

**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan I-B4d**

**"Alexanderstraße (Nord)"**

für das Gelände zwischen

Grunerstraße, Alexanderstraße, Voltairestraße und Stadtbahn sowie Abschnitte der Grunerstraße zwischen Stadtbahn und Alexanderstraße, der Voltairestraße zwischen Stadtbahn und Alexanderstraße und der Alexanderstraße

im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte

**Vorlage an das Abgeordnetenhaus**



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
<b>2. Beschreibung des Planungsgebietes</b>	<b>5</b>
2.1 Geschichte	5
2.2 Lage und Funktion im Stadtgebiet	6
2.3 Geltungsbereich	6
2.4 Bestand	7
2.4.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen	7
2.4.2 Verkehr	7
2.4.3 Umwelt, Natur und Landschaft	8
2.4.4 Technische Infrastruktur	11
2.4.5 Eigentumsituation	11
2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
2.5.1 Flächennutzungsplan	11
2.5.2 Landschaftsprogramm	12
2.5.3 Stadtentwicklungsplan Zentren / Einzelhandelsgutachten	12
2.5.4 Bereichsentwicklungsplanung	14
2.5.5 Festgesetzte Bebauungspläne	14
2.5.6 Planfestgestellte Anlagen	15
2.5.7 Denkmale	15
<b>II. Planinhalt</b>	<b>16</b>
<b>1. Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>16</b>
1.1 Städtebaulicher Wettbewerb für den Alexanderplatz	16
1.2 Planwerk Innenstadt	16
1.3 Städtebauliches Gutachten / Machbarkeitsstudie	17
1.4 Gutachterverfahren	18
1.5 Erforderliche Änderungen der bisherigen Festsetzungen	19
<b>2. Intention des Planes</b>	<b>19</b>
<b>3. Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>20</b>
3.1 Grundzüge der Abwägung (Städtebauliche Ziele)	20
3.2 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	21
3.2.1 Art der Nutzung	21
3.2.2 Maß der Nutzung	28
3.2.3 Technische Infrastruktur	34
3.2.4 Verkehrserschließung	35
3.2.4.1 Allgemeine Vorgaben	35
3.2.4.2 Rahmenbedingungen	36
3.2.4.3 Straßenverkehrsflächen	37
3.2.4.4 Ein- und Ausfahrten	39
3.2.4.5 Festsetzung der Höchstzahl der Stellplätze und Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen	41

3.2.4.6 Öffentlicher Personenverkehr	42
3.2.5 Geh- und Leitungsrechte	42
3.2.5.1 Gehrechte in der Arkade (Fläche A)	42
3.2.5.2 Stadtplatz (Fläche B)	43
3.2.5.3 Leitungsrecht für Fernwärmeleitungen	43
3.2.6 Grünfestsetzungen	44
3.2.6.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum	44
3.2.6.2 Baumpflanzung innerhalb der Fläche C	44
3.2.6.3 Dachbegrünung	44
3.2.7 Weitere Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen	45
3.2.7.1 Lärmschutz	45
3.2.7.2 Schutz vor Luftschadstoffen	46
3.2.7.3 Passiver Erschütterungsschutz	47
3.2.7.4 Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe	48
3.3 Nachrichtliche Übernahmen	49
3.3.1 Planfestgestellte Anlagen	49
3.3.2 Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof	49
3.4 Hinweise	49
3.4.1 Altlastenverdachtsflächen	49
3.4.2 Grundwasserschutz	50
<b>III. Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>51</b>
<b>1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und die Arbeitsstätten</b>	<b>51</b>
<b>2. Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>51</b>
2.1 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c (UVP-Pflicht im Einzelfall) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914)	51
2.1.1 Merkmale der Vorhaben	52
2.1.1.1 Größe des Vorhabens	52
2.1.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	52
2.1.1.3 Abfallerzeugung	53
2.1.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	53
2.1.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	53
2.1.2 Standort der Vorhaben	53
2.1.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	53
2.1.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	53
2.1.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	54
2.1.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	55

## Begründung

2.1.3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	56
2.1.3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	57
2.1.3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	57
2.1.3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	59
2.1.3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	59
2.1.4	Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung	59
<b>3.</b>	<b>Eingriff in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>59</b>
3.1	Ausgangssituation	59
3.2	Kompensationsbedarf und Ausgleichsumfang	61
3.3	Ausgleichsmaßnahmen	62
<b>4.</b>	<b>Eigentumssituation und Bodenordnung</b>	<b>63</b>
<b>5.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>64</b>
<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>65</b>
<b>1.</b>	<b>Beschlüsse zur außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Plangebietes</b>	<b>65</b>
<b>2.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>66</b>
<b>3.</b>	<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</b>	<b>66</b>
3.1	Verfahren	66
3.2	Ergebnisse	67
<b>4.</b>	<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>71</b>
4.1	Verfahren	71
4.2	Ergebnisse	71
4.2.1	Einzelhandel	72
4.2.2	Verkehr / Stellplätze	73
4.2.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	73
4.3	Änderungen des Bebauungsplans nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	74
<b>5.</b>	<b>Öffentliche Auslegung</b>	<b>76</b>
5.1	Verfahren	76
5.2	Ergebnisse	76
5.2.1	Städtebau	76
5.2.2	Nutzung	79
5.2.3	Freiraum und Umweltbelange	83
5.2.4	Eingriff in Natur und Landschaft	89
5.2.5	Verkehr	93
5.2.6	Finanzierung	94
5.2.7	Verfahren	95
5.2.8	Einzelthemen	98
<b>6.</b>	<b>Eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung</b>	<b>99</b>
<b>7.</b>	<b>Planreifebeschluss</b>	<b>100</b>
<b>V.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>101</b>



## **I. Planungsgegenstand**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Die Fläche südlich des Alexanderplatzes entlang der Alexanderstraße zwischen Grunerstraße und Holzmarkt ist derzeit eine innerstädtisch fehl- bzw. untergenutzte Brachfläche. Im Schnittpunkt wichtiger Verkehrsadern verfügt das Plangebiet auf Grund der überdimensionierten Straßenräume und der im vorhandenen Umfang nicht erforderlichen Parkplatzflächen über ein umfangreiches Flächen- und Entwicklungspotenzial.

Um den historisch vorhandenen Zusammenhang mit dem Alexanderplatz wieder herzustellen, wurde auf der Grundlage eines 1993 durchgeführten internationalen Wettbewerbs zum Alexanderplatz ein Rahmenplan für dieses Areal entwickelt, für dessen Kernbereich im April 2000 der Bebauungsplan I-B4a festgesetzt wurde.

Im Vorgriff auf die erhoffte Entwicklung als Standort für Regierung und Parlament sollten die Flächen zwischen Grunerstraße und Holzmarkt für kleinteilige Nutzungen ausländischer Vertretungen und Dienstleistungsbetriebe entwickelt werden. Die danach getroffenen Standortentscheidungen für die Ansiedlung hauptstadtnaher Funktionen gingen jedoch in Richtung des heutigen zentralen Bereichs zwischen Potsdamer Platz und Brandenburger Tor bzw. zum Tiergartenviertel.

Damit wurden neue Überlegungen zur Nutzungsstruktur und daraus abzuleitender Anforderungen an die Entwicklung erforderlich. Diese erfolgten im Zusammenhang mit der Vertiefung des Planwerks Innenstadt.

Nach mehrjährigen vergeblichen Bemühungen, die Grundstücke kleinteilig parzelliert zu entwickeln und an Endnutzer zu veräußern, wurde Mitte 2002 das Anliegen des portugiesischen Unternehmens Sonae Imobiliária an das Land Berlin herangetragen, hier ein Einkaufs-, Freizeit- und Unterhaltungszentrum zu errichten und zu betreiben. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat daraufhin die Verträglichkeit und Integrierbarkeit eines entsprechenden Vorhabens an diesem Standort geprüft. Im Ergebnis kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass ein entsprechendes Vorhaben in die Stadtstruktur integrierbar ist.

Der festgesetzte Bebauungsplan I-B4a für die nördliche Teilfläche des Plangebietes und der bis zur Aufstellung dieses Bebauungsplans im Verfahren befindliche Bebauungsplan I-43 für die südliche Teilfläche des Plangebietes und die Alexanderstraße bildeten keine geeignete planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der Planungsziele. Da nördlich der Voltairestraße eine zusammenhängende Neubebauung angestrebt wird und die komplexen Wechselwirkungen, die sich durch die geplante Überbauung und Erschließung der heutigen Verkehrsflächen ergeben, nur in einem einheitlichen Planungsverfahren bewältigt werden können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der auch die Alexanderstraße umfasst.

Der Bebauungsplan I-B4d ändert den festgesetzten Bebauungsplan I-B4a in einem Teilbereich und schafft auch für den Abschnitt bis zur Voltairestraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 30 Abs. 1 des BauGB (qualifizierter Bebauungsplan). Ziel der Bebauungsplanung ist es, im Plangebiet eine der Lage im gesamtstädtischen Gefüge angemessene Nutzung zu ermöglichen, eine gestalterische Aufwertung herbeizuführen und die innerstädtische Funktionsvielfalt zu stärken.

## **2. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **2.1 Geschichte**

Die Geschichte des Areals um die heutige Alexanderstraße ist eng mit der Historie der barocken Stadtmauer verbunden, die im Auftrag des Großen Kurfürsten ab 1658 durch Johann Gregor Memhard errichtet wurde. Den südlichen Ausläufer des Paradeplatzes, der anlässlich des Zarenbesuches

Alexander I 1805 in Alexanderplatz umbenannt wurde, bestimmte der mächtige Festungsgraben und die angrenzende Stadtmauer.

Die damalige "Straße an der Contre Escarpe", die den Verlauf der heutigen Alexanderstraße im Wesentlichen vorgab, war bereits zu diesem Zeitpunkt eine bedeutende, zum Alexanderplatz hinführende, Straße. Im 19. Jahrhundert befanden sich in näherer Umgebung zur Straße u.a. ein Arbeitshaus, ein Familienhaus, eine Kaserne der königlichen Armee und am südlichen Ende eine Zuckersiederei.

Gebäude und Stadtmauer mussten dem 1882 fertiggestellten Stadtbahnviadukt weichen. Im Jahr 1885 wurde mit dem Bau des Polizeipräsidiums begonnen. Das Gebäude prägte in seiner Ausdehnung auf einem fast 16.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, seiner 196 m langen Fassade entlang der Alexanderstraße und den vertikal betonten Eck- und Portaltürmen weithin sichtbar das Stadtbild. Zusammen mit der nicht weit entfernten Zentralen Markthalle jenseits des Bahnviaduktes kennzeichneten beide Gebäudekomplexe eine neue Dimension von Großstadtbauten.

Nach dem Abriss des kriegszerstörten Polizeipräsidiums und der Neugestaltung des Alexanderplatzes nach 1964 verödete das innerstädtisch wertvolle Areal zwischen Grunerstraße und Holzmarkt zusehends, wenngleich bislang auf dieser Fläche jedes Jahr der große Berliner Weihnachtsmarkt stattfindet. Mit dem Ausbau der Alexanderstraße zu einer Magistrale und der nahezu vollständigen Versiegelung bietet das Areal keine Qualitäten für einen ständigen Aufenthalt.

## 2.2 Lage und Funktion im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Alexanderplatz, der den östlichen Endpunkt des Zentrumsbereichs Mitte bildet. Kleinräumig betrachtet liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen dem traditionellen Verwaltungsstandort westlich des Stadtbahn-Viaduktes und den großflächigen Siedlungsstrukturen an der Karl-Marx-Allee. Nach Norden setzt sich die Parkplatzfläche bis zur Grunerstraße bzw. dem Alexanderplatz fort. Die Fläche dient im Wesentlichen als Parkplatz und wird nur zeitweise für Veranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt) genutzt.

Die Grunerstraße stellt aufgrund der Straßenbreite und der Tunnelrampe in Straßenmitte eine Barriere zum inneren Alexanderplatz mit dem denkmalgeschützten Alexanderhaus dar.

Die die östliche Grenze des Plangebiets bildende Alexanderstraße verläuft seit der grundlegenden Umgestaltung des Alexanderplatzes ab 1967 unter Negierung der dort bis zum II. Weltkrieg befindlichen typischen Blockrandbebauung und der historischen Flurstücksgrenzen in einer Breite von ca. 60 m mit einem "einheitlichen Schwung".

## 2.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet von ca. 7,07 ha umfasst die unbebauten Parkplatzflächen zwischen der Grunerstraße im Norden, der Alexanderstraße im Osten, der Voltairestraße im Süden und dem Stadtbahnviadukt im Westen. Der Geltungsbereich umfasst auch die gesamte Alexanderstraße. Dieses ist erforderlich, weil ein Umbau aus verkehrlichen Gründen nur in Gänze möglich ist. Darüber hinaus ist es zur Planrealisierung erforderlich, Leitungstrassen zu verlegen, die dann vollständig unter dem künftigen Straßenland liegen müssen.

Zum Alexanderplatz grenzt das Plangebiet an den festgesetzten Bebauungsplan I-B4a, dessen Teilfläche zwischen Grunerstraße, Alexanderstraße, Planstraße 7 (Flurstück 449) und Stadtbahnviadukt durch dieses Bebauungsplanverfahren geändert wird. Im Osten schließen die Geltungsbereiche der Bebauungsplanentwürfe I-59 b und I-59 c an. Im Süden grenzt das Plangebiet des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans I-43 an.



## 2.4 Bestand

Das gesamte Plangebiet war eine weitgehend versiegelte Verkehrsfläche. Der überwiegende Teil diente als Parkplatz, während weitere Flächen von den Straßenverkehrsflächen der Grunerstraße, der Alexanderstraße, der Voltaire- und der Dircksenstraße in Anspruch genommen werden.

### 2.4.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine nicht mehr genutzte Elektro-Übergabestation die zur Versorgung von temporären Veranstaltungen, die auf dem Parkplatz stattfanden, diente. Östlich der Alexanderstraße befindet sich ein Zugang zum U-Bahnhof Jannowitzbrücke. Weitere oberirdische bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Neben der offiziellen Nutzung als Parkplatz, der im Bereich der Parkraumbewirtschaftung liegt, wird die Fläche bedingt durch die geringe Inanspruchnahme als Kfz-Parkplatz auch als Verkehrsübungsplatz, Abstellmöglichkeit für Mietwagen und inoffizieller Busparkplatz genutzt. In den angrenzenden S-Bahn-Bögen sind in den vergangenen Jahren teilweise neue Nutzer (u.a. Club, Disco, Kfz-Händler) eingezogen, die allerdings keinen Bezug zum Außenraum haben.

### 2.4.2 Verkehr

Die Straßen am Alexanderplatz zählen zu den am stärksten befahrenen Straßen in der City-Ost. Die das Plangebiet begrenzende Grunerstraße und die Alexanderstraße haben aufgrund ihrer Verkehrsbelastung und der Breite des Straßenraums eine große Barrierewirkung und eine nur geringe Aufenthaltsqualität.

Die Alexanderstraße verknüpft als Hapterschließungsstraße das Plangebiet mit dem Alexanderplatz im Norden und dem Straßenzug Stralauer Straße / Holzmarktstraße im Süden. In südlicher Richtung führt die Brückenstraße in den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Verkehrsbelastung der Alexanderstraße liegt gegenwärtig bei ca. 32.100 Fahrzeugen täglich. Im Norden wird das Plangebiet von der Bundesstraße 1 im Verlauf der Grunerstraße begrenzt. Der Straßenzug Grunerstraße (B1) - Otto-Braun-Straße (B2) führt stadtauswärts in die Bezirke Pankow (Ortsteil Weißensee) und Lichtenberg (Ortsteil Hohenschönhausen). Über die dortige Anschlussstelle des Berliner Rings ist die Bundesautobahn A11 zu erreichen. Stadteinwärts führt der Straßenzug über die Leipziger Straße zur Friedrichstraße und zum Potsdamer Platz. Von der Otto-Braun-Straße zweigt in unmittelbarer Nähe die Karl-Marx-Allee ab, die als Bundesstraße (B1/5) weiter Richtung Osten in die Bezirke Lichtenberg, sowie Marzahn-Hellersdorf führt. Über diesen Straßenzug ist auch die Autobahn (A10) zu erreichen. Die Grunerstraße wird gegenwärtig von ca. 64.800 Fahrzeugen täglich befahren, davon nutzen 36.700 den Straßentunnel.

Die Voltairestraße erfüllt Erschließungsfunktionen, die Dircksenstraße ist hinsichtlich ihrer verkehrlichen Funktion nahezu bedeutungslos.

Von den den Alexanderplatz querenden Umlandrouten Nr. 7 und 8 des Veloroutennetzes zweigt die Nebenroute 31 ab. Sie führt über die Alexanderstraße und die Schillingstraße in Richtung Friedrichshain-Kreuzberg (Ortsteil Friedrichshain).

Die vorhandenen Straßen verfügen über Gehwege in ausreichenden bis großzügigen Breiten. Insbesondere die Alexanderstraße und die Grunerstraße haben sehr breite Gehwege. In der Alexanderstraße verläuft beidseitig ein Radweg. Die Gehwegbereiche bieten auf Grund der Belastung durch den Straßenverkehr und der unzureichenden städtebaulichen Situation keine Aufenthaltsqualität.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet durch eine Vielzahl von Verkehrsmitteln erschlossen. Die Anlagen des öffentlichen Personenverkehrs am Alexanderplatz (Busse, Straßenbahn, U 2, U 5, U 8, S-Bahn, Regionalbahn) befinden sich in fußläufiger Entfernung nördlich des Plangebietes. In der angrenzenden Grunerstraße und der südlich gelegenen Holzmarktstraße verkehren

mehrere Buslinien. In der Alexanderstraße verkehrt eine Nachtbuslinie, deren Haltestellen sich in beiden Fahrtrichtungen südlich der Voltairestraße befinden. Südlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung der U- und S-Bahnhof Jannowitzbrücke (U 8) und der U-Bahnhof Klosterstraße (U 2).

