausgewählten historischen Befunde aufzuzeigen. Vier der dabei dokumentierten Ausgrabungsstellen befinden sich im Planänderungsbereich 1-14-1, verteilt auf drei im Block A und eine im Block B.

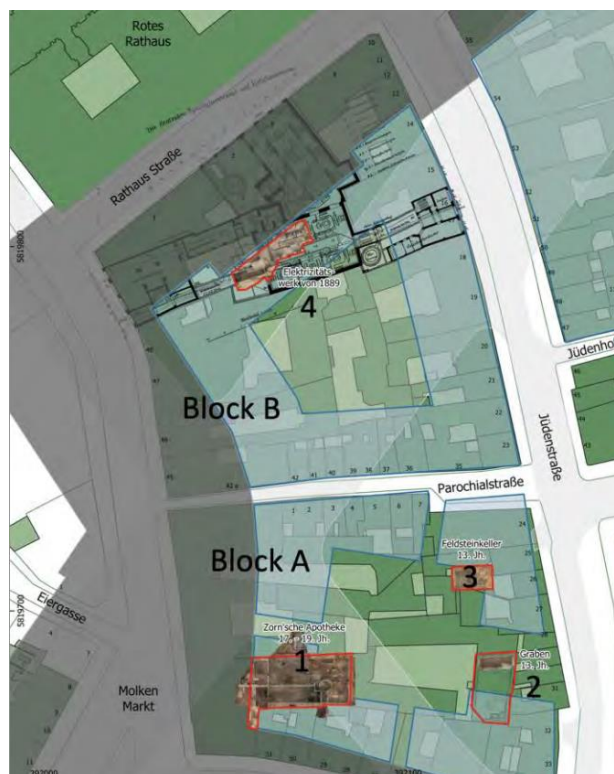


Abbildung 6: Übersichtsplan der archäologischen Fenster in den Blöcken A und B (Quelle: Jordi Keller Pellnitz Architekten, Archäologische Machbarkeitsstudie Molkenmarkt, Seite 13)

Im Block A wurden die Funde Zorn`sche Apotheke aus dem 17. - 19. Jahrhundert, der Graben 13. Jahrhundert., „Mittelalterfenster“ (Bohlendamm, Lack-, Straßenprofil) und ein Feldsteinkeller 13. Jahrhundert dokumentiert. Im Block B wurde bisher das Elektrizitätswerk von 1889 dokumentiert.

In direkter Umgebung befinden sich die in der Denkmalliste gelisteten Gebäude und Ensembles: Parochialstraße 1/3 (09011262), Rotes Rathaus (Nr.: 09011264), Nikolaikirche und Nikolaikirchplatz (Nr.: 09011267), Nikolaiviertel (09011266), Palis Schwerin (09020051), Wohngebiet am Marx-Engels-Forum (09010141), Großer Jüdenhof mit der ehemaligen Französischen Kirche und dem Neuen Stadthaus (Nr. 09031279), Altes Stadthaus (Nr.: 09011265) sowie die Parochialkirche (Nr.: 09011257).

Die Belange des Denkmalschutzes werden im weiteren Verlauf des Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut erörtert.

Um eine Beeinträchtigung des Straßenzuges im Änderungsbereich 1-14-1 westlich der Jüdenstraße zu vermeiden und um die Ansicht der denkmalgeschützten Umgebungsbebauung nicht zu beeinträchtigen, wird die textliche Festsetzung Nr. 2.5 so weit angepasst, dass als störend empfundene Dachaufbauten für die Blöcke A und B grundlegend ausgeschlossen werden. Analog zur zweiten Verordnung zur Änderung der Baugestaltungsverordnung Historisches Zentrum vom 11.04.2025 wird im Bebauungsplan 1-14-1 ebenfalls das Ziel verfolgt, dass Aufbauten für technische Einrichtungen künftig in das Dach bzw. in das Gebäude integriert werden sollen.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll lediglich die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung Nr. 6.1 auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahmen der Regenwasserbewirtschaftung angepasst werden. Flachdächer sind weiterhin extensiv zu begrünen. Die textliche Festsetzung Nr. 6.4 zur gärtnerischen Anlage innerhalb der Fläche f wird dahingehend angepasst, dass eine vollständige Überbauung unterhalb der Geländeoberfläche zulässig wird, um neben Tiefgaragen auch bauliche Anlagen (z.B. Keller) unter dem gärtnerisch anzulegenden Bereich zu ermöglichen.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Belange der Wirtschaft werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die Steigerung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sollen überhöhte Vollgeschosse für gewerbliche und publikumswirksame Nutzungen entstehen. Die Baugebietsarten allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet erlauben darüber hinaus u.a. die Unterbringung von Handel, Geschäfts- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben, Verwaltung und Kultur. Die planungsrechtlichen Grundlagen bleiben erhalten.

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

Wie aus der Verkehrsuntersuchung hervorgeht, wird ein planinduzierter Verkehr von 1.297 Kfz-Fahrten pro Werktag zu erwarten sein. Damit liegt das zu erwartende Verkehrsaufkommen um ca. 46 % niedriger als noch zur Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan 1-14 von 2015. Der deutliche Unterschied zu den damaligen Ergebnissen resultiert aus den geänderten Flächennutzungen, den damals getroffenen und überholten Annahmen sowie maßgeblich aus dem zwischenzeitlich veränderten Verkehrsverhalten und den resultierenden niedrigeren Anteilen am motorisierten Individualverkehr.

Höherwertige schienengebundene Verkehrsmittel liegen um den Planänderungsbereich verteilt rund 500 m entfernt (Bahnhof Alexanderplatz, S+U-Bahnhaltestelle Jannowitzbrücke, U-Bahnhaltestelle Rotes Rathaus). In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt die Haltestelle Klosterstraße der U2. Unter Berücksichtigung der Fahrzeiten ist die Erreichbarkeit relevanter Ziele in Berlin mit dem ÖPNV daher als sehr gut zu bewerten. Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist laut der Verkehrsuntersuchung nach den Erschließungsstandards des Berliner Nahverkehrsplans als sehr gut zu bewerten.

Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen zum Plangebiet sind die Bushaltestellen Nikolaiviertel (Buslinien 200, 248, N 2, N8, N40, N42, N60, N65) und Judenstraße (Buslinien 248, 300), die, je nach Lage der Gebäude, etwa zwischen 50 m und 100 m entfernt sind. In ca. 100-200 m Entfernung liegen die U-Bahnhöfe Klosterstraße und Rotes Rathaus mit den Linien U2 bzw. U5. Zur nächsten S-Bahnstation Alexanderplatz sind es ca. 500 m (Luftlinie), von wo aus neben der U2 und U5 auch Regionalzüge verkehren.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am geplanten Radverkehrsnetz des Landes Berlin. Radverkehrsanlagen auf Hauptverkehrsstraßen im Vorrangnetz sollen im Regelfall 2,50 Meter pro Richtung breit sein. Die Grunerstraße entlang des Plangebietes gehört mit der Verlängerung über den Molkenmarkt - Stralauer Straße zum Ergänzungsnetz. Radverkehrsanlagen auf Hauptverkehrsstraßen im Radergänzungsnetz sind im Regelfall 2,30 Meter breit, in gut begründeten Ausnahmefällen mindestens 2,00 Meter.

Das Plangebiet ist damit grundsätzlich gut an das Radverkehrsnetz angebunden. Die vorhandenen Radverkehrsanlagen in der Grunerstraße und am Molkenmarkt - Stralauer Straße entsprechen dem erforderlichen Ausbauzustand der AV Geh- und Radwege bzw. des Radverkehrsplanes.

Das Sharing-Angebot im Umfeld ist als sehr gut zu werten. Das Plangebiet liegt innerhalb des Innenstadtrings. Scooter-, Bike-, Roller- und Carsharing der verschiedenen Anbieter sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Im Bereich um das Plangebiet befinden sich mehrere frei zugängliche Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge im öffentlichen und privaten Raum verteilt.

Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Im Rahmen des verfahrensschritts der erneuten Behördenbeteiligung werden die Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärnutzungen von der Bundeswehr erneut abgefragt.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilte bereits am 22.07.2025 mit, dass vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt werden. Es bestanden daher zu diesem Zeitpunkt seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Molkenmarkt soll als ehemalige historische 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, sodass 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.

Zur Qualifizierung der bis dato vorliegenden Planungen des Bereichs Molkenmarkt wurde zwischen 2020 und 2022 in einem mehrstufigen städtebaulichen Qualifizierungsverfahren aus Wettbewerbs- und Werkstattphase durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zusammen mit den Eigentümerinnen und zukünftigen Bauherrinnen die Entwicklung des Bereichs fortgeführt. Als Ergebnis wurden auf Basis von zwei ausgewählten Entwürfen gemeinsame Empfehlungen der Jury ausgesprochen. 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 Kulturflächen entlang 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 auf Basis der gefassten Empfehlungen der Jury beschlossen. Teil des Senatsbeschlusses war zum einen die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs in Form von Bebauungsleitlinien durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

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

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

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Überschwemmungsgebietes; Belange des Hochwasserschutzes sind insofern nicht zu berücksichtigen.

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

Der Belang wird nicht berührt, da es sich bei Flüchtlingsunterkünften nicht um Wohnen im planungsrechtlichen Sinne handelt.

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

Die Festsetzung der Öffentlichen Parkanlage entlang der Littenstraße, zwischen den Blöcken D und E des Bebauungsplans Nr. 14 liegt außerhalb des Planänderungsbereich 1-14-1 und bleibt somit unberührt. Die Festsetzung sorgt somit weiterhin auch für eine wohnungsnaher Versorgung mit öffentlichen Parkanlagen. Auch die öffentliche Grünverbindung mit Spielflächen im Block C bleiben erhalten.

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

Die bereits festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bereich des Platzraums des Blocks A sowie entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geringfügig geändert. Das historisch-stadträumliche Grundkonzept bleibt jedoch erhalten. Dies bestätigt damit ein wesentliches Anliegen der Stadtentwicklung, wie bspw. Bedeutung der Innenentwicklung sowie den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

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

Die Berliner Anforderungen an Neubauten sehen Maßnahmen zur nachhaltigen Energieerzeugung vor. Diese müssen auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Forderungen nicht entgegen.

Private Belange

Eigentums- und Eigentümerrechte

Die geplanten Baugebietsflächen wurden auf Grundlage eines Einbringungsvertrags an eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft übertragen. Eine abschließende Grundstücksneubildung ist noch nicht erfolgt. Mit der Aufweitung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ im Eingangsbereich der Judenstraße wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche vergrößert und die angrenzende Baugebietsfläche verkleinert. Dies erfolgte in Abstimmung mit der

Eigentümerin, sodass die Eigentumsrechte gewahrt bleiben. Betroffene Dritte haben zudem die Möglichkeit, im Rahmen der Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen.

Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse

Dieser Belang wird durch die Planung im Bestand nicht berührt.

Entschädigungsansprüche

Dieser Belang wird durch die Planung nicht berührt.

Interessen von Grundstückseigentümern, Unternehmen und Anwohnern außerhalb des Plangebiets

Sonstige Unternehmen und Anwohner außerhalb des Plangebiets haben im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Gelegenheit, Stellung zu beziehen.

VII Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan 1-14-1 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. 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.

VII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Schutzgut Mensch und Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

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 Abweichung 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. Die Gebäudeseiten, welche den umliegenden Hauptverkehrsstraßen zugewandt sind, weisen dabei Überschreitungen der Schwellen der Gesundheitsgefährdung (tagsüber über 70 dB(A), nachts über 60 dB(A)) auf.

Weiterhin ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Gebäudeseiten mit Ausrichtung zu den Quartiersstraßen ebenfalls überschritten werden, jedoch in geringerem Maße. Dies betrifft vor allen diejenigen Gebäude, die der Schallausbreitung der Hauptverkehrsstraßen in die Judenstraße bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ unterliegen.

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. Die Überschreitungen treten im Bereich der Zufahrten und teilweise in den obersten Geschossen auf. 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 Lärmschutz-Leitfaden ein besonderes Abwägungserfordernis. Unter anderem sind städtebauliche Maßnahmen vorrangig prüfungsrelevant. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1-14 sind daher zu überprüfen und werden auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung angepasst.