### **2.4.3 Umwelt, Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 Abs. 5 BauGB die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind auch die Regelungen des UVPG zu beachten. Nach § 3 UVPG ist unter bestimmten Voraussetzungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung zum Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen (siehe Kapitel III.2.1, Seite 51 ).

Besondere Beachtung gebührt unabhängig davon dem Eingriff in Natur und Landschaft (siehe Kapitel III.3, Seite 59) unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).

Im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanverfahren wurde 1995/96 eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen zur bislang weitgehend unveränderten Bestandsituation basieren auf dieser Untersuchung. Soweit sich Änderungen ergeben haben, wurde dies aktualisiert.

### **Geologie, Boden, Grundwasser**

Der Geltungsbereich liegt im Berliner Urstromtal, einem der Hauptabflusswege der Schmelzwässer der Weichsel-Eiszeit. Unter dem weitgehend ebenen Plangebiet (Geländehöhe 35,2 - 36,4 m über NHN) befinden sich Geländeauffüllungen aus unterschiedlichen Epochen. Die ältesten Auffüllschichten stammen aus der Zeit der Verfüllung des Festungsgrabens. Generalisierte Aussagen zur Mächtigkeit dieser Schicht sind nicht möglich. Unterhalb der Aufschüttungsschicht bzw. der Bauwerke befinden sich bis zu 45 m unter Gelände pleistozäne Sande, die teilweise von Grundmoränen durchbrochen sind. Die mächtigen Tal- und Schmelzwassersande im Plangebiet stellen einen gut durchlässigen Grundwasserleiter mit geringer Fließgeschwindigkeit dar. Die Grundwasserhöhe liegt bei etwa 31,3 - 31,5 m über NHN, d.h., der Flurabstand beträgt etwa 4 m. Der seit 1989 erfolgte Anstieg des Grundwasserspiegels hat im Bereich des Alexanderplatzes nur geringe Auswirkungen.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet beträgt ca. 90 %.

### **Altlasten**

Im Plangebiet ist an der Ecke Voltairestraße / Alexanderstraße im Bodenbelastungskataster eine Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 7071 registriert. Hierbei handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle. Im Rahmen einer historischen Altlastenrecherche wurde eine weitere ehemalige Tankstelle an der Ecke Dircksenstraße / Voltairestraße nachgewiesen. Da zu beiden Standorten keine Angaben über die Beräumung der Grundstücke vorliegen, ist mit unterirdischen Anlagen (Tanks, Rohrleitungen) sowie ggf. belasteten Böden zu rechnen. Weitere Altlastenverdachtsflächen sind jedoch nicht bekannt.

Des Weiteren muss im gesamten Plangebiet mit Fundamentresten im Boden gerechnet werden. Eine Tiefenentrümmerung hat beim Bau des Parkplatzes wahrscheinlich nicht stattgefunden.

### **Biotope und Arten**

Für das Plangebiet wurden der Einzelbaumbestand und die Vegetationsstrukturen 2002 / 2003 erfasst. Demnach befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 279 Bäume. Der größte Teil des Baumbestandes (47 %) ist zwischen 15 und 30 Jahre alt. Vorwiegend kommen Spitz-Ahorn und Berg-Ahorn vor.

## Begründung

Insgesamt 27 Bäume sind entweder erst seit 1996 gepflanzt worden oder aber bei der ersten Kartierung nicht berücksichtigt wurden. Nicht mehr vorhanden sind 21 Bäume. Durch die Baumschutzverordnung sind im Plangebiet 220 Bäume geschützt. Die kartierten Bäume sind mit allen wesentlichen Merkmalen erfasst worden. Der Stammumfang der Bäume hat seit 1996 um durchschnittlich 10 bis 15 cm oder ca. 20 % und der Kronendurchmesser um ca. 1 m zugenommen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 70.700 m<sup>2</sup>. Insgesamt nehmen alle Biotoptypen, die im Jahr 2003 neu erfasst und bewertet wurden, eine Fläche von 7.030 m<sup>2</sup> ein. Dieses entspricht einem prozentualen Anteil an der Gesamtfläche von rund 10 %. Ergänzend zu 1996 wurde auch eine verdichtete vegetationsfreie Freifläche mit erfasst. Hieraus resultiert im Wesentlichen die Steigerung der Biotopfläche seit 1996. Die Biotoptypen sind in der folgenden Tabelle mit Biotoptypennummer und Flächenangabe zusammengefasst dargestellt. Die Kartierung und Einteilung der flächigen Vegetationsstrukturen erfolgte nach der "Liste der Berliner Biotoptypen" (Auhagen 1994).

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptypen (nach Auhagen 1994)	Biotoptypennummer	Fläche 1996 (m <sup>2</sup> )	Fläche 2003 (m <sup>2</sup> )
Tritt- und Parkrasen	6.5.2	1.811	1.817
Angepflanztes Gebüsch aus überwiegend nicht autochthonen Arten	13.6	620	2.129
Mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend nicht autochthonen Arten, max. 80 Jahre.	13.8.2	1.844	Als Biotoptyp unter 13.6 berücksichtigt
Ruderales Staudenfluren, artenarm	11.7.2.2	456	1.137
Vegetationsfreie Freifläche, verdichtet	17.1	Nicht als Biotoptyp erfasst	1.947
Anpflanzung von Zwerg- und Kleinsträuchern	17.2.4	132	0
Summe		4.863	7.030

Innerhalb der Biotoptypen und ihres Flächenanteils haben sich im Vergleich zum Gutachten von 1996 Unterschiede ergeben.

Die 1996 noch als Biotoptyp "mehrschichtige Gehölze" kartierten Flächen wurden nach der aktuellen Begehung dem Typ "angepflanztes Gebüsch aus überwiegend nicht autochthonen Arten" zugeschlagen, weshalb sich dieser Flächenanteil deutlich erhöht hat. Mit 2.129 m<sup>2</sup> oder rund 3 % von der Gesamtfläche nimmt diese Vegetationsstruktur die größte Fläche ein. Entlang der Dirksenstraße ist jedoch wegen hohen Nutzungsdrucks der Verlust dieser Biotopstruktur im Vergleich zu 1996 zugunsten vegetationsfreier Freiflächen festzustellen.

Die Typen "artenarme ruderales Staudenflur" und "vegetationsfreie verdichtete Freifläche" haben stark zugenommen bzw. wurden 1996 nicht als Biotoptyp erfasst.

Der Biotoptyp "Anpflanzung von Zwerg- und Kleinsträuchern" ist nicht mehr vorhanden. Lediglich die Größe des Biotopflächentyps "Tritt- und Parkrasen" ist annähernd gleich geblieben.

Die erfasste Flora ist in städtischen Bereichen allgemein verbreitet, kleinflächige spontane Ruderaflächen kommen nur in Randbereichen vor. Es wurden keine gefährdeten oder geschützten Farn- und Blütenpflanzen im Plangebiet gefunden.

Bezüglich der Avifauna ergab eine 1995/96 durchgeführte Untersuchung, dass nur häufige und verstärkte Arten im Plangebiet leben, von denen nur sehr wenige (je 4 Reviere von Amsel und Ringeltaube) auch an der Alexanderstraße brüten. Der Randbereich des Parkplatzes hat keine Bedeutung als Bruthabitat.

## Klima

Das Plangebiet liegt in einem klimatischen Belastungsbereich. Das Gebiet ist nach dem Umweltatlas für Berlin als Areal mit einem hohen Versiegelungsgrad, einer hohen Baudichte, einem geringen Vegetationsanteil und hohen Mitteltemperaturen eingestuft. Die Lufttemperatur im Plangebiet liegt im Monatsmittel über den Werten am Stadtrand bzw. im Umland. Die durchschnittlichen nächtlichen Temperaturminima liegen 2° bis 3°C höher. Bei besonderen Wetterlagen wurden auch Differenzen von bis zu 10°C gemessen. Die durchschnittlichen täglichen Temperaturmaxima liegen 0,6 bis 1,6°C über denen des Umlandes. Damit ist das Plangebiet Teil des wärmsten Bereiches im Stadtgebiet. Insbesondere bei strahlungsintensiven, austauscharmen Wetterlagen kommt es in den Abend- und Nachtstunden kaum zu einer Abkühlung. Dieses kann, ebenso wie die hohe Schwülegefährdung und die schlechten Wind- und Austauschverhältnisse zur Beeinträchtigung des menschlichen Wohlbefindens führen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine klimaökologischen Entlastungsbereiche (Kaltluftentstehungsgebiete). Konkrete Angaben zur lokalklimatischen Situation liegen nicht vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches lediglich von den Bäumen positive klimatische Wirkungen ausgehen.

## Lufthygiene

Für eine Abschätzung der vorhandenen Luftschadstoffbelastung wurde eine Untersuchung aus dem Jahr 1995 zugrunde gelegt. Als repräsentativ wurden hier die Werte der Messstation in der Parochialstraße herangezogen. Für Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub werden für die Berliner Innenstadt typische Durchschnittswerte erreicht. Die Schadstoffwerte liegen deutlich unter den maßgeblichen Grenzwerten. Die Emissionen im Plangebiet und seinem engeren Umfeld resultieren im Wesentlichen aus dem Kraftfahrzeugverkehr. Aufgrund des geringen Altbaubestandes im Umfeld spielen Schadstoffbelastungen aus Hausbrand keine über die übliche Hintergrundbelastung hinaus gehende Rolle. Ebenso wenig sind relevante Emissionen durch Industrie und Kraftwerke vorhanden.

## Lärm

Die vorhandene Lärmbelastung resultiert aus den Emissionen des Straßenverkehrs sowie des Schienenverkehrs auf dem Stadtbahn-Viadukt. Aufgrund des breiten Straßenraumes und der "fehlenden" westlichen Bebauung entlang der Alexanderstraße liegen die dort gemessenen Immissionswerte - im Vergleich zum Alexanderplatz - wo bis zu 80 dB (A) erreicht werden - bei 60 dB(A) (Tageswerte) im unteren Bereich. Gebiete mit gehörgeschädigenden Lärmimmissionen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## Menschen / Nutzungen / Kulturgüter / Ortsbild

Bei den Kulturgütern ist zu unterscheiden zwischen den Kulturgütern Stadtgrundriss, Stadtraum, Architektur und Kunst am Bau / im Stadtraum.

Die heute an der Alexanderstraße vorhandene Stadtstruktur entstand in den 60er Jahren, als das Zentrum Ost-Berlins unter den Prämissen der modernen aufgelockerten und zugleich autogerechten Stadt umgebaut wurde. Es entstanden die Grunerstraße mit dem Straßentunnel, die überbreite Alexanderstraße und die umfangreichen Parkplatzflächen. Der Übergang zu benachbarten Bereichen ist durch überdimensionierte Verkehrsstraßen beeinträchtigt. Im Plangebiet sind oberirdisch keine Gebäude oder relevanten baulichen Anlagen mehr vorhanden. Die im näheren Umfeld vorhandenen, auch das Plangebiet teilweise mit prägenden denkmalgeschützten Gebäude sind im Kapitel 2.5.7 (Seite 15) beschrieben.

Die lediglich durch den Straßenbaubestand gegliederte Parkplatzfläche bietet keinerlei Aufenthaltsqualität. Es existieren weder wohnungsnah öffentliche oder private Grünanlagen noch Spielplätze im Plangebiet.

Freizeit- und Kulturangebote sind im Plangebiet ebensowenig vorhanden. Im näheren und weiteren Umfeld, insbesondere auf der Museumsinsel und in der Spandauer Vorstadt ist das Angebot nicht

---

Begründung

freiraumorientierter Freizeitangebote vielfältig (Kino, Galerien, Museen, Theater, Discotheken und andere Veranstaltungsorte).

#### **2.4.4 Technische Infrastruktur**

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes befinden sich zahlreiche Versorgungsleitungen unterhalb der heutigen Straßenverkehrsflächen. Verschiedene Hauptleitungen verlaufen entlang der Alexanderstraße. Die vom Heizkraftwerk Mitte kommenden Hauptfernwärmeleitungen sind südlich der Voltairestraße nach Westen verschwenkt worden, verlaufen nordwärts unter den Baugrundstücken und knicken wiederum nach Westen zur Dircksenstraße ab. Die bestehenden Haupt-Gasleitungen verlaufen unterhalb des heutigen östlichen Gehweges der Alexanderstraße. Es besteht ein umfangreiches Elektrizitätsnetz im 10-KV- und 30-KV-Bereich, zudem quert eine 110-KV-Trasse den südlichen Geltungsbereich.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich durch den zum Radialsystem IV gehörigen Mischwasserkanal, der dem historischen Verlauf der Alexanderstraße folgt. Daneben liegt ein Hauptregenüberlaufkanal unterhalb des Parkplatzes. Eine Hauptleitung für die Frischwasserversorgung befindet sich innerhalb des Gehweges der Alexanderstraße. Auch zahlreiche Telekommunikationslinien befinden sich im unterirdischen Straßenraum. Neben den genannten Versorgungsleitungen befinden sich im Erdboden noch einige stillgelegte Leitungen.

Die Gegebenheiten des Untergrundes - insbesondere der notwendige Umbau der vorhandenen unterirdischen Leitungsbauwerke - stellen besondere Anforderungen an die Projektentwicklung und erhöhen voraussichtlich die Realisierungskosten erheblich.

#### **2.4.5 Eigentumssituation**

Die Eigentumssituation ist durch eine großflächige Struktur geprägt. Die Parkplatzflächen und ein Teil der Verkehrsflächen, die gleichzeitig die potenziellen Bauflächen im Plangebiet darstellen, sind im Eigentum von zwei Tochtergesellschaften eines städtischen Wohnungsbauunternehmens, das die Flächen entwickeln soll. Die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

### **2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **2.5.1 Flächennutzungsplan/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Aus den Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Inhalte des Bebauungsplans zu entwickeln, wobei die Entwicklungsgrundsätze zum Flächennutzungsplan zu beachten sind. Er bildet als Planungsinstrument mit gesamtstädtischer Wirkung die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung.

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) ist der überwiegende (nördliche) Teil des Plangebietes als Gemischte Baufläche (M1), der südliche Abschnitt als Gemischte Baufläche (M2), dargestellt.

Sowohl aus Gemischten Bauflächen M1, als auch M2 können im Regelfall Kerngebiete und / oder Mischgebiete ohne Größenbegrenzung entwickelt werden. Bauflächen der Kategorie M1 sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und Dichte. Aus der Gemischten Baufläche M1 sind auch Sondergebiete nach § 11 BauNVO entwickelbar. Grundsätzlich können darüber hinaus im Bebauungsplan im Rahmen der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan neben den vorrangig festzusetzenden Nutzungsarten auch andere Baugebiete und Flächen festgesetzt werden, wenn diese weniger als 3 ha umfassen (Entwicklungsgrundsatz 1). Das betrifft hier das Kerngebiet MK(2) an der

Voltairestraße für das der FNP Gemischte Baufläche M2 ausweist. Allerdings gilt das nicht für die Nutzung "großflächiger Einzelhandel" (6.5 der Richtlinien zum Darstellungsumfang sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans RL-FNP).

Die Entwicklung von Sondergebieten und von Kerngebieten mit der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel aus Bauflächen des Typs M2 kommt grundsätzlich nur in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration in Betracht (vgl. Ziffer 3.2.2 der Richtlinien zum Darstellungsumfang sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans). Ausnahmsweise bleibt das Entwicklungsgebot darüber hinaus gewahrt, wenn im Einzelfall die maßgebenden Ziele der Raumordnung gem. § 16 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 9 LEPro beachtet werden. (siehe hierzu Kapitel II.3.2.1, Seite 21). Das Berliner Zentrenkonzept ist eine Konkretisierung des § 16 Abs. 6 Satz 2 LEPro.

Bei der Einstellung dieser generellen Regelung in die Abwägung ist jedoch die spezifische Situation am Alexanderplatz zu berücksichtigen. Eine wichtige Zielstellung der gesamtstädtischen Planung ist die Stärkung des östlichen Citykernes zwischen Potsdamer Platz und Alexanderplatz, wobei ein Gleichgewicht zwischen diesen beiden Polen angestrebt wird. Der Bereich um den Alexanderplatz soll auf Grund seiner hervorragenden Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr stärker als Teil der City in das Bewusstsein gerückt werden (S. 138 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan). Dieses ist aufgrund der tatsächlichen Entwicklung bisher nicht erreicht worden. Daher sind verstärkte Aktivitäten erforderlich, um den Alexanderplatz seiner Funktion entsprechend zu entwickeln.

Nach Ziffer 6.5 der o.g. Richtlinien kann im Einzelfall, d.h. wenn die nähere Umgebung nicht wesentlich gestört, negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind und eine günstige Verkehrserschließung vorhanden ist, das Entwicklungsgebot dennoch gewahrt sein.

Zudem wird die maximal zulässige Verkaufsfläche durch die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes auf 36.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Innerhalb einer Teilfläche entlang der Voltairestraße wird großflächiger Einzelhandel nicht zugelassen. Eine Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung wird somit gewährleistet.

Für den Bebauungsplan I-B4d wurde vereinbart, dass das Verfahren nach § 246 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Bei allen Verfahrensschritten wurde darauf hingewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Das war in diesem Fall auf Grund der Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB möglich (insbesondere, da bereits für den überwiegenden Teil des Bebauungsplans „Planreife“ bestätigt wurde.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des so genannten kleinen Innenstadtringes, in dem der Flächennutzungsplan keine übergeordneten Hauptverkehrsstraßen darstellt. Die in Betrieb befindliche U-Bahn-Linie 8 ist nachrichtlich dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. In diesem Gebiet sind insbesondere Maßnahmen zum Immissionsschutz und zur Emissionsminderung sicherzustellen. So sind beispielsweise für die Gebäudebeheizung nur besonders emissionsarme Brennstoffe einzusetzen.

Das an das Plangebiet grenzende Stadtbahn-Viadukt ist als Bahnfläche ausgewiesen.

## **2.5.2 Stadtentwicklungsplan Zentren / Einzelhandelsgutachten**

Wesentlicher Leitsatz des Stadtentwicklungsplans Zentren ist es, die Berliner City mit ihren beiden Kernbereichen (Zoo und Mitte) entsprechend ihrer stadträumlichen Funktion quantitativ und qualitativ auszubauen, damit sie ihre Funktionen als "Kerne" einer Metropole wahrnehmen können.

## Begründung

Der Alexanderplatz ist Teil des Zentrumsbereiches Mitte. Nach Aussage des Stadtentwicklungsplans Zentren (Stand 1999, Datenbasis 1997) weist der Alexanderplatz als Teil der City-Ost das größte Entwicklungspotenzial auf. Als Leitlinie für den Bereich Alexanderplatz wird formuliert, dass es zur Stärkung des Zentrumsbereiches Mitte erforderlich ist, größere Einzelhandelsprojekte mit höherwertigen Angeboten vorrangig in zentralen Lagen anzusiedeln. Die Polyzentralität ist zu erhalten und die Zentren zu stärken sowie geeignete Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität zu entwickeln. Für den Zentrumsbereich Mitte wird eine Zunahme der Verkaufsflächen von 87.000 m<sup>2</sup> (1997) auf 169.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2000 und auf 320.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2010 prognostiziert.

Seit der Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans Zentren hat sich der Einzelhandel in Berlin durch Neuansiedlungen und Erweiterungen weiter dynamisch entwickelt. Im Rahmen der Erarbeitung von Grundlagenmaterial für eine Überarbeitung des Stadtentwicklungsplans Zentren wurden die Basisdaten aktualisiert. Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren wurde ergänzend ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet.

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens verfügt Berlin insgesamt über eine nahezu ausgeglichene Zentralität, d.h., per saldo sind kaum Kaufkraftzuflüsse vorhanden. Das Verhältnis von vorhandenem Umsatzvolumen zum einzelhandelsrelevantem Nachfragevolumen liegt bei einer Kennziffer von 103. Im Vergleich zu anderen Großstädten ist dies ein vergleichsweise geringer Wert. Hamburg verfügt über eine entsprechende Zentralitätskennziffer von 111,7 und München erreicht 127,7. Die Verkaufsflächenausstattung liegt bei etwa 1,09 m<sup>2</sup> / Einwohner, während München (1,21 m<sup>2</sup>/Einwohner) und Hamburg (1,35 m<sup>2</sup>/Einwohner) über deutlich höhere Werte verfügen. Auch hier zeigt sich ein Nachholbedarf Berlins.

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsumsatzes wird deutlich, dass ein vergleichsweise geringer Anteil in den Zentrumsbereichen City-West und City-Ost realisiert wird. Während der Anteil in den Zentren von München und Hamburg bei 31 % bzw. 18 % liegt, wird in Berlin ein Wert von nur knapp 12 % erreicht. Ein Großteil des Umsatzes entfällt dabei auf die City-West. Der Alexanderplatz erreicht lediglich einen Anteil von 15 % der Umsätze der beiden Berliner Zentrumsbereiche. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass "die umsatzseitige Bedeutung des Alexanderplatzes im gesamtstädtischen Gefüge im Vergleich zur Entwicklung des gesamten Zentrumsbereiches Mitte (+ 176,9 %) nur weit unterproportional (+ 50 %) gestiegen ist." Auch die Flächenentwicklung ist am Alexanderplatz mit + 8 % im Vergleich zum gesamten Zentrumsbereich Mitte (+ 150 %) weit unterproportional gestiegen. Insgesamt hat der Alexanderplatz damit im Gesamtgefüge seit 1992 deutlich an Stellenwert verloren.

Der Alexanderplatz ist dennoch vor allem für das östliche Berliner Stadtgebiet von besonderer Bedeutung, obwohl hier gegenwärtig mit etwa 49.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur 9 % der im Bezirk vorhandenen Verkaufsfläche liegen. Der Ausbau der "Rathauspassagen" wurde hierbei berücksichtigt. Die vorhandenen Kaufhäuser, Fachmärkte und anderen Einzelhandelsbetriebe stellen einen sehr attraktiven, leistungsfähigen und umsatzstarken Kundenmagneten dar.

Insgesamt wurde festgestellt, dass der Einzelhandelsstandort Alexanderplatz "seit 1992 mit der verkaufs- bzw. umsatzseitigen Dynamik des gesamten Zentrumsbereiches Mitte bzw. der Gesamtstadt bei weitem nicht mithalten konnte, von daher spürbar an Bedeutung im Berliner Einzelhandelsgefüge verloren hat und seine gemäß Zentrenkonzept zugewiesene Funktion insofern derzeit nur bedingt erfüllt." Aus Gutachtersicht wird daher die beabsichtigte Entwicklung zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes positiv eingeschätzt.

Das Potenzial, das bereits im Stadtentwicklungsplan Zentren für den Alexanderplatz gesehen wurde, ist somit bisher nicht genutzt worden. Insofern entspricht die Festsetzung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Stärkung des Zentrumsbereiches dem StEP Zentren und Einzelhandel.

### **2.5.3 Bereichsentwicklungsplanung**

Die Nutzungskonzeption der vom Bezirk Mitte am 14.10.1999 beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine kern- bzw. mischgebietstypische Nutzung mit hohem Wohnanteil vor. Im Plangebiet sind zwei Baublöcke dargestellt, die durch eine neue Verbindung im Norden gegliedert sind. Die nördliche Teilfläche soll eine Kerngebietsnutzung mit einem hohen Wohnanteil (mehr als 20 %) erhalten. Der Bereich an der Voltairestraße ist als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil vorgesehen.

Die Voltairestraße ist als Verkehrsfläche eingetragen. Die Alexanderstraße ist einschließlich eines begrünten Mittelstreifens mit geschwungenem Verlauf dargestellt, während die Bebauung auf der Westseite mit einem Knick in der Gebäudekante auf Höhe der Voltairestraße an die historische Situation erinnert. Zwischen der Verkehrsfläche und der westlichen Bebauung sind Vorgärten ausgewiesen.

An der Dircksenstraße / Voltairestraße wurde ein blockübergreifender Park angeordnet. Gemeinbedarfs- oder Infrastruktureinrichtungen sind in der Bereichsentwicklungsplanung für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Gegenwärtig wird die Bereichsentwicklungsplanung überarbeitet.

Die Belange der Bereichsentwicklungsplanung wurden in die Abwägung eingestellt. Zu berücksichtigen war hier, dass der Flächennutzungsplan auf Grund der bundesrechtlichen Unterscheidung bezüglich der Entwicklungsfähigkeit gegenüber der Bereichsentwicklungsplanung ein stärkeres Gewicht hat.

### **2.5.4 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm vom 19. Juli 1994 wurde auf Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes flächendeckend für Berlin aufgestellt. In Karten, Text und Begründung sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin dargestellt. Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen einander.

#### **Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz**

Das Plangebiet ist als Siedlungsgebiet innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung dargestellt. Zur Verbesserung der Luftqualität sind Planungen und Maßnahmen zur Emissionsminderung prioritär zu behandeln und der Schutz empfindlicher Nutzungen vor Emissionen vorzusehen.

#### **Teilplan Erholung und Freiraumnutzung**

Der Bereich an der Alexanderstraße ist Teil einer Fläche mit zentralen Nutzungen. Durch die Entwicklung und Neuanlage von repräsentativen Freiflächen und die Aufwertung der vorhandenen Freiräume sollen die Aufenthaltsqualität und die Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden.

#### **Teilplan Landschaftsbild**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Innenstadtbereich, in dem der Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume sowie die Wiederherstellung von Alleen und Stadtplätzen vorgesehen ist. Block- und Platzränder sollen durch Baumpflanzungen betont, Innenhöfe, Wände und Dächer begrünt werden. Insgesamt sollen bei baulicher Verdichtung qualitativ hochwertig gestaltete Freiräume geschaffen werden.



### **Teilplan Biotop und Artenschutz**

Es wird die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung) sowie der Erhalt von Freiflächen und die Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen angestrebt. Bauliche Verdichtungen sollen kompensiert werden.

Die mit dem Landschaftsprogramm zum Ausdruck kommenden Belange wurden in die Abwägung eingestellt.

### **2.5.5 Festgesetzte Bebauungspläne**

Für eine Teilfläche des Bebauungsplans wurde der Bebauungsplan I-B4a am 2. April 2000 festgesetzt.

### **2.5.6 Planfestgestellte Anlagen**

#### **U-Bahn**

Die Trasse der U 8, die zwischen Wittenau und Hermannstraße verkehrt, unterquert das Plangebiet. Der zwischen 1927 und 1930 errichtete Tunnel verläuft von Norden kommend zunächst unterhalb der Dircksenstraße parallel zum Stadtbahn-Viadukt, tangiert unterirdisch die private Grundstücksfläche an der Ecke Dircksenstraße / Voltairestraße und die südlich – außerhalb des Plangebietes – gelegenen privaten Baugrundstücke und führt unterhalb der Alexanderstraße weiter Richtung Brückenstraße. Ein Zugang zum U-Bahnhof Jannowitzbrücke befindet sich südlich des Plangebietes, ein weiterer an der östlichen Plangebietsgrenze.

Im Norden befinden sich unterhalb der Grunerstraße Teile der planfestgestellten Anlagen der U-Bahn-Linie U 2.

#### **Stadtbahn**

Unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Trasse des Stadtbahn-Viaduktes. Südlich des Geltungsbereiches liegt der S-Bahnhof Jannowitzbrücke. Die 1882 in Betrieb genommene Stadtbahn verläuft in einer Höhe von ca. 6 bis 7 m über dem Gelände auf einem Viadukt, das weitgehend auf dem alten Festungsgraben angelegt wurde.

### **2.5.7 Denkmale**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Berlin. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen kann nicht ausgeschlossen werden.

Das westlich unmittelbar angrenzende Stadtbahn-Viadukt ist ebenso wie der Gebäudekomplex Haus des Lehrers / Kongresshalle ein Denkmalebereich im Sinne einer Gesamtanlage. Auf dem Alexanderplatz, nördlich des Plangebietes stehen das Gebäude Alexanderplatz 2 / Dircksenstraße 20 - 21 (Alexanderhaus) und Alexanderplatz 1 / Dircksenstraße 22 - 25 (Berolina-Haus) als Einzeldenkmale unter Denkmalschutz. Die östlich des Plangebietes gelegenen Gebäude Magazinstraße 3-8 und 15-16 sind ein Denkmalebereich im Sinne eines Ensembles. Die Gebäude Magazinstraße 3-5, 6-7 und 15-16 stehen auch als Einzeldenkmale unter Schutz.

Die Regelungen zum Umgebungsschutz gemäß des Denkmalschutzgesetzes Berlin sind in die Abwägung eingestellt worden.

## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **1.1 Städtebaulicher Wettbewerb für den Alexanderplatz**

Das aktuelle Planungsverfahren für den Bereich des Alexanderplatzes und der Alexanderstraße begann unter Einbeziehung einer Reihe von Investoren mit der Auslobung eines beschränkten zweistufigen städtebaulichen Ideenwettbewerbes im Januar 1993. Der Wettbewerb umfasste neben den Teilgebieten rund um den Alexanderplatz auch die südlich davon gelegenen Flächen entlang der Alexanderstraße zwischen Grunerstraße und Holzmarkt. Die Beteiligung privater und öffentlicher Auslober stand für die mit dem Wettbewerb verbundene Absicht, die Wettbewerbs-Ergebnisse unter Beachtung des Abwägungsgebotes umzusetzen.

Das Preisgericht des städtebaulichen Ideenwettbewerbes empfahl im September 1993 den Entwurf des Büros Kollhoff / Timmermann zur Grundlage der Umgestaltung zu machen und gab Empfehlungen für eine Überarbeitung. Der Senat von Berlin beschloss im April 1994, den entsprechend der Jury-Empfehlung überarbeiteten Wettbewerbsbeitrag von Herrn Prof. Kollhoff und Frau Timmermann, dessen wesentliches Merkmal die sich zu einer "Stadtkrone" formierenden Turmhochhäuser des inneren und äußeren Rings sind, als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren zu verwenden.

Für den Bereich zwischen der Grunerstraße und dem Holzmarkt wurde auf Basis der Empfehlung des Preisgerichtes die Architekturplanungs GmbH Nettbaum und Partner mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes beauftragt. Der Wettbewerbsbeitrag des Büros entsprach den Anforderungen nach einer kleinteiligen Parzellierung am weitesten. Die Flächen im Plangebiet sollten für kleinteilige Nutzungen, ausländische Vertretungen und Dienstleistungsbetriebe entwickelt werden. Dieses Ziel musste aufgrund von später getroffenen Standortentscheidungen für die Ansiedlung dieser Funktionen im zentralen Bereich zwischen Potsdamer Platz und Brandenburger Tor bzw. im Tiergartenviertel aufgegeben werden.

Im Gegensatz zum Bebauungskonzept für den inneren Bereich des Alexanderplatzes (Bebauungsplan I-B4a) war das Plangebiet dadurch mehrfachen Änderungsanforderungen ausgesetzt.

#### **1.2 Planwerk Innenstadt**

Im Zuge der Entwicklung des Planwerks Innenstadt wurde ab 1998 die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet überarbeitet. Diskussionsschwerpunkte bildeten dabei der Verlauf der Alexanderstraße, die Gebäudeflucht an der Alexanderstraße und die Einordnung eines städtischen Parkes. Das Turmhochhaus stand hierbei als Teil des städtebaulichen Konzeptes für den Alexanderplatz nicht zur Disposition. Im Senatsbeschluss zum Planwerk Innenstadt vom 18. Mai 1999 heißt es im Ergebnis zum Plangebiet: "Für die ... Blöcke östlich der Stadtbahn und westlich der Alexanderstraße ist ein Konzept mit unterschiedlichen Nutzungen und insbesondere einem erheblichen Anteil von Wohnungen angestrebt, sodass eine kleinteilige Adressenbildung eigentumsfähiger innerstädtischer Wohnungen möglich wird".

Im Jahr 2000 flossen die Veränderungen nach einem diskursiven Verfahren unter Leitung des Bezirksamtes Mitte auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Architekturbüros Kny & Weber in den zum damaligen Zeitpunkt im Verfahren befindlichen bezirklichen Bebauungsplan I-43 ein. Der Bebauungsplan wurde im Sommer 2000 öffentlich ausgelegt, bisher aber nicht festgesetzt. Im Bebauungsplan I-B4a konnten die Änderungen nicht mehr berücksichtigt werden, da er sich zu diesem Zeitpunkt bereits im Festsetzungsverfahren befand.

Die mit dem Bebauungsplan I-B4a und I-43 verfolgten Ziele für das Plangebiet haben sich im weite- ren Zeitablauf als nicht vollständig umsetzbar erwiesen. Die Suche nach Investoren, die parallel zur angestrebten Anpassung des Bebauungsplans betrieben wurde, verlief erfolglos, bis Mitte 2002 das Unternehmen Sonae Imobiliária Interesse an der schnellstmöglichen Ansiedlung eines Einkaufs-

## Begründung

Unterhaltungs- und Freizeitzentrums zeigte. Um dies zu ermöglichen, muss die Planung erneut überarbeitet werden.

### 1.3 Städtebauliches Gutachten / Machbarkeitsstudie

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beauftragte die Architektengemeinschaft Graetz & Nöfer, die städtebaulichen Vorgaben für die Errichtung eines großen Einkaufszentrums durch die Sonae Imobiliária im Plangebiet zu erarbeiten und die planerischen Folgen für die benachbarten Flächen zu untersuchen. Das Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie wurde im Oktober 2002 vorgelegt.

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a und die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans I-43 nicht mit dem nunmehrigen Erfordernis an zusammenhängenden Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum vereinbaren lassen, musste eine neue städtebauliche Struktur für die künftige Bebauung entwickelt werden. Hierbei waren auch die besonderen funktionalen Anforderungen der Nutzung im Inneren und Äußeren mit den stadträumlichen Gegebenheiten der Umgebung in Einklang zu bringen.

Der Hochhausturm an der Grunerstraße wurde als weithin sichtbares Symbol in das Konzept für das Einkaufszentrum integriert. Er ist weiterhin Teil des zukünftigen Ensembles der Turm-Hochhäuser am Alexanderplatz. Das nach oben hin abgestaffelte Gebäude wird stadträumlich so angeordnet, dass es den Ausdruck einer Hinwendung zum öffentlichen Raum am Alexanderplatz erhält. Der Haupteingang des Einkaufszentrums liegt, dem Alexanderplatz zugewandt, direkt am Fuße des Turmes.