Das Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, teilte in seiner Stellungnahme mit, dass im Bereich des Bebauungsplanes 1-14 aktuell zehn Verdachtsflächen im Bodenbelastungskataster vermerkt sind, wobei eine Verdachtsfläche teilweise im Planänderungsbereich 1-14-1 westlich der Jüdenstraße liegt. Die festgestellten Belastungen sind im Zuge der Neubebauung zu entfernen bzw. der Boden ist fachgerecht zu sanieren.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1-14-1 wurden zwei gutachterliche Stellungnahmen zum Thema Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet. Im Ergebnis für den Block A wurde festgestellt, dass mit den in der aktuellen Planung vorgesehenen Grünflächen für die Versickerung die wasserwirtschaftliche Erschließung umsetzbar ist. Alternativ zur gänzlichen Nutzung der oberflächigen Versickerung können Teilflächen des Gebiets über eine rein unterirdische Rigolenversickerung bewirtschaftet werden. Das Niederschlagswasser der Schrägdachflächen sollte auch auf dem Grundstück bewirtschaftet werden und gemäß Konzeption den Versickerungsmulden zugeführt werden. Der Versickerungsbereich im Block A ist nur dann ausreichend, wenn die in der Stellungnahme zugrunde gelegten Dachaufbauten bei den Gründächern und Dachterrassen umgesetzt werden, da hier ein wesentlicher Wasserrückhalt stattfindet.

Im Ergebnis für den Block B wurde jedoch 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. Alternativ zur Vergrößerung der oberflächigen Versickerung können Teilflächen des Gebiets über eine rein unterirdische Rigolenversickerung bewirtschaftet werden. Die moderate Vergrößerung der Versickerungsbereiche ist nur dann ausreichend, wenn die in der Stellungnahme zugrunde gelegten Dachaufbauten bei den Gründächern und Dachterrassen umgesetzt werden. Das Niederschlagswasser an den Schrägdachflächen darf auch hier auf dem Grundstück bewirtschaftet werden und gemäß Konzeption den Versickerungsmulden zugeführt werden.

Um die Voraussetzungen der Regenwasserbewirtschaftung zu gewährleisten, ist die textliche Festsetzung Nr. 6.1 insofern anzupassen, dass die begrünten Dachanteile für die überbaubaren Grundstücksflächen im Block A sowie im Block B als Retentionsflächen aufgenommen werden. Weiterhin ist die textliche Festsetzung Nr. 2.6 neu aufzunehmen, um die Überschreitung der Grundfläche nach

§ 19 Abs. 4 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ für Versickerungsanlagen zu ermöglichen.

VII.2 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 sind insbesondere im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sowie dem westlichen und östlichen Zugang zum Block A trotz Verengung möglich. Dies wurde im Rahmen eines Besonnungs- und Tageslichtstudie nachgewiesen. Die in der Studie vorgeschlagenen Maßnahmen sind aufgrund nicht bestehender Rechtsgrundlage im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu verankern.

VII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die vorliegende Planung weist einen engen Projektbezug zum Vorhaben einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft auf, die die Bebauung innerhalb der Blöcke A und B umsetzen wird. Die Bedarfe für kulturelle Infrastruktur und der Schaffung neuer Wohnungen und Arbeitsstätten werden daher wesentlich durch den Planungsträger gedeckt. Inwieweit sich ein Finanzierungsbedarf für den bezirklichen bzw. überbezirklichen Haushalt ergibt, wird im weiteren Verfahren geklärt.

VII.4 Weitere Auswirkungen

Verkehr

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch die bereits festgesetzten Straßenverkehrsflächen erschlossen. Durch die geplanten Aufstockungen, u.a. auch mit Wohnungen, kommt es zwar zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen, die Auswirkungen werden aber nach dem durch die verkehrstechnische Untersuchung gewonnenen Kenntnisstand 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 aus dem 2015 zum bestehenden Ursprungsbebauungsplan 1-14. Das heute insgesamt zu erwartende und deutlich niedrigere Verkehrsaufkommen hat folglich insgesamt niedrigere Verkehrsmengen an den umliegenden Knotenpunkten zur Folge. Somit kann ausgeschlossen werden, dass der Neuverkehr des Vorhabens zukünftig zu höheren Wartezeiten und Rückstaulängen an der Ampelanlage Molkenmarkt beiträgt, als diese mit den 2015 prognostizierten Verkehrsmengen als Eingangswerte ermittelt wurden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass gegenüber 2015 als angenommenes Worst-Case-Szenario keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen und damit negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Aus verkehrlicher Sicht lässt sich das Vorhaben ohne Verschlechterungen im allgemeinen Verkehrsablauf im Umfeld realisieren.

Orts- und Landschaftsbild

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

Denkmalschutz

Im Rahmen der Planung wurde die „Archäologischen Machbarkeitsstudie Molkenmarkt“ erstellt, deren Ziel es ist, gestalterische, bauliche und betriebliche Integrationsmöglichkeiten der ausgewählten historischen Befunde aufzuzeigen. Vier der dabei dokumentierten Ausgrabungsstellen befinden sich im Planänderungsbereich 1-14-1 westlich der Jüdenstraße, verteilt auf drei im Block A und eine im Block B. In der Studie wurden die vom Landesdenkmalamt Berlin als erhaltenswert eingestuft archäologischen Befunde aus verschiedenen Jahrhunderten dahingehend untersucht, ob und in welcher Form sie sich in archäologischen Fenstern innerhalb von neu entstehenden Gebäuden oder im unbebauten Freiraum darstellen lassen und welche baulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen dabei zu berücksichtigen sind.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut erörtert.

B 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 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285).

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

C ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABl	Amtsblatt
ABP	Abflussbildungsparameter
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs
Bau Bln	Bauordnung für Berlin
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
dB(A)	Dezibel
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
HBS	Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen

Kfz	Kraftfahrzeug
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
LSA	Lichtsignalanlage
OK	Oberkante
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SchulG	Schulgesetz für das Land Berlin
TH	Traufhöhe
WA	allgemeines Wohngebiet

D ANHANG

Synopse Bebauungsplan 1-14 und Bebauungsplan 1-14-1

Hinweis: die Gegenüberstellung sowie die Zusammenfassung der Änderungen dient lediglich als Übersicht und gibt nicht die Erforderlichkeiten der Änderung, des Einfügens oder des Streichens zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie deren Begründung wieder. Diese sind dem Begründungsteil zu entnehmen.