Entlang der Alexanderstraße entwickelt sich die Fassade eines bis zu 5-geschossigen Gebäudeteils über eine Länge von ca. 210 m bei einer Traufhöhe von 28,0 m und einer Gesamthöhe von bis zu 32,0 m über Gehweg. Da bei einer entsprechend langen Fassade die Gefahr der Monotonie besteht, sollte nach Auffassung der Gutachter an dieser durch den Autoverkehr geprägten Straße besonders sorgfältig auf die Gliederung und Gestaltung der Fassade geachtet werden. Die Gutachter schlagen vor, dies mit einem "Swing" an der Alexanderstraße zu lösen.

Ein 32 m hohes Gebäude an der Alexanderstraße / Voltairestraße bildet das Endstück des lang gezogenen "Swing" und somit die Antwort auf die orthogonal ausgerichteten Baukörper am Alexanderplatz. Die betonte "Einspannung" der geschwungenen Fassade erfordert, dass die Ecke des Baukörpers auf das Straßenland hinausgezogen wird. Durch eine 2-geschossige Arkadierung ist deshalb vorgesehen die Belange der Fußgänger zu berücksichtigen. An der Voltairestraße ist in Anlehnung an historische Vorbilder ein überbaubarer Hof angeordnet. Eine Überbauung ist jedoch nicht zwingend erforderlich. So bietet die Fläche auch die Möglichkeit einer repräsentativen Öffnung des Hauses z. B. für eine Hotelvorfahrt. Ein Gebäude mit einer Höhe von 65 m hat im Kontext mit dem im südlich angrenzenden Block (Bebauungsplan I-43) ähnlich hohen vorgesehenen Gebäude eine wichtige raumbildende Funktion für den zur Dircksenstraße hin folgenden Platz.

An der Voltairestraße / Dircksenstraße ist in der städtebaulichen Studie die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Platzes vorgesehen. Aufgrund der Länge der Dircksenstraße zwischen Grunerstraße und Holzmarkt bietet es sich an, an der Kreuzung mit der Voltairestraße diesen neuen Platz einzurichten. An der Stelle des neuen Platzes lag ein "Ravelin", ein inselartiges Außenwerk vor dem Hauptwall der Festungsanlage im Wasser. Daher erhielt der Stadtplatz in Diskussionen zur Planung die Bezeichnung "Ravelinplatz".

Der neue Platz soll durch sehr unterschiedliche Bauten räumlich gefasst werden:

- die S-Bahn-Bögen, die in Zukunft von kleinen Läden und Gastronomie genutzt werden können,
- einer breit angelegten und terrassierten Südfassade des Shopping-Centers mit einem Haupteingang zum Platz, sowie
- einem bis zu 65 m hohen Hochhäusern.

Die Dircksenstraße soll zu einer 'Flanierstraße' entlang der S-Bahn entwickelt werden. Wie auch an anderen Stellen der Stadt bieten die S-Bahn-Bögen attraktive Möglichkeiten zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, die das Angebot des geplanten Einzelhandelszentrums ergänzen. Ein zusätzlicher Ein- und Ausgang des Shopping-Centers zur Dircksenstraße stärkt die Beziehung des Hauses zu seiner Umgebung.

#### 1.4 Gutachterverfahren

Zur weiteren Konkretisierung des städtebaulichen Gutachtens wurde im Februar 2003 von der Sonae Imobiliária in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Gutachterverfahren durchgeführt. Sechs in- und ausländische Teams wurden aufgefordert, eine städtebauliche Planung für das Gebiet zu entwickeln. Mit Unterstützung dieses Verfahrens sollte über die konkrete Ausgestaltung des Projektes entschieden werden.

Die Entwürfe wurden in der zweiten Märzhälfte eingereicht. Das Obergutachtergremium beriet am 31. März 2003 über die eingereichten Arbeiten. Es empfahl dem Auslober, das Gutachten des Teams Ortner & Ortner (Berlin) mit RTKL (London) zur Grundlage der Weiterentwicklung des Projektes zu machen.

Der Entwurf sieht einen 150 m hohen Turm mit einem 10 bis 15 m hohen kuppelartigen Aufbau und im Bereich der Shopping-Mall fünf autonome Gebäude vor, die zusammen mit internen und externen Plätzen und Straßen ein aufeinander abgestimmtes Ensemble bilden. Verbunden werden diese individuellen Gebäude mit einem Glasdach, das die internen Wege und Plätze überdeckt. Die Gebäude haben differenzierte Fassaden, die Bezug auf die unterschiedlichen räumlichen Situationen nehmen. Die konkave Fassade entlang der Dircksenstraße nimmt das Motiv der S-Bahn-Bögen auf und verbindet damit den Straßenraum mit dem Center. Die Fassade an der Alexanderstraße erhält mit ihren lang gestreckten Feldern einen Rhythmus, der dem Maßstab der Großstadt entspricht. In der Mitte des Centers ragt der so genannte "Glow", dessen Fassade aus reflektierendem Material bestehen soll, aus der übrigen Bebauung heraus und gibt dem Projekt einen besonderen Charakter.

Das Obergutachtergremium hob hervor, der Entwurf überzeuge durch die "zwischen der mit traditionellen Elementen gestalteten Fassade und der expressiv wirkenden Krone" hervorgerufenen Spannung. Im Innenraum des Projektes werde "durch das «glowing heart» eine einzigartige Situation geschaffen, die dem Center sowohl bei Tag als auch in der Nacht einen besonderen Charakter verleihen" werde. "Sehr gelungen beurteilt das Gremium auch die gesamte Gestaltung des Ravelinplatzes. Über die Freitreppe werden 1. Vollgeschoss und Platz beispielhaft miteinander verbunden." Hervorgehoben wurde auch die "Aufnahme des Bogenmotivs innerhalb der Fassadengestaltung" entlang der Dircksenstraße. Hiermit gelinge es, "das durch die S-Bahnbögen vorhandene Potenzial zu integrieren und dadurch eine Straße mit typisch innerstädtischem Charakter zu entwickeln". Begrüßt wurde auch die Teilung des Bauteils an der Dircksenstraße in zwei Abschnitte. Als zwingend geboten sah das Gremium allerdings eine Rücknahme der Bebauung entlang der Dircksenstraße auf die Grundstücksgrenze an.

Als überarbeitungsbedürftig stufte die Mehrheit des Gremiums das Hochhaus (MK(1)), insbesondere dessen "Kopf" und die damit verbundene Überschreitung der Gebäudehöhe um 10-15 m ein. Kritisch wurde angemerkt, dass die Eingangssituation im Norden zu schmal sei. Angeregt wurde dabei eine Überarbeitung des Entwurfs für das Hochhaus (MK(1)), insbesondere des Gebäudekopfes sowie die Überprüfung der Eingangssituation zum Alexanderplatz.

Weiterhin empfahl das Gremium, dass die Architekten Graetz und Nöfer, Berlin, die Entwicklung des Gebäudes mit einer Hotel-, Wohn- und Geschäftsnutzung auf dem DEGEWO Teilgrundstück entlang der Voltairestraße begleiten sollten.

Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens wurden im April 2003 Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in der Behrenstraße 42 öffentlich vorgestellt.

## Begründung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgte bis Anfang Juni 2003 eine weitere Konkretisierung der ausgewählten Entwürfe, die dann in die Abwägung zum Bebauungsplan eingeflossen ist.

## 1.5 Erforderliche Änderungen der bisherigen Festsetzungen

Mit der Neubestimmung des städtebaulichen Konzeptes und der Modifikation der Nutzungsschwerpunkte sind Änderungen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a erforderlich. Diese umfassen insbesondere:

- Vergrößerung der Baugebiete sowohl in Richtung Alexanderstraße, als auch in Richtung Grunerstraße,
- Festsetzung eines Sondergebietes und damit Erweiterung der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel auf einer Teilfläche,
- Zulässigkeit der vollständigen Überbauung ohne Festlegung von Innenhöfen,
- Aufhebung der die Blöcke E 1 und E 2 gliedernden Erschließungsstraße (Planstraße 7),
- Anpassung von Gebäudehöhen im Abgleich mit dem Nutzungskonzept eines Multifunktionalen Zentrums und der städtebaulichen Akzentuierung dieses Bereichs,
- Umverteilung der Nutzungsarten Wohnen und Einzelhandel und Neubestimmung der Unter- und Obergrenzen,
- Anpassung der Außengrenzen der öffentlichen Grünfläche und Änderung der Nutzungsart, um einen Stadtplatz zu schaffen,
- Berücksichtigung verkehrlicher Anforderungen und Neudefinition der Obergrenzen für den ruhenden Verkehr.

## 2. Intention des Planes

Die mit dem Gutachterverfahren konkretisierte Leitidee des städtebaulichen Konzeptes für den Bereich an der Alexanderstraße ist gleichzeitig Intention der verbindlichen Bauleitplanung. Es soll ein städtebaulicher Übergang vom Alexanderplatz und dem Verwaltungsschwerpunkt westlich der Stadtbahn zu dem von der Wohnfunktion dominierten Bereich östlich der Alexanderstraße geschaffen werden. Durch die Umgestaltung der Straßenräume sollen besser erfahrbare Freiräume geschaffen und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Im Plangebiet sollen hierzu ein Einkaufs-, Unterhaltungs- und Freizeitzentrum, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige kerngebietstypische Nutzungen sowie Wohnungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

An der Grunerstraße / Alexanderstraße wird in Übereinstimmung mit dem bisherigen städtebaulichen Konzept der Hochhaus-Turm als Bestandteil des geplanten Hochhaus-Ringes am Alexanderplatz beibehalten. Insgesamt sollen ca. 36.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zuzüglich Nebenflächen) realisiert werden. Dieses entspricht einer Geschossfläche von ca. 60.000 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen ca. 5.000 m<sup>2</sup> für die Gestaltung der Mall und weiterer interner Wege, ca. 15.000 m<sup>2</sup> für Entertainment und Gastronomie, ca. 42.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (im Hochhausturm). Alternativ sind im Hochhausturm oberhalb von 35,0 m über Gehweg auch Wohnungen zulässig. An der Voltairestraße sollen ca. 8.000 m<sup>2</sup> für Wohnungen und weitere 31.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für kerngebietstypische Nutzungen ermöglicht werden. Die Zahl der Stellplätze im Plangebiet soll auf 2.000 begrenzt sein. Die Hauptzufahrten für die Belieferung des Gebietes sowie für Nutzer sollen an der Alexanderstraße und an der Voltairestraße angeordnet werden. Eine Nebenzufahrt wird an der Dircksenstraße so eingeordnet, dass die Aufenthaltsqualität dieses Straßenraumes möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Die Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen soll vermindert werden. Die eng bebaute Dircksenstraße soll durch den künftigen Stadtplatz aufgeweitet, die Voltairestraße ihrem historischen Verlauf entsprechend wieder baulich-räumlich gefasst werden.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

#### **3.1 Grundzüge der Abwägung (Städtebauliche Ziele)**

Entsprechend der Intention des Planes soll die beabsichtigte Nutzung durch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Multifunktionales Zentrum" und ergänzende als Kerngebiet festgesetzte Baugrundstücke gesichert werden.

Die zielgerichtete Umsetzung des Konzeptes erfordert eine spezifische Festsetzung von Baugrenzen zur Bestimmung der Bebauungs- und Höhenstruktur. An der Alexanderstraße und der Dircksenstraße wird eine geschlossene Blockrandbebauung festgesetzt, mit der die Straßenräume baulich-räumlich gefasst werden. Dieses schließt einzelne Unterbrechungen der Fassade nicht aus. Die Höhe der künftigen Bebauung entlang der beiden Straßen liegt entsprechend der städtebaulichen Konzeption im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung in der Regel bei einer Oberkante von 25,0 m über Gehweg. Im zentralen Teil des Vorhabens wird entsprechend des konkretisierten städtebaulichen Konzeptes eine Gebäudehöhe von 32,0 m zugelassen. Aufgrund der mit der angestrebten geringeren Nutzungsdichte verbundenen Gebäudehöhe im Bereich mit Einzelhandels- und Entertainment-Nutzung wird eine städtebauliche Betonung der Gebäude an der Grunerstraße und an der Voltairestraße durch Gebäudestellung und Höhe erforderlich. Die bauliche Ausprägung an der Voltairestraße schafft zudem den Brückenschlag zur Magazinstraße und verbindet hier die alte, geschlossene Kernstadt mit der modernen, offenen Stadt der 60er Jahre.

Der Hochhaus-Turm wird – wie auch im festgesetzten Bebauungsplan I-B4a – als Teil des städtebaulichen Konzeptes für den Alexanderplatz an der Alexanderstraße angeordnet und erhält unter Bezugnahme auf das städtebauliche Konzept für den gesamten Bereich am Alexanderplatz eine Höhe von 150 m über Gehweg.

Der Bebauungsplan sieht die Reduktion des Straßenquerschnittes der Alexanderstraße auf ein verkehrlich erforderliches und zugleich städtebaulich verträgliches Maß vor. Der vorhandene Straßenverlauf bleibt dabei aufgrund der verkehrlichen Anforderungen erhalten. Die Grundstücksgrenzen werden berücksichtigt.

Die Erlebbarkeit des ursprünglichen Straßenraumes der Dircksenstraße mit einer Breite von 19 m wird durch die den Verlauf des Stadtbahn-Viaduktes nachvollziehende Bebauung ermöglicht. Ziel ist es, auf beiden Straßenseiten hochwertige, attraktive urbane Nutzungen zu entwickeln, die ihr jeweiliges Gegenüber berücksichtigen und mit dem Inneren des Komplexes in Beziehung stehen. Die Dircksenstraße soll weder den Charakter einer Durchgangsstraße, noch einer Gebäuderückseite, die nur der Erschließung und Anlieferung dient, erhalten. Vielmehr sollen Impulse für die Reaktivierung der S-Bahn-Bögen gesetzt werden, um eine Nutzung zu erzielen, die vergleichbar mit der Gestaltung in der Nähe des S-Bahnhofs Hackescher Markt ist.

An der Ecke Dircksenstraße / Voltairestraße bietet ein Stadtplatz vielfältige Möglichkeiten für die Verbindung der vom Einkaufs-, Erholungs- und Unterhaltungszentrum ausgehenden Veranstaltungen mit dem öffentlichen Leben. Öffentliche Grün- und Freiflächen werden im Plangebiet auch in Zukunft nicht festgesetzt. Stattdessen wird der Schwerpunkt auf die kulturellen Nutzungen, die mit dem Vorhaben verbunden sind, gelegt.

Die Zahl der Stellplätze soll begrenzt werden, um eine stadtverträgliche Nutzung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens zu gewährleisten.

Um diese Ziele umzusetzen, sollen im Bebauungsplan I-B4d Verkehrsflächen, Art und Maß der Nutzung der einzelnen Flächen, die mit Gehrechten zu belastenden Flächen, die Zufahrten und die not-

---

Begründung

wendigen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Nachrichtlich übernommen werden die Trassen der U-Bahn-Linien U 8 und U 2.

Die beabsichtigten Regelungen im städtebaulichen Vertrag, insbesondere zur Aufteilung der Stellplätze, zur Finanzierung der Straßenbaumaßnahmen einschließlich der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes und zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Grundlage der Abwägung.

### **3.2 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen**

Die Abwägung der einzelnen Festsetzungen erfolgt auf Grundlage der vorhergehenden grundsätzlichen Überlegungen. Im Folgenden wird die Abwägung bezogen auf die einzelnen Festsetzungen konkretisiert.

#### **3.2.1 Art der Nutzung**

(zeichnerische Festsetzung)

Im Plangebiet wird entsprechend des beabsichtigten Gesamtvorhabens eine Mischung von Einzelhandel, kulturellen Nutzungen, Büros, Dienstleistungen, sowie Wohnen ermöglicht. Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan und der zentralen Funktion des Gebietes wird als Art der Nutzung Sondergebiet und Kerngebiet festgesetzt. Diese Art der Nutzung ist zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und zur notwendigen Konfliktbewältigung sowie auf Grund der Einbindung des Plangebietes in die gesamtstädtische Funktionsstruktur und das innerstädtische Straßenverkehrsnetz erforderlich.

Die geplante gemischte Nutzungsstruktur für den gesamten Geltungsbereich ist kerngebietstypisch, wobei die Schwerpunkte der einzelnen Nutzungen unter Berücksichtigung der spezifischen städtebaulichen Situation räumlich ungleich verteilt sind. Während im Sondergebiet die Einzelhandelsnutzung dominiert, wird sie im Kerngebiet nur mit Einschränkungen zugelassen. Wohnungen sind nur in Teilen des Kerngebietes, nicht jedoch im Sondergebiet allgemein zulässig.

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist erforderlich, weil sich die angestrebte Nutzungsmischung in diesem Bereich von den Gebietstypen der §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Insbesondere die zur angemessenen Beurteilung der Auswirkungen auf die Zentrenstruktur notwendige Begrenzung der Verkaufsfläche ist ein wesentlicher Aspekt für die Festsetzung eines Sondergebietes. Darüber hinaus werden hier im Sondergebiet sowohl selbstständige Büro- und Verwaltungsgebäude, als auch Beherbergungsbetriebe und Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke nicht zugelassen, so dass die Festsetzung eines Kerngebietes nicht möglich war. Die Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Multifunktionales Zentrum“ ist eine Festsetzung im Sinne von § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO, da ergänzend zum Einkaufszentrum auch ein multifunktionaler Charakter durch die funktionelle Zusammenfassung bestimmter, aufeinander bezogener Anlagen, die im Zulässigkeitskatalog bestimmt sind, erfolgt. Ergänzend zu Einzelhandelsbetrieben sind im Sondergebiet Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungsbetriebe, Einrichtungen der Gastronomie sowie Vergnügungsstätten zulässig.