Änderung zeichnerischer Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung Block A	
Festsetzung Bebauungsplan 1-14	Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1
<p><i>Mischgebiet MI (Ecke Jüdenstraße/Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: IV und VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 21,5 m (nur bei VI Vollgeschossen), 14,5 m (nur bei IV Vollgeschossen)</p>	<p><i>Mischgebiet MI (Ecke Jüdenstraße/Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VII</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 21,5 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 26,0 m</p>
<p><i>Mischgebiet (südlich Fussgängerbereich zwischen den Punkten F₃ und F₄, Nebenzeichnung 2)</i></p>	<p><i>Mischgebiet (südlich Fussgängerbereich zwischen den Punkten F₃ und F₄, Nebenzeichnung 2)</i></p>

<p>Zahl der Vollgeschosse: IV</p> <p>Höhe Durchgang (Baugrenze oberhalb Gehweg): 6,0 m</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse: VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 17,2 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 23,0 m</p> <p>Höhe Durchgang (Baugrenze oberhalb Gehweg): 5,0 m</p>
<p><i>Mischgebiet (südlich Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: II und IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 7,5 m (bei II Vollgeschossen) und 14,5 m (bei IV Vollgeschossen)</p>	<p><i>Mischgebiet (südlich Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V und VI (Staffelgeschoss)</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,0 m bis 16,3 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 20,3 m (bei V Vollgeschossen) und 23,0 m (bei VI Vollgeschossen)</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Molkenmarkt/Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: II und IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: OK: 7,5 m (bei II Vollgeschossen) und 14,5 m bis 15,6 m (bei IV Vollgeschossen)</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Molkenmarkt/Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14, 5 m bis 18,0 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 23,0 m</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (entlang Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 15,6 m</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (entlang Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 16,0 m (südlich des Punktes F₁) und 14,5 m bis 17,0 m (nördlich des Punktes F₂)</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 22,3 m</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (zwischen den Punkten F₁ und F₂, Nebenzeichnung 6)</i></p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (zwischen den Punkten F₁ und F₂, Nebenzeichnung 6)</i></p>

Bislang kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt	Höhe baulicher Anlagen OK: 12,0 m Höhe Durchgang (Baugrenze oberhalb Gehweg): 5,0 m
<i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Molkenmarkt/Stralauer Straße)</i> Zahl der Vollgeschosse: IV Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 15,6 m	<i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Molkenmarkt/Stralauer Straße)</i> Zahl der Vollgeschosse: V Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 19,0 m Höhe baulicher Anlagen OK: 23,2 m
<i>Kerngebiet MK₁ (entlang Stralauer Straße)</i> Zahl der Vollgeschosse: IV Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 15,6 m	<i>Kerngebiet MK₁ (entlang Stralauer Straße)</i> Zahl der Vollgeschosse: V Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 20,5 m Höhe baulicher Anlagen OK: 25,3 m
<i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Stralauer Straße/Jüdenstraße)</i> Zahl der Vollgeschosse: IV und VI Höhe baulicher Anlagen OK: 18,0 m bis 21,5 m (nur bei VI Vollgeschossen), 14,5 m (nur bei IV Vollgeschossen)	<i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Stralauer Straße/Jüdenstraße)</i> Zahl der Vollgeschosse: VI Höhe baulicher Anlagen TH: 18,0 m bis 21,0 m Höhe baulicher Anlagen OK: 26,2
<i>Keine Arkaden festgesetzt</i>	<i>Arkaden (mit Ausnahme des Mischgebietes MI südlich des Fussgängerbereiches)</i> Zahl der Vollgeschosse: V und VI Höhe baulicher Anlagen OK: 23,0 m

Maß der baulichen Nutzung Block B	
Festsetzung Bebauungsplan 1-14	Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1
<p><i>Allgemeines Wohngebiet WA₁</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 18,0 m bis 21,5 m</p>	<p><i>Allgemeines Wohngebiet WA₁</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VII</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 18,0 m bis 21,5 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 27,0 m</p>
<p><i>Mischgebiet MI (Ecke Jüdenstraße/Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 21,5 m</p>	<p><i>Mischgebiet MI (Ecke Jüdenstraße/Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 21,5 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 26,7 m</p>
<p><i>Mischgebiet (nördlich Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: II und IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 7,5 m (bei II Vollgeschossen) und 14,5 m (bei IV Vollgeschossen)</p>	<p><i>Mischgebiet (nördlich Fussgängerbereich)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 13,8 m bis 14,5 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 20,6 m</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (nördlich Fussgängerbereich, zwischen den Punkten G₁G₂G₃G₄G₁)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: II und IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 7,5 m (bei II Vollgeschossen) und 14,5 m bis 15,6 m (bei IV Vollgeschossen)</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (nördlich Fussgängerbereich, zwischen den Punkten G₁G₂G₃G₄G₁)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 15,3 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 19,5 m</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (entlang Grunerstraße)</i></p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (entlang Grunerstraße)</i></p>

<p>Zahl der Vollgeschosse: VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 21,5 m bis 23,0 m</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse: VI und VII (Staffelgeschoss)</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 21,5 m bis 23,0 (bei VI Vollgeschossen) m und 26,8 m (bei VII Vollgeschossen)</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Grunerstraße/Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 15,6 m</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Grunerstraße/Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: VI</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 26,0 m</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (entlang Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 14,5 m bis 15,6 m</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (entlang Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 15,6 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 22,5 m</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Fussgängerbereich/Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: II und IV</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 7,5 m (bei II Vollgeschossen) und 14,5 m bis 15,6 m (bei IV Vollgeschossen)</p>	<p><i>Kerngebiet MK₁ (Ecke Fussgängerbereich/Molkenmarkt)</i></p> <p>Zahl der Vollgeschosse: V</p> <p>Höhe baulicher Anlagen TH: 14,5 m bis 17,5 m</p> <p>Höhe baulicher Anlagen OK: 23,0 m</p>

<p>Überbaubare Grundstücksfläche</p>
<p>Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1</p>
<p><i>Kerngebiet MK₁ (nördlich Fussgängerbereich) und Mischgebiet (nördlich Fussgängerbereich)</i></p> <p>Es wird auf die Festsetzung der Staffelung von II Vollgeschossen verzichtet und der Bereich nördlich des Fussgängerbereichs einheitlich mit V Vollgeschossen, der Eckbereich</p>

zum Molkenmarkt mit V Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird die eingerückte hintere Baugrenze obsolet und entfällt.