Tab. 2: Art und Umfang der Nutzung

Flächenbilanz		
Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Sondergebiet	26.750	38 %
Kerngebiet	5.450	8 %
Verkehrsflächen	38.550	54 %
Gesamt	70.750	100 %

Bezugshöhe dieser Flächenbilanz ist das Geländeniveau. Unterirdische Anlagen (U-Bahn) wurden hierbei nicht berücksichtigt.

### Sondergebiet Multifunktionales Zentrum

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 1.1)

Die quantitative und qualitative Entwicklung der Berliner Historischen Mitte wie auch der City-West durch Zentren bildende Nutzungen ist ein zwischen dem Senat und den Bezirken einvernehmlich entwickelter stadtentwicklungspolitischer Grundsatz des Flächennutzungsplanes und des Stadtentwicklungsplanes für Zentren und Einzelhandel. Erklärtes Ziel der Stadtentwicklungspolitik ist die "Zentreninitiative Mittendrin in Berlin" zur aktiven Förderung bestehender Zentren.

Für den Zentrumsbereich der Historischen Mitte wird in der übergeordneten Planung eine Zunahme der Verkaufsfläche bis 2010 von 150.000 m<sup>2</sup> als verträglich angesehen. Nach der Zentrenplanung entfällt auf den Zentrumsbereich Mitte ein Einzelhandelsflächenzuwachs von über 100.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der als stadtentwicklungsplanerisch verträglich eingestuft wird und der vorwiegend am Alexanderplatz realisiert werden kann. Das Rückgrat der prognostizierten Einzelhandelsentwicklung bilden dabei die ca. 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den fünf künftigen unmittelbar am Alexanderplatz gelegenen Baublöcken.

Aus diesen gesamtstädtischen und städtebaulichen Erwägungen heraus wurde die zulässige Fläche für Einzelhandel im Bereich dieses Bebauungsplans auf 36.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Berücksichtigt wurde in diesem Zusammenhang, dass der festgesetzte Bebauungsplan I-B4a für den Zentrenbereich Mitte bereits Einzelhandelsflächen planungsrechtlich gesichert hat und davon Flächenanteile in den Bebauungsplan I-B4d eingehen sowie weitere im Konzept vorgesehene Anteile auf angrenzenden Grundstücken, die sich nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4d befinden. Die Beschränkung der Verkaufsfläche, die zugleich eine Einschränkung des Eigentums bedeutet, war erforderlich, um eine ausgewogene Entwicklung im gesamten Zentrumsbereich zu gewährleisten.

Das in diesem Bebauungsplan vorgesehene Einkaufs-, Unterhaltungs- und Freizeitzentrum nimmt einen Anteil von lediglich 24 % am geplanten Verkaufsflächen-Zuwachs in der Historischen Mitte ein. Damit steht das Vorhaben der zukunftsgerichteten Entwicklung am inneren Alexanderplatz nicht entgegen, sondern ergänzt es im Rahmen der Zentrenentwicklung.

Der einzige Bereich der Historischen Mitte, bei dem seit 1990 die gesetzten Entwicklungsziele im Verhältnis zu seinem internationalen Bekanntheitsgrad und seiner "1A Lage" bisher nahezu nicht umgesetzt worden sind, ist der Bereich am und um den Alexanderplatz, dessen untrennbarer Bestandteil der nördliche Bereich entlang der Alexanderstraße ist.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Hier soll ein Multifunktionales Zentrum, d.h. ein Einkaufszentrum mit großzügigen Mall-Flächen, gastronomischen und kulturellen Angeboten, die ergänzt werden durch Einrichtungen der Sport- und Wellnessbranche, entstehen. Einzelhandel mit ergänzenden freizeitbezogenen Nutzungen gehört zu den typischen Nutzungsarten in städtischen Zentren. Er hat eine erhebliche Bedeutung für die



## Begründung

Attraktivitätssteigerung des Bereiches um den Alexanderplatz. Den Schwerpunkt der Nutzungen im Sondergebiet bildet daher der Einzelhandel. Zu den im innerstädtischen Bereich im Hauptzentrum möglichen und typischen Sortimenten zählen insbesondere Textilien / Bekleidung, Elektrogeräte / Foto / Computer und Software, Bücher und Schreibwaren, Sportartikel, Schuhe / Lederwaren, Haushaltsgegenstände und Nahrungsmittel / Getränke. Auch um eine Ausdehnung der Einzelhandelsflächen zu Lasten der Unterhaltungs- und Freizeitnutzungen zu verhindern, ist eine Begrenzung der maximal zulässigen Fläche für Einzelhandel erforderlich.

Die Verkaufsfläche ist durch die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001 eindeutig definiert und durch umfangreiche Rechtsprechung konkretisiert, sodass sich eine ergänzende Regelung in den textlichen Festsetzungen erübrigt. Die Verkaufsfläche umfasst entsprechend den genannten Ausführungsvorschriften "alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als Verkaufsfläche. Freiflächen zählen zu den Verkaufsflächen, soweit sie dauerhaft bzw. saisonal und nicht nur kurzfristig für den Verkauf genutzt werden." Für das Multifunktionale Zentrum ist aufgrund der spezifischen Struktur darauf hinzuweisen, dass Flächen wie die Mall-Flächen, nicht zu den Verkaufsflächen zählen. Dieses gilt auch, wenn hier temporäre Nutzungen stattfinden. Auch ein etwa angelegter so genannter "Food-Court", auf dem erworbene Speisen konsumiert werden, ist nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Eine differenzierte Regelung der Sortimente war für die Festsetzung - hier im „City-Bereich“ – nicht erforderlich - auch wenn die in einem Zentrum typischen Sortimente/ Warengruppen im Gutachten für die Ermittlung der Umverteilungsquoten zugrunde gelegt wurden. Eine Sortimentsbegrenzung als planerische Feinsteuerung kommt insbesondere in Betracht, um aus städtebaulichen Gründen Standorte von innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben vor Standorten am Stadtrand und in Gewerbebetrieben abzusichern, d.h. zum Schutz des Hauptzentrums vor negativen Beeinträchtigungen. Da es sich hier um einen Standort in City-Lage handelt, ist ein zwingendes Erfordernis für eine ergänzende Festsetzung nicht herzuleiten. Zur näheren Bestimmung kann daher auf die Bebauungsplanbegründung zurückgegriffen werden.

Dabei ist berücksichtigt worden, dass die Gemeinde, das unter dem rechtsstaatlichen Gebot der Bestimmtheit erforderliche Maß der Konkretisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplans danach vorsehen kann, was nach den Verhältnissen des Einzelfalls mit Blick auf die konkreten Planungsziele und örtlichen Verhältnisse für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten und öffentlichen Belange entspricht.

Es wird nicht verkannt, dass gegenwärtig der Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzungen bis zu 300 m entfernt liegt. Durch die anderen, am Alexanderplatz zulässigen Einzelhandelsnutzungen und die Verbesserung der Überquerbarkeit der Grunerstraße und den Umbau der Kongresshalle wird das Plangebiet künftig stärker in den Standort integriert. Es kann ein interessantes Spannungsverhältnis zwischen dem vorhandenen Kaufhaus entstehen, aus dem sich positive Wechselwirkungen zwischen beiden Standorten ergeben, von denen auch die dazwischen liegenden Bereiche profitieren können.

Dienstleistungsbetriebe zählen untrennbar zu den Nutzungen des Multifunktionalen Zentrums. Vorrangig entsprechen publikums- und endverbraucherorientierte Dienstleistungen beispielsweise Reisebüros, Banken, Apotheken, Friseurbetriebe oder Reinigungen dem Charakter des Sondergebietes.

Gastronomische Angebote sind ein wichtiger Baustein des Konzeptes und mittlerweile etablierter Bestandteil vieler Einkaufszentren. Hierbei kann es sich beispielsweise um Restaurants mit Sitzplätzen, als auch Imbiss-ähnliche Betriebe handeln.

Neben dem ausschließlich der Versorgung dienendem Einkauf (Routineeinkäufe) hat sich in den vergangenen Jahren ein anderes Verbraucherverhalten herausgebildet. Hierbei spielt die Verknüpfung von Einkaufen und Freizeiterlebnis eine wichtige Rolle. Daher zählen auch Einrichtungen der Kultur, Unterhaltungs- und Freizeitbranche sowie Vergnügungsstätten zu den zulässigen Nutzungen. Bei-

spielsweise würde ein Multiplexkino zur Attraktivität des Sondergebietes beitragen. Wichtige ergänzende Nutzungen sind Einrichtungen der Sport-, Fitness-, Gesundheits- und Wellnessbranche.

Selbstverständlich sind auch ergänzende Nutzungen, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen zulässig. Hierzu zählen sowohl das Center-Management, als auch Büro- und Verwaltungsnutzungen, die für den Betrieb der einzelnen zulässigen Nutzungen erforderlich sind.

### **Auswirkungen**

Der Einzugsbereich des Multifunktionalen Zentrums kann, der zentralen Lage entsprechend, große Teile der östlichen Stadtgebiete umfassen, bis in die City-West reichen und teilweise bis in das Umland ausstrahlen. "Insgesamt umfasst das einem modifizierten 30 Pkw-/ÖPNV-Fahrminuten-Radius entsprechende Einzugsgebiet des Alexanderplatzes ein Bevölkerungspotenzial von rd. 1,86 Mio. Einwohnern", von denen 60 % in der weiträumigen Fernzone (15 bis 30 Minuten) leben."

Die Auswirkungen des Sondergebietes, insbesondere der Verkaufsfläche auf andere Standorte wurden in einem Einzelhandelsgutachten geprüft. Dies gebietet § 11 Abs. 3 BauNVO. Wenn nach dieser Vorschrift großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die sich aus der Art, Lage und Umfang des Vorhabens ergeben, nicht nur unwesentlich auswirken können, muss der Plangeber die entsprechenden Auswirkungen sachgerecht abschätzen und zum Gegenstand der Abwägung machen. Dies erfolgt in der Regel durch ein Gutachten.

Die Gutachter kamen hier zu dem Ergebnis, dass aufgrund des großräumigen Einzugsbereiches sich mögliche Umsatzverteilungseffekte ebenfalls großräumig verteilen. Auswirkungen erwarten die Gutachter vor allem auf die Standorte Potsdamer Platz, Friedrichstraße, Schönhauser Allee und Ostbahnhof. Diese Standorte befinden sich im Kern- bzw. Naheinzugsbereich von maximal 15 Fahrminuten und weisen hinsichtlich der Sortimente bzw. Angebote eine Überlagerung mit der im Sondergebiet möglichen Mischung auf. Die Auswirkungen werden sich – mit Ausnahme der Auswirkungen auf den Standort Ostbahnhof – im Rahmen dessen bewegen, "was in einer lebendigen Wettbewerbslandschaft vertretbar erscheint". Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Standort Friedrichstraße auf eine andere Zielgruppe fokussiert ist als der Standort Alexanderplatz. Die stärksten Auswirkungen nehmen die Gutachter für den Bereich des Ostbahnhofs, insbesondere das dortige Kaufhaus und den "im Rahmen der Bahnhofsentwicklung etablierten Einzelhandel", an. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der "Standort (des Kaufhauses) aus heutiger Sicht für ein Warenhaus keinesfalls mehr als typisch zu bezeichnen ist". "Auch erwarten die Gutachter keine nennenswert negativen Effekte in Bezug auf die Arena-Planung" im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg".

Für die Nahversorgungsstrukturen im Bezirk Mitte erkennen die Gutachter keine signifikanten Verwerfungen. Auch für weitere Flächenexpansionen besteht nach Auffassung der Gutachter weiterer Spielraum. Es wird eingeschätzt, dass im Bereich des inneren Alexanderplatzes noch mehr als 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verträglich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass "durch die Magnetfunktion eines Einkaufszentrums ... Impulse für das direkte / unmittelbare Umfeld ergeben können."

Im Rahmen der Abwägung wurden alle relevanten Aspekte zum Umfang der Einzelhandelsnutzung erörtert.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Umsatzumverteilungsquoten unterhalb den in den gängigen Rechtssprechungen verträglich zitierten Größenordnungen von 10% liegt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich dieser Orientierungswert auf nicht integrierte, dezentrale Lagen bezog, während der hier zu betrachtende Standort über eine integrierte Lagequalität verfügt.

Das Land Berlin hat in Entwicklung der Ziele der Raumordnung im Flächennutzungsplan konkretisierend eine Zentrenhierarchie ausgewiesen.

Der Alexanderplatz ist Teil des Zentrumsbereiches Mitte. Wesentlicher Leitsatz des Stadtentwicklungsplans Zentren ist es, die Berliner City mit ihren beiden Kernbereichen (Zoo und

---

Begründung

Mitte) entsprechend ihrer stadträumlichen Funktion quantitativ und qualitativ auszubauen, damit sie ihre Funktionen als "Kerne" einer Metropole wahrnehmen können.

Ergänzend ist anzumerken, dass neben dem Standort Alexanderplatz auch die Standorte Friedrichstraße und Potsdamer/ Leipziger Platz, der Entwicklung des FNP zufolge zusammen den Bereich City-Ost bilden, das heißt damit auch einen eigenen Schwerpunkt.

Nach Aussage des Stadtentwicklungsplans Zentren (Stand 1999, Datenbasis 1997) weist der Alexanderplatz als Teil der City-Ost das größte Entwicklungspotenzial auf. Als Leitlinie für den Bereich Alexanderplatz wird formuliert, dass es zur Stärkung des Zentrumsbereiches Mitte erforderlich ist, größere Einzelhandelsprojekte mit höherwertigen Angeboten vorrangig in zentralen Lagen anzusiedeln.

Der Umfang des geplanten Vorhabens stellt der Prognose im Gutachten zufolge, die mit seiner Nutzung verbundenen Kaufkraftabflüsse nicht in Frage.

Abschließend bestätigt das Gutachten, dass das Vorhaben aus einzelhändlerischer Sicht einen wichtigen Beitrag zur Neupositionierung des Alexanderplatzes, der im StEP als Zentrum mit dringendem Handlungsbedarf eingestuft wird, leisten kann. Insbesondere könnte ein in der Berliner Einzelhandelslandschaft neue Akzente setzendes Produkt geschaffen werden, das sich sowohl auf die einzelhändlerische Angebotsvielfalt wie auch auf die Gesamtattraktivität des Alexanderplatzes positiv auswirken dürfte.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie das Verkehrsnetz wurden im Rahmen der Vorprüfung gem. § 3c UVPG unter Punkt III. der Begründung ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt.

Die Abstimmungsergebnisse sowie die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens wurden in die Abwägung eingestellt.

### **Kerngebiet**

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 1.2 und 1.3)

Die Teilfläche MK(1) soll vorrangig von Büro- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden, aber auch die anderen im Kerngebiet zulässigen Nutzungen können mit wenigen Einschränkungen realisiert werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, die zu den typischen Nutzungsarten in Kerngebieten gehören, wird im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel im Sondergebiet auf bestimmte Geschosse bzw. Betriebstypen beschränkt. Im MK(1) werden Einzelhandelsbetriebe nur bis zum 3. Vollgeschoss zugelassen, um eine Verbindung der Nutzungen von Sondergebiet und Kerngebiet zu ermöglichen. Eine Beschränkung der Verkaufsfläche ist in diesem Bereich nicht erforderlich und rechtlich auch nur eingeschränkt möglich. Durch die eingeschränkt mögliche Anordnung der erforderlichen Eingangsbereiche und Treppenhauskerne können ohnehin nur Einzelhandelsflächen in geringem Umfang entstehen. Im MK(2) an der Voltairestraße werden großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Hiermit soll eine mittelbare Ausdehnung des Sondergebietes bis zur Voltairestraße vermieden werden. Zudem bildet dieser Abschluss den Übergang zum südlich angrenzenden Bebauungsplanbereich, in dem unter Berücksichtigung des FNP keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können. Einzelhandelsbetriebe, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, bleiben ohne Einschränkungen zulässig.

Ab einer Höhe von 35 m über Gehweg, d.h., oberhalb der umgebenden Bebauung, sind darüber hinaus auch Wohnungen allgemein zulässig, da ab dieser Höhe von einer ausreichenden Belichtung ausgegangen werden kann.

Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt trotz dieser Einschränkungen bzw. Ergänzungen gewahrt, weil die allgemeine und die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen sich nur auf einen begrenzten Teil des Kerngebietes bezieht und die Wohnungen, gemessen an den sonstigen Nutzungen, nur in untergeordneter Größenordnung errichtet werden dürfen sowie bezüglich der

Beurteilung der Begrenzung der Einzelhandelsnutzung auch die an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiete, die als Kerngebiete einzustufen sind, herangezogen werden können.