Kerngebiet MK₁ (südlich Fussgängerbereich) und Mischgebiet (südlich Fussgängerbereich /Jüdenstraße)

Der Fussgängerbereich soll partiell Richtung Süden verbreitert werden, die überbaubare Grundstücksflächen sollen Richtung Süden verschoben werden.

Kerngebiet MK₁ (entlang Stralauer Straße)

Der Zugang zwischen den Punkten F₇ und F₈ soll entfallen und als vollständig überbaubar festgesetzt werden. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen. Die Nebenzeichnung 1 ist dadurch obsolet und entfällt.

Kerngebiet MK₁ (Zugang Molkenmarkt)

Westlicher Zugang zum Platz im Block A soll in Richtung Platzinnerem verbreitert werden. Der Zugang selber zwischen den Punkten F₁ und F₂ soll von 6,0 m auf 4,95 m verengt werden. Infolgedessen ist die textliche Festsetzung Nr. 8.2 anzupassen.

Weiterhin erhält der Zugang eine Brückenbebauung zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb des Punktes F₁ und unterhalb des Punktes F₂. Die Höhe der baulichen Anlage wird mit einer OK von 12,0 m und einer Durchgangshöhe von 5,0 m festgesetzt.

Kerngebiet MK₁ und Mischgebiet Block A

Arkaden sollen, abgesehen vom westlichen Zugangsbereich entlang der Platzinnenfasaden festgesetzt werden. Die Platzumfassung der Arkaden rückt dabei 1,0 m in die Fläche f hinein. Im Platzinneren sollen die Arkaden symmetrisch angeordnet werden, während diese sich an der südlichen Baugrenze am Zugang Jüdenstraße in Richtung Altes Stadthaus aufweiten. Infolgedessen ist eine neue textliche Festsetzung Nr. 8.5 aufzunehmen.

Kerngebiet MK₁ (entlang Grunerstraße) und Mischgebiet (südlich Fussgängerbereich)

Staffelgeschosse vorgesehen, Abgrenzung der Staffelgeschosse über eigene Baugrenzen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1
Der Fussgängerbereich soll partiell verbreitert werden, so dass die überbaubaren Grundstücksflächen Richtung Süden verschoben werden. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ist dementsprechend anzupassen.

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1
<i>Kerngebiet MK₁ (entlang Stralauer Straße)</i>
Der Zugang zwischen den Punkten F ₇ und F ₈ soll entfallen und als vollständig überbaubar festgesetzt werden. Die Baugrenzen sind dementsprechend anzupassen. Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen entfallen damit als Festsetzung. Infolgedessen ist die textliche Festsetzung Nr. 8.2 anzupassen.

Änderung textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
Festsetzung Bebauungsplan 1-14	Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1
<i>textliche Festsetzung Nr. 1.1</i> Wohnungen sind im MK ₁ allgemein im 5. und 6. Vollgeschoss zulässig. Innerhalb der Fläche E ₁ E ₂ E ₃ E ₄ E ₁ sind im 5. und 6. Vollgeschoss keine Wohnungen zulässig	<i>textliche Festsetzung Nr. 1.1</i> Da entlang der Grunerstraße im MK ₁ ein 7. Vollgeschoss mit Wohnnutzung entstehen soll, ist die Festsetzung anzupassen. Auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens soll die Beschränkung für den Bereich E ₁ E ₂ E ₃ E ₄ E ₁ entfallen. Oberhalb des 4. Vollgeschosses im MK ₁ im Block A ist kein Wohnen vorgesehen, da

	<p>hier insbesondere kulturelle Nutzungen untergebracht werden sollen.</p> <p>Nördlich der besonderen Verkehrsfläche „Fussgängerbereich“ soll zudem im MK₁ die Wohnnutzung oberhalb des 2. Vollgeschosses innerhalb der Fläche G₁-G₂-G₃-G₄-G₁ allgemein zulässig sein.</p> <p>Südlich der besonderen Verkehrsfläche „Fussgängerbereich“ soll zudem im MK₁ die Wohnnutzung oberhalb des 2. Vollgeschosses innerhalb der Fläche Z₁₃-G₅-G₆-G₇-G₈-G₉-Z₁₄-Z₁₃ allgemein zulässig sein.</p>
<p><i>textliche Festsetzung Nr. 1.6</i></p> <p>Im Mischgebiet und auf Teilflächen des Kerngebietes MK₁ beiderseits der verlängerten Parochialstraße sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan höchstens zwei Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen unzulässig.</p> <p>Im Mischgebiet nördlich der verlängerten Parochialstraße können auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan bis zu sechs Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen mit Ausrichtung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im ersten und zweiten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden.</p>	<p><i>textliche Festsetzung Nr. 1.6</i></p> <p>Künftig gibt es keine Gebäudeteile mit zwei Vollgeschossen mehr, sodass dieser Teil der Festsetzung obsolet ist und vollständig entfällt.</p> <p>Künftig wird festgesetzt, dass im Mischgebiet auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan bis zu sechs Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen mit Ausrichtung zum „Fussgängerbereich“ im ersten und zweiten Vollgeschoss unzulässig sind. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet, für die der Bebauungsplan wiederum sieben Vollgeschosse festsetzt, sind Wohnungen mit Ausrichtung zum „Fussgängerbereich“ im ersten Vollgeschoss unzulässig. Änderung der Festsetzung ist aufgrund des Besonnungsgutachtens erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus soll im Mischgebiet am Zugang Judenstraße im Bereich der nördlichen Arkade Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.</p>