### **Wohnnutzung**

(textliche Festsetzungen 1.4 und 1.5)

Zur Sicherung von Urbanität ist auch die Wohnnutzung ein wichtiger Faktor. Im Plangebiet sind aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Struktur und Nutzung durch die geplanten Festsetzungen nicht im gesamten Kerngebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, der Mindestanforderungen für die Abstandflächen, der Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch schädliche Umwelteinflüsse, hauptsächlich durch Lärm- und Luftschadstoffbelastungen und der notwendigen Flexibilität, sind vertretbare Wohnverhältnisse insbesondere in den Türmen an der Grunerstraße / Alexanderstraße (MK (1)) und an der Voltairestraße (MK(2)) möglich. Die Lage der Gebäude und die Anordnung der Wohnungen in den oberen Geschossen (oberhalb von 35,0 m) sichern eine gute Belichtung der Wohnungen. Teilweise muss allerdings mit Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärm- und Luftschadstoffbelastungen, gerechnet werden. Dies gilt in besonderem Maße für das MK(1). Es ist jedoch möglich, die potenziellen Konflikte durch technische Maßnahmen zu bewältigen. Klarstellend ist einzuräumen, dass für Wohnungen in einem hochverdichteten innerstädtischen Bereich nicht die Bedingungen eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden können. Zur genaueren Ermittlung der Belastung mit Luftschadstoffen wurde ein Gutachten erarbeitet. Demnach ist insbesondere bis zu einer Höhe von ca. 37 m mit erhöhten Belastungen, d.h. einer Überschreitung des PM10-Tagesgrenzwertes (Schwebstaub und Partikel) zu rechnen. Aufgrund der geringen Überschneidung mit der allgemeinen Zulässigkeit der Wohnnutzung ab einer Höhe von 35,0m über Gehweg wird diese aus städtebaulichen Gründen (Abstand zu benachbarter Bebauung) getroffene Höhenfestsetzung unter Berücksichtigung der o.g. technischen Maßnahmen beibehalten. Gesunde Wohnverhältnisse können jedoch unter Berücksichtigung der TF 5.2 sichergestellt werden.

Der Kerngebietscharakter bleibt trotz der Zulässigkeit von Wohnnutzung in ausgewählten Bereichen gewahrt (s.o.).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im gesamten Kerngebiet zulässig. Eine spezielle Regelung für diese Wohnungen ist im Hinblick auf § 15 BauNVO unterblieben.

Mit der Regelung der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen allein ist der städtebaulich erforderliche Umfang der Wohnnutzung im Plangebiet noch nicht gesichert. Daher werden differenzierte Festsetzungen nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO getroffen. An der Voltairestraße sind oberhalb von 35,0 m über Gehweg mindestens 8.000 m<sup>2</sup> für Wohnungen zu verwenden. Eindeutig dem Wohnen dienende Flächen (Erschließungsflächen, Serviceräume etc.) in anderen, als den für Wohnungen genutzten Vollgeschossen, sind auf den Flächenanteil für Wohnungen anzurechnen. Flächen in Nicht-Vollgeschossen, insbesondere die Flächen von Stellplätzen und Kellerräume werden nicht auf den Flächenanteil für Wohnungen angerechnet. Aufgrund der Tatsache, dass zwischen der mindestens für Wohnungen zu verwendenden Fläche und der für Wohnungen zulässigen Fläche eine geringere Differenz besteht, ergibt sich faktisch ein Zwang, den 65-m-Turm zu realisieren. Dieses wurde in der Abwägung berücksichtigt.

Ergänzend ist darauf hin zu weisen, dass die Festsetzung eines höheren Wohnanteils aus folgenden Gründen nicht vertretbar wäre:

- der Wohnungsbedarf ist in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen,
- zusammen mit der bestehenden Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes, insbesondere östlich der Alexanderstraße, sowie der im Bebauungsplan I-B4a festgesetzten Wohnnutzung und den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist das Ziel von Urbanität auch ohne Sicherung noch umfangreicherer Wohnnutzung im Plangebiet gewährleistet.

---

Begründung

Unter Berücksichtigung von Erschließungsflächen bedeutet diese Festsetzung, die Errichtung von ca. 70 Wohnungen. Hieraus resultiert nach der Bauordnung von Berlin ein Erfordernis einer Kinderspielfläche von 280 m<sup>2</sup>. Diese Kinderspielfläche kann auf dem 35 m hohen Dach des Nachbargebäudes angelegt und vom untersten für Wohnen genutzten Geschoss erreicht werden.

Der nunmehrige zwingend erforderliche Wohnanteil ist in der Summe geringer als in den bisherigen Planungen vorgesehen. Er bleibt auch hinter dem nach der Bereichsentwicklungsplanung Mitte vorgesehenen Anteil zurück. Durch die allgemeine Zulässigkeit von weiteren bis zu 27.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen hat der Plangeber allerdings die Möglichkeit geschaffen, bei Bedarf den Wohnanteil zu steigern. Dieses wurde in die Abwägung eingestellt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze sollen, sofern Wohnungen errichtet werden, auf einem in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundstück erfolgen, um die bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen zu erfüllen. Insbesondere das Wohnquartier östlich der Karl-Marx-Allee bietet hierzu eine Vielzahl von Möglichkeiten. Eine Sicherung im Bebauungsplan erfolgt nicht und wäre hier auch unangemessen, da der Nachweis erst im Baugenehmigungsverfahren zu führen ist.

Aus dem Mindestwohnanteil resultiert rechnerisch ein Bedarf von ca. 11 Plätzen in Kindertagesstätten. Dieser Bedarf kann durch die bestehenden Kindertagesstätten im Umfeld des Plangebietes abgedeckt werden. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" ist nicht erforderlich.

### **Ausschluss von Tankstellen**

(textliche Festsetzung 1.1 und 1.6)

Die Errichtung von Tankstellen im Plangebiet widerspricht den angestrebten städtebaulichen Gestaltungsanforderungen (Unterbrechung durchgehender Erdgeschosszonen durch offene Bebauung, Gehwegüberfahrten). Da bereits im Bebauungsplan I-B4a Tankstellen ausgeschlossen sind, wurde die Möglichkeit der Einordnung von Tankstellen im Plangebiet genauer geprüft, auch wenn die genannten städtebaulichen Gründe bereits ein gewichtiges Argument zum Ausschluss von Tankstellen darstellen.

Die Einordnung einer Tankstelle an der Grunerstraße kann aufgrund des begrenzten zur Verfügung stehenden Raumes nicht erfolgen. Der Verkehrsfluss in der Grunerstraße und ihre Funktion als Bundesstraße würde erheblich beeinträchtigt werden. Die Alexanderstraße könnte sich aufgrund der ohnehin bereits vorhandenen starken Belastung durch Lärm- und Luftschadstoffe und der - wie auch bereits gegenwärtig - geringen Aufenthaltsqualität für die Einordnung einer Tankstelle eignen. Allerdings ist hier die gegenüber liegende Wohnbebauung zu berücksichtigen. Um die Belastung nicht weiter zu erhöhen, soll auch hier keine Tankstelle zugelassen werden. Zudem werden hier bereits vier Zufahrten durch die Festsetzung ermöglicht, sodass ein zusätzliches Verkehrsziel dazu führen würde, dass eine weitere Unterbrechung der Erdgeschosses erfolgt. Die Voltairestraße erhält eine Breite von 21 m und übernimmt die Funktion einer Erschließungsstraße. Die Zulässigkeit einer Tankstelle mit Zufahrt von der Dircksenstraße steht im Konflikt mit dem städtebaulichen Ziel, die Dircksenstraße zu einem für Fußgänger attraktiven, mit Kfz-Verkehr nur gering belastetem Bereich zu entwickeln entgegen.

Tankstellen werden daher im Plangebiet nicht zugelassen.

### **Ausschluss von Werbeanlagen**

(textliche Festsetzung 4.3)

Im Sondergebiet und im Kerngebiet sind Werbeanlagen grundsätzlich zulässig. Dieses gilt allerdings nicht, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (Rücksichtnahmegebot). Hiermit und durch die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (§ 3 Abs. 1 BauOBln) gibt es eine Handhabe, Werbeanlagen, die die Nutzungsqualität des gegenüber dem Vorhaben auf der Alexanderstraße liegenden Wohnnutzung belästigen oder stören, zu unterbinden. Allerdings kann dieses

Instrument zu unbestimmt sein, um die vorhandene Wohnnutzung im erforderlichen Umfang vor negativen Einflüssen zu schützen. Um sicherzustellen, dass keine Belästigung der Anwohner durch Leuchtreklame erfolgt und um das Stadtbild an diesem öffentlichkeitswirksamen Standort nicht zu beeinträchtigen, setzt der Bebauungsplan auf Grundlage von § 12 AGBauGB fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ausgeschlossen sind.

### 3.2.2 Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Kerngebiet und im Sondergebiet baulichen Anlagen durch die Ausweisung der Grundflächen durch Baugrenzen, unter Angabe der zulässigen Oberkanten je als Höchstmaß sowie der zulässigen Geschossfläche (erweiterte Baukörperausweisung) fest.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche sowie von Baugrenzen und Gebäudehöhen wird das quantitative Volumen der Baukörper begrenzt und ein geformtes Massenmodell räumlich beschrieben. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen als erweiterte Baukörperfestsetzung ausgewiesen, d.h. die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der maximal zulässigen Grundstücksfläche der baulichen Anlagen. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zudem legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Die GFZ ist damit rechnerisch ermittelbar. Alle städtebaulich wichtigen Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können zugleich sicher beurteilt werden. Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche, der größtmöglichen Baukörperausdehnung und der Gebäudehöhe lassen zudem gemeinsam genügend Spielraum für eine differenzierte Gestaltung. Insbesondere bei dem 150 m hohen Turm kann das Ziel der Verjüngung und Abstufung mit der Festsetzung der Geschossfläche erreicht werden.

#### Geschossfläche

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 1.1)

Durch die Festsetzung der Baugrenzen, der absoluten Gebäudehöhen und der zulässigen Geschossfläche wird das städtebaulich erforderliche und vertretbare Maß der Nutzung festgesetzt. Insgesamt sind im Plangebiet künftig 161.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Davon entfallen auf das Sondergebiet 80.000 m<sup>2</sup> und auf die beiden Teilflächen des Kerngebietes 42.000 m<sup>2</sup> bzw. 39.000 m<sup>2</sup>. Dieses Maß dient der Begrenzung des Baukörpervolumens bei der vorgenommenen Ausweisung und ermöglicht bei der Umsetzung der städtebaulichen Figur unterschiedliche Variationen.

Die differenzierte Festsetzung ist aus unterschiedlichen Gründen erforderlich. Für die Teilfläche MK(1) mit einer Oberkante von maximal 150 m über Gehweg wird eine separate Geschossfläche festgesetzt, um sicherzustellen, dass dieser Baukörper mit einer städtebaulich angemessenen Figur (differenzierte Staffelung der oberen Geschosse) realisiert wird. In Anlehnung an die Gestaltvorgaben für alle Türme am Alexanderplatz soll sich der Baukörper bis zur Spitze verjüngen. Dieses wurde bei der Vorgabe der Geschossfläche berücksichtigt.

Innerhalb des Sondergebietes wird eine im Verhältnis zur überbaubaren Grundstücksfläche und im Vergleich zu den anderen Teilflächen geringere Geschossfläche zugelassen. Dieses resultiert daraus, dass hier im Konzept hohe Geschosse sowie „Mall-Flächen“, die ohne Zwischendecken vom Geländeneiveau bis zur Gebäudeoberkante gehen, vorgesehen sind. Über großzügige, transparente Dachflächen sollen die „Mall-Flächen“ natürlich belichtet werden. Diese Flächen gehen gemäß der Baunutzungsverordnung nur einfach, d.h. als ein Geschoss, in die Berechnung der Geschossfläche ein.

Aufgrund der Nutzungen ist im Sondergebiet teilweise mit einem großen Umfang an Technik-Flächen, teilweise mit Vollklimatisierung und einem damit verbundenen hohen Technik-Anteil zu rechnen, der eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche erfordern kann. Der Umfang erforderlicher Tech-

---

Begründung

nik-Flächen ist für das Sondergebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sicher prognostizierbar. Gleichzeitig soll das Erfordernis von Technikflächen nicht zu einer übermäßigen Reduktion der angestrebten Nutzflächen führen. Daher kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 8.000 m<sup>2</sup> durch Geschosse oder Teile von Geschossen, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Technikgeschosse), zugelassen werden. Die weiteren Festsetzungen zu den Baugrenzen und zur Gebäudehöhe sind auch bei Gewährung der Ausnahme einzuhalten.

Für den Bereich an der Voltairestraße (Teilfläche MK(2)) wird eine gesonderte Geschossfläche festgesetzt, um auch hier ausreichend Volumen für die angestrebten Gebäudehöhen im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen. Um zudem einen großen Spielraum unterschiedlicher Nutzungen mit differierenden Anforderungen an die Geschosshöhen zu ermöglichen und gleichzeitig eine Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sicherzustellen, wird eine Geschossfläche von insgesamt 39.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Diese Geschossfläche umfasst auch die erforderlichen Flächen für Technikgeschosse. Oberhalb von 35 m über Gehweg sind mindestens 8.000 m<sup>2</sup> der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Darüber hinaus soll hier eine problemlose Realteilung, die sich aufgrund des gegenwärtigen Standes der Projektentwicklung abzeichnet, ermöglicht werden.

Generell wird für das Sondergebiet und jede Teilfläche des Kerngebietes die maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt. Die sich rechnerisch ergebende Nutzungsdichte liegt im Plangebiet unter Berücksichtigung der ausnahmsweise zulässigen Geschossfläche durchschnittlich bei einer GFZ von 5,3. Die erreichbare Dichte variiert hierbei zwischen den einzelnen Teilflächen deutlich. Während die GFZ im Sondergebiet bei 3,0 (bzw. 3,3 mit Technikgeschossen) beträgt, haben die Kerngebiete eine GFZ von 10,5 (MK(2)) bzw. 24,6 (MK(1)). Dieses ist jedoch für die städtebaulich gewollte Einfassung des Sondergebiets und zur Realisierung des 150 m hohen Turmes städtebaulich erforderlich. Da eine vollständige Über- und / oder Unterbauung der Baugrundstücke zugelassen wird, beträgt die GRZ 1,0.

### **Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen**

(textliche Festsetzungen 1.1 und 2.1)

Die Errichtung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen ist grundsätzlich zulässig. Hierbei kann es sich insbesondere um Aufenthaltsräume in unterirdischen Geschossen, aber auch um Flächen in Staffelgeschossen, die weniger als  $\frac{2}{3}$  der Geschossfläche des unmittelbar darunter liegenden Vollgeschosses haben, handeln. In diesen Bereichen können Nutzflächen entstehen, die sich wie ein erhöhtes Nutzungsmaß (z. B. in Bezug auf das Verkehrsaufkommen) auswirken. Zwar ist die Verkaufsfläche begrenzt und könnte auch bei Anordnung im Untergeschoss nicht erhöht werden, jedoch könnte - bei Nichtanrechnung - durch die Verlagerung der Verkaufsfläche in die Untergeschosse mehr Geschossfläche für andere Nutzungen zur Verfügung stehen. Da die zulässige Dichte bereits über den Grenzen nach § 17 BauNVO liegt, sind diese Aufenthaltsräume auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen, um eine noch weitergehendere Verdichtung - zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse - zu vermeiden.

Zudem wird in Anbetracht der zu erwartenden Einzelhandelsnutzung das Ziel verfolgt, das Interesse des Bauherren an einer Anordnung dieser Nutzungen im Untergeschoss, neben der ohnehin aus wirtschaftlichen Gründen geringeren Attraktivität, zu minimieren. Es ist das ausdrückliche städtebauliche Ziel, dass ein adäquates, im öffentlichen Raum baulich sichtbares Volumen realisiert wird. Nicht zu den anzurechnenden Aufenthaltsräumen zählen insbesondere die Tiefgaragengeschosse und der Anlieferbereich mit seinen unmittelbar zugeordneten Nutzungen. Diese Nutzungen befinden sich in innerstädtischen Gebieten häufig in den Untergeschossen und wirken nicht als Erhöhung des Nutzungsmaßes.

## Baugrenzen

(zeichnerische Festsetzung, Nebenzeichnung, textliche Festsetzung 3.3)

Der 150 m hohe Turm umfasst eine maximal zulässige Fläche von 57 x 30 m. Auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation ist die mögliche Grundfläche größer als bei den anderen, nach dem Bebauungsplan I-B4a zulässigen Hochhaustürme. Daraus resultiert keine höhere Nutzungsdichte. Vielmehr soll hiermit der Spielraum für eine leichte Drehung, die auf Grund der erweiterten Baukörperausweisung möglich ist, geschaffen werden.

Entlang den Straßen erfolgt die Festsetzung der künftigen Blockkanten durch Baugrenzen. Hiermit wird die einheitliche Schließung der Straßenräume ermöglicht. Die Vorgabe der räumlich exakten Lage der Mall-Flächen, die überwiegend von oben natürlich belichtet werden sollen (transparente Dachflächen) ist städtebaulich nicht relevant. Innerhalb des Sondergebietes wird der Bereich in dem die markante höhere Bebauung errichtet werden soll durch Baugrenzen abgegrenzt.

Die Baugrenze an der Grunerstraße liegt ab der Dircksenstraße zunächst auf der Grundstücksgrenze. Hierbei wurde berücksichtigt, dass bis zur mittelfristigen Schließung des Tunnels im Verlauf der Grunerstraße stadtauswärts ein Raum von 7,5 m für den oberirdischen Kfz-Verkehr verbleibt. Im weiteren Verlauf der Grunerstraße muss die Bebauung vor dem MK(1) gegenüber der Grundstücksgrenze um mindestens 5,5 m zurückversetzt werden, damit der Hochhaus-Turm gegenüber der Bebauung im Sondergebiet zurücktritt.