Maß der baulichen Nutzung	
Festsetzung Bebauungsplan 1-14	Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1
<p><i>textliche Festsetzung Nr. 2.3</i></p> <p>Im Mischgebiet ist die Fläche f vollständig mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten unterbaubar.</p>	<p><i>textliche Festsetzung Nr. 2.3</i></p> <p>Unterhalb der Fläche f sollen künftig auch Kellerräumen zulässig sein, sodass die Festsetzung um den Wortlaut „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“ zu ergänzen ist. Infolgedessen ist die textliche Festsetzung Nr. 6.4 redaktionell anzupassen.</p>
<p><i>textliche Festsetzung Nr. 2.5</i></p> <p>Im Mischgebiet, im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baulinie/Baugrenze zurücktreten.</p>	<p><i>textliche Festsetzung Nr. 2.5</i></p> <p>Modifizierung so weit, dass die Festsetzung noch für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-14 gültig bleibt.</p> <p>Dachaufbauten im Planänderungsbereich 1-14-1 sollen gänzlich nicht zulässig sein.</p>
Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1	
<p><i>Neue textliche Festsetzung Nr. 2.6</i></p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ ist jeweils eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die GRZ („Zweit-GRZ“) für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. um 50% überschritten werden, höchstens jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8. Im Planfall wäre also nur eine Überschreitung bis 0,8 möglich. Es ist jedoch jetzt schon absehbar, dass dieser Wert noch weiter überschritten und 0,9 betragen wird. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden, die mit einer neuen textlichen Festsetzung für die WA₁ und WA₂ erfolgen soll.</p>	

Überbaubare Grundstücksfläche	
Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1	
<i>Neue textliche Festsetzung Nr. 3.2</i>	
<p>Entlang des Fussgängerbereiches im Block B darf unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen an die Baugrenze herangebaut werden. Festsetzung ist erforderlich, da sich die Abstandsflächen hier überlagern. Das Besonnungsgutachten hat jedoch nachgewiesen, dass die Bebauung unter der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen möglich ist.</p>	
<i>Neue textliche Festsetzung Nr. 3.3</i>	
<p>Im Mischgebiet südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sind vorgelagerte Arkaden im 1. Vollgeschoss, darüber angeordnete vollständig vortretende Gebäudeteile im Bereich des 2. Vollgeschosses und wiederum darüber vorgesehene Brüstungen als Absturzsicherungen im Bereich des 3. Vollgeschosses (Austritt) vorsieht - jeweils um 1,0 m - vorgesehen. Mit Hilfe einer textlichen Festsetzung soll ermöglicht werden, dass das Vortreten der Gebäudeteile vor die Baugrenze bis zu einer zu ergänzenden Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO planungsrechtlich zulässig sein soll.</p>	
<i>Neue textliche Festsetzung Nr. 3.4</i>	
<p>Nach Rücksprache mit SenStadt 1C sollen abweichend von dem Beispiel des Bebauungsplanes I-200-2 (Pariser Platz) sämtliche überbaubare Grundstücksflächen dargestellt werden, die künftig im Bebauungsplan 1-14-1 erforderlich sein werden. Um klarzustellen, dass die überbaubaren Grundstücksflächen des Ursprungsbebauungsplan nicht mehr gelten, soll eine textliche Festsetzung aufgenommen werden, wonach die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplan 1-14 vollständig ersetzt werden.</p>	

Immissionsschutz	
Festsetzung Bebauungsplan 1-14	Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1
<i>textliche Festsetzung Nr. 5.3</i>	<p><i>textliche Festsetzung Nr. 5.3</i></p> <p>Modifizierung so weit, dass die Festsetzung noch für den restlichen Geltungsbereich</p>

<p>Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden im Mischgebiet, im Kerngebiet MK₁ und im allgemeinen Wohngebiet entlang der Stralauer Straße, entlang der Judenstraße, entlang der Klosterstraße und entlang der verlängerten Parochialstraße - mit Ausnahme der Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zum Blockinnenbereich orientiert ist - mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein.</p> <p>In den besagten Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zum Blockinnenbereich oder zu einer von der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite orientiert ist, müssen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in der festgesetzten Mindestanzahl, durch gekoppelte Maßnahmen aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) und besonderer Fensterkonstruktion zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Aufenthaltsräumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.</p>	<p>des Bebauungsplanes 1-14 gültig bleibt, jedoch gleichzeitig die Maßnahmen aus der Schalltechnischen Untersuchung für den Planänderungsbereich 1-14-1 festgesetzt werden.</p>
<p><i>textliche Festsetzung Nr. 5.4</i></p>	<p><i>textliche Festsetzung Nr. 5.4</i></p>

<p>Zum Schutz vor Lärm sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, die nur über Fenster zur künftigen Grunerstraße hin verfügen, nur ausnahmsweise zulässig.</p>	<p>Modifizierung so weit, dass die Festsetzung noch für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-14 gültig bleibt, jedoch gleichzeitig die Maßnahmen aus der Schalltechnischen Untersuchung für den Planänderungsbereich 1-14-1 festgesetzt werden.</p>
<p><i>textliche Festsetzung Nr. 5.7</i></p> <p>Zum Schutz vor Lärm sind mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Stralauer Straße, entlang der Grunerstraße, entlang der Jüdenstraße bis zu einem Abstand von 20 m zur Stralauer Straße sowie bis zu einem Abstand von 70 m zur Grunerstraße und entlang der Klosterstraße bis zu einem Abstand von 40 m zur Grunerstraße, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.</p>	<p><i>textliche Festsetzung Nr. 5.7</i></p> <p>Modifizierung so weit, dass die Festsetzung noch für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-14 gültig bleibt, jedoch gleichzeitig die Maßnahmen aus der Schalltechnischen Untersuchung für den Planänderungsbereich 1-14-1 festgesetzt werden.</p>
<p><i>Neue textliche Festsetzung Nr. 5.12</i></p> <p>Entlang Jüdenstraße und Fussgängerbereich sind große Gebäudetiefen in den überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, sodass nicht immer ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten gewährleistet werden kann. Geeignete Fensterkonstruktion erforderlich.</p>	

<p>Grünfestsetzungen</p>	
<p>Festsetzung Bebauungsplan 1-14</p>	<p>Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1</p>
<p><i>textliche Festsetzung Nr. 6.1</i></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachflächen, mit Ausnahme der Dachflächen von Baudenkmälern und von Gebäuden in Denkmalbereichen, extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische</p>	<p><i>textliche Festsetzung Nr. 6.1</i></p> <p>Modifizierung so weit, dass die Festsetzung noch für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-14 gültig bleibt, jedoch gleichzeitig die Maßnahmen aus der Regenwasserbewirtschaftung für den</p>