Im Übergang zwischen dem Sondergebiet und dem MK(2) ist ein Rücksprung vorgesehen, mit dem auch im Fassadenverlauf der Wechsel des Nutzungsschwerpunktes und die Eigenständigkeit der Bebauung an der Voltairestraße betont werden sollen. An der Ecke Alexanderstraße / Voltairestraße wird zudem eine Überbauung des öffentlichen Straßenlandes ermöglicht. Durch die besondere Stellung des Baukörpers soll eine Andeutung des historischen Straßenverlaufs erfolgen und an die Stadtkante vor der Zerstörung des Stadtquartiers erinnert werden.

An der Voltairestraße wird eine Hofsituation, die bis zu einer Höhe von 14,0 m über Gehweg überbaut werden kann, durch Baugrenzen bestimmt. Die Gebäudetiefe von 16,0 m ist auch bei nur einseitiger Belichtung vertretbar, weil hier beispielsweise ein einhüftiger Hotelbereich mit Zimmeranordnung zum offenen Hof entstehen könnte.

Die weiteren Baugrenzen dienen der Abgrenzung unterschiedlicher Höhen.

An den öffentlichen Straßen - mit Ausnahme der Grunerstraße - und an der Fläche B kann eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer zugelassen werden. Andere Belange, insbesondere im öffentlichen Straßenland vorgesehene Baumpflanzungen oder Belange, die von der Straßenverkehrsbehörde vertreten werden, dürfen durch die Vordächer nicht beeinträchtigt werden. Auf eine Begrenzung der Fläche für die Vordächer wurde verzichtet, da es nicht nur um die Überdachung von Eingangssituationen, sondern vielmehr um die Einbeziehung der Vordächer in die Gestaltung des Gesamtvorhabens geht. Abhängig vom Hochbauentwurf sind dabei grundsätzlich auch Vordächer vorstellbar, die sich entlang des gesamten Straßenraumes erstrecken. Bei der Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze entlang der Fläche B ist die ausnahmsweise zulässige Treppenanlage (textliche Festsetzung 3.2) zu berücksichtigen.

## Festsetzung der Gebäudehöhen

(zeichnerische Festsetzung)

Die Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Konzept und den in Kapitel 3.1 dargelegten städtebaulichen Zielen. Sie werden durch die Oberkanten, bezogen auf das gegenwärtige und unverändert beizubehaltende Gehwegniveau, festgesetzt. Da der Planbereich von vorhandenen Straßen umgeben ist und diese Bezugshöhen aufnimmt, war es gerechtfertigt die Höhenlage „in m über Gehweg“ festzusetzen.

Für den Hochhaus-Turm (MK(1)) wird eine Höhe von maximal 150 m über Gehweg festgelegt. Es ist das städtebauliche Ziel des Landes Berlin, dass die Hochhaus-Türme am Alexanderplatz einander



---

Begründung

nicht dominieren und deshalb eine einheitliche Höhe erhalten. Um die Errichtung in Bauabschnitten zu ermöglichen, wird lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Eine verbindliche Sicherung der Mindesthöhe des Turmes erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages im Zusammenhang mit einer Bauverpflichtung.

Die künftige Bebauung im Sondergebiet soll entlang der Alexanderstraße und der Dircksenstraße eine Höhe von bis zu 25,0 m erhalten. An der Grunerstraße wird neben dem Kerngebiet in Anlehnung an die Höhe des Alexanderhauses ein Gebäude mit einer Höhe von 30,5 m über Gehweg zugelassen, das sowohl eine bauliche Einfassung ermöglicht, als auch einen adäquaten Übergang zur denkmalgeschützten Bebauung darstellt. Im Übergang zum MK(2) wird eine Erhöhung bis auf 28,0 m über Gehweg zugelassen. Zentrales Element des Vorhabens ist eine Höhenbetonung in der Mitte des Sondergebietes mit einer zulässigen Höhe von 32,0 m. Das durch diesen so genannten "Glow" bestimmte Erscheinungsbild des Vorhabens darf durch die anderen baulichen Anlagen im Sondergebiet nicht in Frage gestellt werden.

Der im Vergleich zur umgebenden Bebauung an den Straßen niedrigere Baukörper des Sondergebietes erhält eine weitere baulich-räumliche Einfassung an der Voltairestraße (MK(2)). Hier sind Gebäudehöhen von 35,0 bzw. 65,0 m über Gehweg zulässig. An der Voltairestraße wird, dem städtebaulichen Konzept entsprechend, eine Innenhofsituation mit einer zulässigen baulichen Anlage in Höhe von 14 m über Gehweg gesichert.

Technische Dachaufbauten (z.B. Treppenhauskerne, Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- / Klimaanlage) sind innerhalb der zulässigen Oberkante unterzubringen. Eine Überschreitung der Oberkante durch technische Einrichtungen ist damit nur zulässig, wenn dieses aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen zwingend erforderlich wird. Es wird angestrebt, im städtebaulichen Vertrag eine Regelung zu treffen, dass die technischen Anlagen in einem Technikgeschoss untergebracht, d.h. eingehaust werden. Hiermit werden sowohl gestalterische Ziele (ruhige Dachlandschaft "5. Fassade"), als auch Ziele des Immissionsschutzes (Lärmdämpfung) verfolgt.

### **Unterirdische Bebaubarkeit der Grundstücke**

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 1.1 und 3.1)

Durch die Zulässigkeit Unterbauung soll insbesondere die Möglichkeit zur effektiven Anlage von Tiefgaragen, deren Bau durch den Ausschluss oberirdischer Stellplätze erforderlich wird, geschaffen werden. Das Sondergebiet und das Kerngebiet können unterirdisch vollständig unterbaut werden, sofern andere Rechte und Festsetzungen dem nicht entgegen stehen. Damit sind auch die Flächen vor dem MK(1) und die Teilfläche des Stadtplatzes (Fläche B – mit Einschränkungen) unterbaubar.

Insbesondere die planfestgestellten Anlagen der U-Bahn und die daraus resultierenden Anforderungen sind zu beachten. Parallel zum Verlauf der U-Bahn ist unter dem Baugrundstück eine Fernwärme-Trasse unterzubringen (vgl. Kapitel II.3.2.5.3, Seite 43). Auch hierdurch wird die Unterbaubarkeit eingeschränkt. Bei der Unterbauung der Fläche B muss im Bereich der Baumpflanzung zwischen der Oberkante der Unterbauung und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 1,5 m eingehalten werden, um die Möglichkeit der Pflanzung von Laubbäumen auf der Platzfläche zu ermöglichen. Andere Rechte und Festsetzungen bleiben durch diese Festsetzung unberührt.

Unterirdische Aufenthaltsräume, die sich wie ein erhöhtes Nutzungsmaß auswirken können, sind auf die Geschossfläche anzurechnen. Hierunter fallen weder die vorgesehene unterirdische Lieferzone, noch die in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Service- und Sozialräume. Andere Rechte, die einer Unterbauung widersprechen, sind nicht bekannt.

Eine Unterbauung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der zulässigen Überbauung an der Alexanderstraße / Voltairestraße wird nicht zugelassen, da nach gegenwärtigem Kenntnisstand der gesamte Straßenraum zur Unterbringung der erforderlichen Leitungen benötigt wird.

## **Treppenanlage, Fläche B**

(textliche Festsetzung 3.2)

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll eine Treppe ermöglicht werden, über die Nutzungen im 2. Vollgeschoss ergänzend erschlossen werden. Die Fläche von maximal 300 m<sup>2</sup> und die maximale Überschreitung der Baugrenze von 12 m ermöglichen die Anlage einer großzügigen Treppe. Bei der zulässigen Höhe von 8 m wurde berücksichtigt, dass im Sondergebiet mit höheren Geschossen gerechnet werden muss. Darüber hinaus ging eine Brüstungshöhe von ca. 1,2 m in die Höhenbestimmung mit ein. Das Gehrecht auf der Platzfläche kann in dem Umfang eingeschränkt werden, der für die Errichtung der Treppe benötigt wird. Um eine zu starke Einschränkung des Platzes zu vermeiden, wird die maximal zulässige Einschränkung auf 300 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Zulässigkeit für ein Vortreten von Gebäudeteilen kann auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme ermöglicht werden. Art und Umfang der Ausnahme wurden in der TF 3.2 bestimmt. Die planungsrechtliche Ausnahme soll gewährt werden, wenn eine Treppenanlage errichtet wird, die die in der textlichen Festsetzung genannten Maße einhält und die textliche Festsetzung 6.2 berücksichtigt wird. Darüber hinaus muss gewährleistet werden, dass eine angemessene Eingangssituation zu den baulichen Anlagen entsteht. Von Bedeutung ist darüber hinaus, dass ein Nutzungsbezug zwischen dem Gebäude und der Platzfläche entsteht. Daher kann es erforderlich werden, dass der Raum als bauliche Anlage, der unterhalb der Treppe entsteht, im Zusammenhang mit der Hauptanlage genutzt wird. Die festgesetzten Nutzungen des Sondergebietes sollen hier zulässig sein.

## **Einschränkung der Abstandflächen**

(zeichnerische Festsetzung)

Das Ziel, die verdichtete Neubebauung der heutigen Verkehrsflächen, setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption entlang der Voltairestraße, an Teilen der Alexanderstraße und entlang der Dircksenstraße die Einschränkung der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin voraus. Bereits mit der Entscheidung zum städtebaulichen Wettbewerb 1995 und dem darauf basierenden Senatsbeschluss wurde die Einschränkung der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin vorausgesetzt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abstände von Gebäuden im Kerngebiet bewusst unterschritten. Im Zusammenwirken mit Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Geschossfläche sind die Baugrenzen eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 14 der Bauordnung für Berlin. Der Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Innenstadt-adäquaten Blockkanten und der Errichtung eines 150 m hohen Hochhaus-Turmes als Teil des Ensembles am Alexanderplatz wurde hierbei in der Abwägung Vorrang gegenüber den in der Bauordnung formulierten Anforderungen eingeräumt.

Gemäß §1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandflächenregelungen in der Bauordnung für Berlin.

Die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandflächen können im MK(1) mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 150,0 m über Gehweg, sowie in den Bereichen, in denen aus städtebaulichen Gründen eine Höhe von 35,0 bis 65,0 m über Gehweg erforderlich ist, um die Bebauung zu strukturieren, nicht eingehalten werden. Der Hochhaus-Turm und die Betonung der Gebäude an der Voltairestraße sind wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes, denen Vorrang gegenüber den mit der Bauordnung verfolgten Zielen gegeben wird. Belange des Brandschutzes werden durch die Einschränkung der Abstandflächen nicht beeinträchtigt.

Die Einschränkung der Abstandflächen um ca. 7,0 bzw. 22,0 m an der Voltairestraße ist vertretbar, da sie sich nur auf eine Distanz von jeweils 24,0 m bezieht. Da die Wohnungen erst oberhalb von 35 m allgemein zulässig sind und die angrenzende Bebauung niedriger ist, ist eine ausreichende

## Begründung

Belichtung gewährleistet. Auch die Unterschreitung der Abstandflächen im Hof ist aufgrund der Öffnung zur Voltairestraße vertretbar.

Entlang der Dirksenstraße werden die Abstandflächen im Sinne der Bauordnung ebenfalls unterschritten. Dies beeinträchtigt die durch die Abstandflächenregelungen geschützten Aspekte gesunder Arbeitsbedingungen allerdings nicht, da die Abstandflächen des Stadtbahn-Viaduktes die Straßenmitte nicht erreichen. Auch die Belange der Bahn werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Straßenmitte wird lediglich um 3 m überschritten. Angesichts der Tatsache, dass das Stadtbahn-Viadukt nicht höher als im Bestand bebaut werden kann und für die Nutzungen in den S-Bahn-Bögen eine attraktive, gegenüber liegende Nutzung entsteht, die auch deren Verwertbarkeit erhöht, ist diese Situation vertretbar. Zudem kann der von der Bahn geforderte Abstand der Hochbauten von 20 m zur benachbarten Gleisachse eingehalten werden.

Mit § 6 BauOBln sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans setzen sich gem. § 6 Abs.14 BauOBln durch ausdrückliche Festsetzungen über die Abstandflächenregelungen des § 6 BauOBln hinweg.

Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandflächentiefe ist nur bei „ausdrücklicher“ planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die (erweiterte) Baukörperausweisung.

Um die diesbezüglichen Belange der Eigentümer und Bewohner sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes und folglich auch in den unmittelbar angrenzenden Gebieten würdigen zu können, schreibt der Gesetzgeber in den §§ 3 und 4 des BauGB die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vor. Bei der Abwägung hat der Plangeber die von § 6 geschützten Rechtsgüter als Belang zu berücksichtigen. Maßgeblich ist insoweit ausschließlich, ob die Festsetzungen abwägungsfehlerfrei getroffen wurden. Dies setzt insbesondere voraus, dass die durch die geringeren Abstandflächen betroffenen Belange zutreffend in die Abwägung eingestellt und mit den besonderen städtebaulichen Gründen, die die Festsetzung geringerer Abstandflächen erforderlich macht, abgewogen wurde. Das hat der Bebauungsplan – wie hier dargelegt – berücksichtigt. Insbesondere wurde in einer Studie die künftige Verschattung untersucht und in der Abwägung bei der Festsetzung der Baukörperausweisung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit berücksichtigt. Eine Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht erkennbar. (Aussagen hierzu auch unter Kapitel III.2.1.3.1)

### **Überschreitung der Nutzungsmaße nach § 17 BauNVO**

Die durch § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 2,4 für Sondergebiete und einer GFZ von 3,0 für Kerngebiete werden, wie vorstehend dargelegt, überschritten. Auch die Obergrenze der GRZ von 0,8 für Sondergebiete wird aufgrund der zulässigen Unterbauung überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn

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

Die genannten Überschreitungen sind im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO aus folgenden Gründen erforderlich:

Die zentrale innerstädtische Lage des Plangebietes sowie seine historische Funktion erfordern eine verdichtete Nutzung. Die Zielsetzung hier einen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit zentralen Funktionen zu entwickeln, setzt gleichfalls eine hohe bauliche Dichte voraus und entspricht den Intentionen des Flächennutzungsplans.

Aus der stadträumlich angestrebte Nutzungsstruktur und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes aus der Entwicklung des Wettbewerbs zur Gestaltung des Alexanderplatzes ergibt sich ein hohes Aufkommen von Nutzern, Besuchern und Kunden, das mit einer hohen baulichen Dichte einhergeht. Die Zielsetzung, den Standort wieder zu einem Schwerpunkt für den Einzelhandel auszubauen, erfordert eine angemessene Nutzungsdichte auch an diesem Standort.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur verleiht dem Standort eine hohe Lagegunst und ermöglicht zugleich eine hinreichende wirtschaftliche Ausnutzung der verkehrlichen Infrastruktur.

Das allgemeine Ziel des sparsamen Umganges mit Flächen erfordert gerade für zentrale innerstädtische Standorte eine bauliche Verdichtung. So kann die Zahl der Verkehrsbewegungen minimiert und einer Zersiedelung an der Peripherie entgegen gewirkt werden.

Die angestrebte städtebauliche Struktur erfordert vollständig über- bzw. unterbaubare Grundstücke. Aus dieser kompakten Gebäudestruktur resultiert bei üblichen innerstädtischen Gebäudehöhen, die hier zum Teil noch unter denen der bestehenden Gebäude im näheren und weiteren Umfeld bleiben, im Zusammenhang mit dem Hochhaus-Turm und der städtebaulichen Betonung an der Voltairestraße eine rechnerische Dichte, die über den Obergrenzen nach § 17 BauNVO liegt.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände und Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeglichen:

Durch die textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.3 werden ausgleichende Maßnahmen im Bebauungsplanbereich festgesetzt. In der Alexanderstraße sind zwei Baumreihen mit insgesamt 60 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 0,2 m zu pflanzen und zu erhalten. Im Sondergebiet sind mindestens 4200 m<sup>2</sup> von Dachflächen zu begrünen. Auch die Pflanzung eines Einzelbaums innerhalb der Fläche B trägt ergänzend zu einem ausgleichenden, ökologischen Effekt bei.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die mit einer hohen baulichen Verdichtung normalerweise einhergehenden negativen Effekte des Verkehrs im Plangebiet voraussichtlich nicht auftreten werden, da die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr die Bewältigung eines wesentlichen Teils des Ziel- und Quellverkehrs erlaubt, ohne zusätzlichen motorisierten Individualverkehr in erheblichem Umfang zu erfordern. Die Kapazitäten der vorhandenen drei U-Bahn-Linien, zahlreichen S-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien sowie der Anschluss an den Regionalverkehr machen das Plangebiet zu einem der innerstädtischen Standorte mit einer hohen verkehrlichen Lagegunst.

Das zukünftige Aufkommen im motorisierten Individualverkehr wird zudem durch die Beschränkung der Zahl der Stellplätze reduziert, da das Verkehrsaufkommen maßgeblich von den zur Verfügung stehenden Stellplätzen beeinflusst wird. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze sichert zudem die städtebauliche Verträglichkeit der Einstellplätze.

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

### **3.2.3 Technische Infrastruktur**

Bedingt durch die zentrale Lage des Plangebietes und der bisherigen Nutzung sind sowohl unter den zukünftigen Verkehrsflächen, als auch unter dem zukünftigen Baugebiet zahlreiche Leitungen vorhanden.

Die geplante Reduzierung des Straßenquerschnittes der Alexanderstraße von ca. 60 m auf 36,5 m und die Bebauung der heutigen Parkplatzflächen westlich der Alexanderstraße machen die Neuordnung bzw. Bündelung des Bestandes an Hauptversorgungsleitungen unter Einsatz erheblicher nicht-

## Begründung

öffentlicher Finanzmittel erforderlich. Der Umbau der unterirdischen Infrastruktur ist eine notwendige Voraussetzung für die Bebauung des Plangebietes.