<p>Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.</p>	<p>Planänderungsbereich 1-14-1 festgesetzt werden.</p> <p>Auf Grundlage der Gutachterlichen Stellungnahmen wird festgesetzt:</p> <p>Block A: 50% der Dachflächen extensiv begrünen, als Retentionsdächer ausbilden und 15 cm Substratstärke</p> <p>Block B: 35% der Dachflächen extensiv begrünen, als Retentionsdächer ausbilden und 15 cm Substratstärke</p>
<p><i>textliche Festsetzung Nr. 6.4</i></p> <p>Im Mischgebiet sind innerhalb der Fläche f mindestens 600 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden.</p>	<p><i>textliche Festsetzung Nr. 6.4</i></p> <p>Die Festsetzung bezieht sich bislang nur auf Tiefgaragen und muss aufgrund der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2.3, welche künftig auch „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“ (Kellerräume) zulassen soll, redaktionell ergänzt werden.</p>

<p>Gestaltungsregelung</p>
<p>Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1</p>
<p><i>Neue textliche Festsetzung Nr. 7.2</i></p> <p>Zur Herstellung einer abwechslungsreichen Dachlandschaft ist oberhalb der maximalen TH straßenseitig und am westlichen Zugang zum Molkenmarkt die Errichtung von Dachgeschossen mit geneigten Dächern im Neigungswinkel von max. 68° beabsichtigt. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB soll eine entsprechende Festsetzung aufgenommen werden. Entlang der Judenstraße soll nördlich und südlich der Arkaden in einer Breite von jeweils 6,0 m die Festsetzung nicht gelten, sodass auch alternativ Flachdächer möglich sein sollen.</p>

Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte	
Festsetzung Bebauungsplan 1-14	Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1
<p><i>textliche Festsetzung Nr. 8.2</i></p> <p>Der Zugang zwischen den Punkten F₁ und F₂ muss laut Festsetzung mindestens 6,0 m breit sein.</p> <p>Der Zugang zwischen den Punkten F₇ und F₈ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.</p> <p>Die Fläche f ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.</p>	<p><i>textliche Festsetzung Nr. 8.2</i></p> <p>Der Zugang zwischen den Punkten F₁ und F₂ wird auf eine Breite von mindestens 4,95 m verkleinert. Die Festsetzung ist dementsprechend anzupassen</p> <p>Der Zugang zwischen den Punkten F₇ und F₈ soll wegfallen und komplett überbaut werden, sodass die Festsetzung zwischen diesen Punkten entfallen soll.</p> <p>Für die Fläche f ist zudem ein Fahrrecht zugunsten der Unternehmensträger einzuräumen.</p>
Festsetzung Bebauungsplan 1-14-1	
<p><i>Neue textliche Festsetzung Nr. 8.5</i></p> <p>Da im Block A umlaufend Arkaden zeichnerisch festgesetzt werden, ist auf Grundlage des bisherigen Duktus des Bebauungsplanes 1-14 die lichte Höhe der Arkaden und die Durchgangsbreite textlich zu sichern sowie ein Gehrecht für die Allgemeinheit einzuräumen.</p> <p>(Hinweis: es ist beabsichtigt Kolonnaden zu errichten, die Muster-Legende kennt jedoch nur den Begriff Arkade)</p>	
<p><i>Neue textliche Festsetzung Nr. 8.6</i></p> <p>Nach Rücksprache mit SenStadt 1C sollen sämtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt werden, die künftig im Bebauungsplan 1-14-1 erforderlich sein werden. Um klarzustellen, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte des Ursprungsbebauungsplan nicht mehr gelten, soll eine textliche Festsetzung aufgenommen werden, wonach die Geh- und Leitungsrechte des Bebauungsplan 1-14 vollständig ersetzt werden.</p>	

Textliche Festsetzungen

a) durch Neufassung der textlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Nr. 1.1 Im Kerngebiet MK₁ können im ersten bis vierten zulässigen Vollgeschoss ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Für den Bereich westlich der Judenstraße gilt:

Im Kerngebiet MK₁ nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sind oberhalb des vierten zulässigen Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. Auf den Flächen G₁-G₂-G₃-G₄-G₁ und Z₁₃-G₅-G₆-G₇-G₈-G₉-Z₁₄-Z₁₃ sind oberhalb des zweiten zulässigen Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

2. Nr. 1.6 Im Mischgebiet sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan bis zu sechs Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen mit Ausrichtung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ im ersten und zweiten Vollgeschoss unzulässig. Im Mischgebiet sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan sieben Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen mit Ausrichtung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ im ersten Vollgeschoss unzulässig. Im Mischgebiet sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan sechs Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen mit Ausrichtung zur Linie zwischen den Punkten F₅ und Z₃ im ersten Vollgeschoss unzulässig. **Maß der baulichen Nutzung**

Nr. 2.3 Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet und im Kerngebiet MK₁ mit der festgesetzten Grundflächenzahl 0,8 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Fläche f ist unterhalb der Geländeoberfläche in voller Tiefe überbaubar.

Nr. 2.5 Für den Bereich östlich der Judenstraße gilt:
In den Kerngebieten MK1 und MK2 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 östlich der Judenstraße können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten, Austrittsbauwerke für Dachterrassen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baulinie/Baugrenze zurücktreten.

5. Immissionsschutz

Nr. 5.3 Für den Bereich östlich der Judenstraße gilt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Kerngebiet MK₁ und im allgemeinen Wohngebiet entlang der Judenstraße und entlang der Klosterstraße

- 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 zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zum Blockinnenbereich oder zu einer von der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten 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 gekoppelte Maßnahmen aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z.B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) und besonderer Fensterkonstruktion zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich 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.

Für den Bereich westlich der Judenstraße gilt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA₁, im Mischgebiet und im Kerngebiet MK₁ auf den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grunerstraße, entlang des Molkenmarkts, entlang der Stralauer Straße und entlang der Judenstraße bis zu einer Tiefe von 70 m, gemessen von der Grunerstraße

- 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 zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein sowie durch geeignete 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.

Die lärmabgewandte Ausrichtung von Aufenthaltsräumen gilt nicht für Wohnungen in Gebäuden an Blockecken sowie für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Nr. 5.4 Für den Bereich östlich der Judenstraße gilt:

Zum Schutz vor Lärm sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, die nur über Fenster zur künftigen Grunerstraße hin verfügen, nur ausnahmsweise zulässig.

Nr. 5.7 Für den Bereich östlich der Judenstraße gilt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Kerngebiet MK₁ und im allgemeinen Wohngebiet WA₁ entlang der Grunerstraße, entlang der Judenstraße bis zu einem Abstand von 70 m zur Grunerstraße und entlang der Klosterstraße bis zu einem Abstand von 40 m zur Grunerstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

Für den Bereich westlich der Judenstraße gilt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA₁, im Mischgebiet und im Kerngebiet MK₁ entlang der Grunerstraße, entlang des Molkenmarkts und entlang der Stralauer Straße mit Gebäuden 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 zum Blockinnenbereich ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen entlang der Grunerstraße, des Molkenmarkts oder der Stralauer Straße, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen Außenwohnbereich verfügen, der zum Blockinnenbereich ausgerichtet ist.

6. Grünfestsetzungen

Nr. 6.1 Für den Bereich östlich der Jüdenstraße gilt:

Alle Dachflächen sind, mit Ausnahme der Dachflächen von Baudenkmalen und von Gebäuden in Denkmalbereichen, extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Für den Bereich westlich der Jüdenstraße gilt:

Im Mischgebiet und im Kerngebiet MK₁ südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sind mindestens 50 % der Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂, im Mischgebiet MI und im Kerngebiet MK₁ nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ sind mindestens 35 % der Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Nr. 6.4 Im Mischgebiet sind innerhalb der Fläche f mindestens 600 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch bei einer vollständigen Überbauung unterhalb der Geländeoberfläche. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, die Erdschicht über baulichen Anlagen muss mindestens 80 cm betragen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nr. 8.2 Im südlichen Baublock am Molkenmarkt ist innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung f zwischen den Linien F₁-F₂ (Molkenmarkt) und F₅-F₆ (Jüdenstraße) eine mindestens 4,95 m breite, durchgehende Fläche sowie zusätzlich zwischen der Linie F₃-F₄ (verlängerte Parochialstraße) eine mindestens 4,5 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

b) durch das Einfügen folgender textlichen Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzungen

Nr. 2.6 Die zulässige Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2 nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ 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 Grundfläche, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden..

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Nr. 3.2 An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten Z_1 und Z_2 unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

Nr. 3.3 Im Kerngebiet MK_1 und im Mischgebiet südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger Bereich“ kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Arkaden mit ihren Tragkonstruktionen und Stützen im ersten Vollgeschoss, für ein Vortreten von Gebäudeteilen im 2. Vollgeschoss und für Brüstungen und Geländer im 3. Vollgeschoss bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugelassen werden.

Nr. 3.4 Die im Bebauungsplan 1-14 zeichnerisch am 14.09.2016 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, werden im Bereich westlich der Jüdenstraße vollständig durch die im Bebauungsplan 1-14-1 zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ersetzt.

5. Immissionsschutz

Nr. 5.12 Für den Bereich westlich der Jüdenstraße gilt:
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA_1 , im Mischgebiet und im Kerngebiet MK_1 entlang der Jüdenstraße in einem Abstand von mehr als 70 m, gemessen von der Grunerstraße und entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“

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

durch geeignete 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.

7. Gestaltungsregelungen

Nr. 7.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA₁, im Mischgebiet und im Kerngebiet MK₁ nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ und im Mischgebiet und im Kerngebiet MK₁ südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“ ist eine Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe nur als straßenseitig geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel von bis zu 68° zulässig. Von der Regelung ausgenommen ist eine Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe zwischen den Punkten Z₉ und Z₂₅ sowie zwischen den Punkten Z₂₄ und Z₂₇.

Im Kerngebiet MK₁ ist eine Bebauung entlang der Baugrenze zwischen den Punkten Z₁₃, Z₂₈ und Z₂₉ sowie zwischen den Punkten Z₂₀, Z₃₀ und Z₃₁ oberhalb der festgesetzten Traufhöhe nur als geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel von bis zu 68° zu der mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nr. 8.5 Die Flächen F₅-Z₃-Z₄-Z₅-Z₆-Z₇-Z₈-Z₉-F₅, Z₁₀-Z₁₁-Z₁₂-Z₁₃-Z₁₄-Z₁₅-Z₁₀ sowie F₆-Z₁₆-Z₁₇-Z₁₈-Z₁₉-Z₂₀-Z₂₁-Z₂₂-Z₂₃-Z₂₄-F₆ sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe der Arkaden darf 8,00 m nicht unterschreiten. Eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 3,50 m über die gesamte Länge der Arkade ist zu gewährleisten.

Nr. 8.6 Die im Bebauungsplan 1-14 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden, zeichnerisch am 14.09.2016 festgesetzten Flächen, werden im Bereich westlich der Judenstraße vollständig durch die im Bebauungsplan 1-14-1 zeichnerisch festgesetzten mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastenden Flächen ersetzt.

Anlagen

- Planzeichnung Bebauungsplan 1-14, festgesetzt am 14.09.2016
- Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum Molkenmarkt - Bebauungsplan 1-14 im Bezirk Mitte von Berlin, Ramboll Deutschland GmbH | Smart Mobility DE, Stand: 14.10.2025
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1-14 im Bezirk Mitte von Berlin, DR.ZAUFT Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Stand 09.12.2025
- Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung zum Bauvorhaben Molkenmarkt, Grunerstraße/ Jüdenstraße/ Stralauer Straße in Berlin Mitte, Peutz Consult GmbH, Stand: 16.10.2025
- Berlin Molkenmarkt Regenwasserbewirtschaftung im Gestaltungshandbuch zum Block A, 1. Fortschreibung, Gutachterliche Stellungnahme, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH Stand: 09/2025
- Berlin Molkenmarkt Regenwasserbewirtschaftung im Gestaltungshandbuch zum Block B, Gutachterliche Stellungnahme, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Stand: 01/2025

Unterschrift des Senators