Die zukünftigen Straßenräume sind ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Leitungen aufzunehmen. Auch die Verlegung des Regenwasserüberlaufkanals in die zukünftigen Verkehrsflächen ist technisch möglich. Für die vorhandenen Leitungen wird daher, sofern kein zwingendes technisches Erfordernis besteht, keine Sicherung von Leitungsrechten - mit Ausnahme der Fläche B - planungsrechtlich vorbereitet, da die Wiederbebauung dieser innerstädtischen Brachflächen ohne entsprechende Belastungen Ziel dieses Planverfahrens ist.

Nach Aussage der zuständigen Versorgungsunternehmen, die sich im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanverfahren äußerten, sind die bestehenden technischen Anlagen und Netzkapazitäten für eine Versorgung der künftigen Bebauung im Plangebiet grundsätzlich ausreichend. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Versorgungsunternehmen im Zusammenhang mit den notwendigen Leitungsumverlegungen die Notwendigkeit von Netzverstärkungen prüfen und diese gegebenenfalls vornehmen werden.

Ein Erfordernis, Standorte der technischen Infrastruktur innerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen, besteht nicht.

Um eine zügige und zusammenhängende Durchführung dieser Maßnahmen sicherzustellen, hat das Land Berlin 1995 eine Kooperationsvereinbarung mit dem heutigen Grundstückseigentümer DEGEWO abgeschlossen und die notwendigen Regelungen im Rahmen weiterer vertraglicher Regelungen getroffen. Die Umsetzung des Straßenumbaus obliegt dem Grundstückseigentümer in enger Abstimmung mit dem Land Berlin. In diesem Zusammenhang werden eine Konzeption für die Aufteilung des unterirdischen Raumes und das Erfordernis eines Raumverteilungsplanes thematisiert.

Im Grundstückskaufvertrag mit dem Projektentwickler hat das Land Berlin unter Zugrundelegung der maßgeblichen Konzessionsverträge die grundbuchliche Eintragung von Leitungen gesichert. Hiermit werden die Interessen der Leitungsbetriebe in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Da ein darüber hinaus gehendes öffentliches Interesse nicht besteht, obliegt es der Abstimmung zwischen dem Eigentümer und dem jeweiligen Leitungsträger gegebenenfalls anders zu verfahren.

### **3.2.4 Verkehrserschließung**

#### **3.2.4.1 Allgemeine Vorgaben**

Ziel der übergeordneten Verkehrsplanung des Landes Berlin ist es, die Berliner Stadtmitte vom Kfz-Durchgangsverkehr zu entlasten und Verkehre auf den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu verlagern. Der Durchgangsverkehr soll über einen Straßenring, den so genannten Kleinen Hundekopf geführt und verteilt werden. Bei einer Orientierung an einem Modal-Split von 80:20 (80 % ÖPNV / 20 % MIV) wird für die Innenstadt davon ausgegangen, dass die Belastung im Straßennetz durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) insgesamt nur in geringem Umfang steigt, während der ÖPNV einen starken Zuwachs verzeichnen wird.

Darüber hinaus sollen die Straßenräume reduziert werden. Dieses erfordert eine Verkehrsstrategie für die gesamte Innenstadt. Nicht gewollter Individualverkehr soll minimiert werden. Der Zielverkehr in die Innenstadt soll beispielsweise durch ein intelligentes Parkraummanagement beeinflusst und der nicht zwingend notwendige Durchgangsverkehr verringert werden. Des Weiteren wird der Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) gestärkt, indem die Angebote und Verknüpfungen verbessert werden. Um den Anteil der stadt- und umweltfreundlichen Verkehrsmittel des öffentlichen und des nicht motorisierten Verkehrs zu erhöhen, ist jedoch eine Kombination verschiedener weiterer Maßnahmen erforderlich. Hierzu zählen insbesondere:

- stadtverträglicher Ausbau des inneren Straßenringes,
- frühzeitige Ableitung von potenziellem Durchgangsverkehr auf Tangentialrouten,

- Parkraumbewirtschaftung mit Bevorzugung von Anwohnern, mobilitätseingeschränkten Personen und Wirtschaftsverkehr,
- Umgestaltung nicht notwendiger Verkehrsflächen,
- nachhaltige Attraktivitätssteigerung im ÖPNV,
- punktuelle Maßnahmen zur Dämpfung des Kfz-Zielverkehrs.

Unter dieser Maßgabe können die derzeit vorhandenen Verkehrsflächen reduziert, ihre trennende Wirkung minimiert und ein Umbau in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss erfolgen. Ohne die verkehrliche Leistungsfähigkeit zu verlieren, werden Aufenthaltsqualität und Wohnsituation verbessert. Diese Maßnahmen sind vorwiegend im gesamtstädtischen Zusammenhang realisierbar. Als Beitrag zu diesem Konzept erfolgt im Plangebiet die Umgestaltung von Verkehrsflächen, die in der vorhandenen Dimension nicht notwendig sind.

### 3.2.4.2 Rahmenbedingungen

Am Alexanderplatz und an der Alexanderstraße ist die Ausgewogenheit von funktionsfähigem Verkehr und lebenswerter Stadt gestört. Der Kfz-Verkehr nimmt gegenwärtig einen Raum ein, der dem Standort nicht zuträglich ist. Die Verkehrsbelastung (DTV) ist sehr hoch. Zur Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens am Alexanderplatz wurden unter Berücksichtigung aller künftigen Projekte am Alexanderplatz Prognoserechnungen durchgeführt.

Die Beschäftigten, Besucher und Gäste der Vorhaben im Plangebiet erzeugen demnach ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 70.000 bis 80.000 Personen-Wege/Tag. Darin enthalten sind die Anteile aller Verkehrsmittel, d. h. der Umweltverbund (Öffentlicher Personennahverkehr, Rad- und Fußgängerverkehr) sowie der Kraftfahrzeugverkehr.

Auch bezogen auf das Plangebiet ist das Ziel des Landes Berlin, dass 80 % der Personen-Wege mit dem Umweltverbund erfolgen und 20 % der täglichen Personen-Wege mit dem Kraftfahrzeug unternommen werden.

Aufgrund der besonderen Bedingungen des Standortes mit

- seiner zentralen Lage,
- dem sehr guten ÖPNV-Angebot und
- der guten fußläufigen Erschließung und Verbindung zum Alexanderplatz, die weiter verbessert wird,

ist dieses Ziel umsetzbar. Die Kfz-Stellplätze sind dabei vorhabenbezogen eine wesentliche "Stellgröße" für die Beeinflussung des künftigen motorisierten Individualverkehrs.

In einem Verkehrsgutachten wurde, ausgehend von der künftigen Nutzung im MK(1) und im Sondergebiet vom ungünstigsten Belastungsfall ausgegangen. Statt eines pauschalen Modal-Split von 80 % ÖPNV und 20 % MIV wurde für unterschiedliche Nutzungen ein Anteil des Individualverkehrs von 20 % (Beschäftigte) bzw. 30 % (Kunden / Besucher des Sondergebietes) und 50 % (Büro-Besucher) angenommen. Im Sinne der Ermittlung des ungünstigsten Falls wurden zudem so genannte Verbundeffekte, d.h., Kunden besuchen Nutzungen oder Beschäftigte kaufen auch ein, nicht berücksichtigt. Das MK(2) wurde als Hotelnutzung mit einem geringen Verkehrsaufkommen berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde auf Grundlage der dargestellten Annahmen eine Verkehrserzeugung von ca. 16.700 Kfz-Fahrten/Tag gutachterlich ermittelt. Diese werden sich auf die Ein- und Ausfahrten an der Alexanderstraße und an der Grunerstraße verteilen. Unter Berücksichtigung des Parkhauses an der Grunerstraße und der künftigen Tiefgarage Alexanderplatz ergibt sich darauf basierend ein Verkehrsaufkommen von nahezu 38.000 Fahrzeugen pro Tag in überwiegenden Abschnitten der Alexanderstraße und von rd. 39.350 Fahrzeugen pro Tag in der Alexanderstraße an der Einmündung in die Grunerstraße. Hierbei wird es sich zu etwa 15 % um Ziel- und Quellverkehr handeln. Eine 1996 durchgeführte Prognose ergab, unter Berücksichtigung aller damals am Alexanderplatz

## Begründung

vorgesehenen Vorhaben, jedoch ohne Gebäude an der Rathausstraße, ein voraussichtliches Verkehrsaufkommen von 38.000 Fahrzeugen in der Alexanderstraße. Damit liegt das prognostizierte künftige Verkehrsaufkommen nur in einem Teilabschnitt unwesentlich (3,5 %) über dem im Rahmen der Bebauungsplanverfahren I-B4 und I-43 1996 ermittelten Wert. Ohne Realisierung der Vorhaben im Plangebiet läge die Verkehrsbelastung nach der Prognose der Gutachter bei etwa 35.000 Fahrzeugen bzw. 36.300 Fahrzeugen / Tag im Einmündungsbereich der Alexanderstraße in die Grunerstraße.

Für die Grunerstraße, an der sich im Bestand im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes keine empfindlichen Nutzungen befinden, wird oberirdisch unmittelbar vor dem Vorhaben ein Verkehrsaufkommen von ca. 11.000 Fahrzeugen täglich im Jahr 2010 prognostiziert, wenn im Plangebiet keine baulichen Anlagen errichtet werden. Bei Errichtung der Vorhaben steigt diese Zahl auf nahezu 15.000 Fahrzeuge / Tag. Dieses resultiert im Wesentlichen aus dem Ziel- und Quellverkehr zur Ein- und Ausfahrt in der Dircksenstraße, über die täglich ca. 5.000 Kfz-Wege abgewickelt werden.

Das Verkehrsaufkommen in der Dircksenstraße und in der Voltairestraße ist weiterhin - mit Ausnahme des Abschnittes der Dircksenstraße bis zur Ein- und Ausfahrt - von unerheblichem Umfang.

Die prognostizierte Belastung kann, auch wenn die Alexanderstraße und die Grunerstraße dem Bebauungsplan entsprechend umgebaut werden, im Straßennetz abgewickelt werden. Die Gutachterweisen jedoch darauf hin, dass es bei Realisierung aller Planungen im Umfeld des Plangebietes in dem vorgesehenen Umfang erforderlich werden kann, dass in Spitzenzeiten die Verkehrsströme gesteuert werden müssen, damit das Gesamtsystem stabil funktioniert. Die ständig aktuelle Optimierung des Gesamtsystems soll durch die Verkehrsmanagementzentrale ermöglicht werden.

### 3.2.4.3 Straßenverkehrsflächen

(zeichnerische Festsetzung)

Die Grunerstraße in Ost-West-Richtung und die in Nord-Süd Richtung verlaufende Alexanderstraße als Hauptverkehrsstraßen und die in ihrem historischem Verlauf erhaltenen Erschließungsstraßen, die Dircksenstraße und die Voltairestraße, bilden die Grundstruktur der künftigen Bebauung. Die Funktionsfähigkeit der Straßenbreiten wurde in einer von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung begleiteten, durch den Grundstückseigentümer beauftragten Untersuchung überprüft. Zum Nachweis der Funktionsfähigkeit des Straßennetzes wurden beispielhaft Straßenquerschnitte entwickelt. Die künftige Breite entspricht diesem Verkehrskonzept. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird jedoch nicht festgesetzt.

#### Alexanderstraße

Die Alexanderstraße bleibt als Hauptverkehrsstraße erhalten, ihre Lage wird jedoch neu definiert. Die östliche Straßenbegrenzungslinie wird aufgenommen und unverändert beibehalten. Die Straßenbreite wird auf 36,5 m verringert. In diesem Querschnitt sind Gehwege angemessener Breite, Fahrradwege, Baumstreifen, zwei Fahrspuren je Richtung, Haltestreifen bzw. Abbiegespuren in Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereichen möglich. Der Übergang zur Stralauer Straße wurde berücksichtigt, die konkrete Ausgestaltung des Knotenbereichs (sogen. Holzmarktknoten) bleibt einem gesonderten Verfahren vorbehalten.

Die Querungsmöglichkeiten der Straße sollen zur besseren Anbindung des Gebietes an das benachbarte Wohngebiet deutlich verbessert werden. An der Kreuzung Alexanderstraße / Voltairestraße / Magazinstraße ist eine neue Lichtsignalanlage mit gesicherten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Weitere gesicherte Fußgängerüberwege über die Alexanderstraße sind berücksichtigt. Diese sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

Der Bebauungsplan ersetzt die für die Änderung der Alexanderstraße erforderliche Planfeststellung. Die zuständige Planfeststellungsbehörde hat dieser Vorgehensweise zugestimmt. Auf die Anordnung

der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens für den Umbau der Alexanderstraße (Straße II. Ordnung gem. Berliner Straßengesetz) wurde verzichtet, sofern die mit der Planung aufgeworfenen Konflikte sachgerecht bewältigt werden, insbesondere die 16. Verordnung zum Bundesimmissionschutzgesetz beachtet wird.

Das Vorgehen deckt sich mit § 20 Abs. 4 i.V.m. § 20 Abs. 1 Berliner Straßengesetz vom 13. Juli 1999. Die Anforderungen gemäß UVPG und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden im Bebauungsplanverfahren beachtet, weil § 17 UVPG ermöglicht, die gesonderten Untersuchungen auch gemäß § 1a BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu führen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten zur Untersuchung der Entwicklung der Emissionen durchgeführt. Hierbei wurde auch geprüft, ob die Änderung der Straße eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV ist. Die Änderung ist demnach wesentlich, "wenn

1. die Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr baulich erweitert wird oder
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird."

Eine Erweiterung um zusätzliche Fahrspuren erfolgt nicht. Insofern kann für die Beurteilung, ob eine wesentliche Änderung vorliegt, nur eine Veränderung des Beurteilungspegels relevant sein. In die Berechnung der künftigen Lärmbelastung gehen neben der Lage der Fahrspuren insbesondere die Straßenoberfläche und die Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen ein. Weder die exakte Lage der Fahrspuren, noch die anderen relevanten Aspekte können Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein. Eine Berechnung kann daher abschließend nur im Zusammenhang mit der Straßenplanung erfolgen. Um einschätzen zu können, ob diese Thematik für die Alexanderstraße relevant ist, wurde im Rahmen des Lärmgutachtens eine Berechnung auf Grundlage der vorhandenen Angaben durchgeführt.

Im Ergebnis stellten die Gutachter fest, dass durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens allein, eine Differenz von 3 dB(A) durch den Umbau der Alexanderstraße nicht überschritten wird. Allerdings führt eine verkehrlich erforderliche Einordnung von Lichtsignalanlagen an der Voltairestraße / Alexanderstraße und auf Höhe der Hauptzufahrt zum Sondergebiet voraussichtlich zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um mehr als 3 dB(A) an bestimmten Gebäudefassaden. An den meisten Gebäuden wird aber die von der 16. BImSchV als Voraussetzung für eine "wesentliche Änderung" geforderte Mindest-Pegelerhöhung von 3 dB(A) nicht erreicht. Hieraus ergibt sich, dass für diese Gebäude keine Ansprüche auf passivem Lärmschutz bestehen. Für bestimmte Gebäude muss jedoch davon ausgegangen werden, dass Eigentümer der an das Plangebiet jenseits der Alexanderstraße angrenzenden Gebäude in Teilbereichen Anspruch auf adäquaten passiven Lärmschutz haben können. Die Beurteilungspegel werden an den der Alexanderstraße zugewandten Fassaden der Wohngebäude zwischen 60 dB(A) und 70 dB(A) am Tag betragen. Sie liegen in der Regel 2 dB(A), in Einzelfällen bis zu 3,8 dB(A) höher als ohne den Straßenumbau. Der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete liegt nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bei einem Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts. Für ein Kerngebiet betragen die Werte 64 dB(A) bzw. 59 dB(A).

Eine präzise Beurteilung welche Außenfassaden von einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte betroffen sind, ist erst möglich, wenn im Rahmen der konkreten Bauplanung die Lage der Zufahrt zum Sondergebiet und damit die Lage und das Erfordernis der Lichtsignalanlage eindeutig bestimmt ist. Da die konkrete Planung für die Alexanderstraße voraussichtlich erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit hinreichender Sicherheit vorliegt, ist eine Bestimmung der im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich. Allerdings kommen aufgrund der innerstädtischen Lage aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) nicht in Frage. Insofern sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus städtebaulichen Gründen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die vom Verursacher durchzuführen bzw. zu finanzieren sind, sofern nicht bereits durch den Eigentümer entsprechende Maßnahmen vor Festsetzung des Bau-



---

Begründung

ungsplans vorgenommen wurden. Der Plangeber wird bei Erfordernis Sorge für die materielle Sicherstellung der Maßnahmen tragen. Die Sicherung der Finanzierung erfolgt, durch Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger. Darüber hinaus wurde gutachterlich geprüft, ob mit einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Luftschadstoffe gerechnet werden muss. Dabei wurde auch die vorhandene Wohnnutzung berücksichtigt. Eine Abwägung der Belange erfolgte im Zusammenhang unter Punkt 3.2.7.2.

Das Gutachten ergab, dass keine relevanten Unterschiede zwischen den Belastungen im Null- und Planfall zu verzeichnen sind. An den Gebäuden Grunerstraße 11-16, der Kongresshalle sowie der Wohnblöcke Alexanderstraße 4-6 und 7-9 ist bodennah mit einer Überschreitung des PM10-Tageswertes zu rechnen, wobei nur in den Wohnblöcken an der Alexanderstraße eine Wohnnutzung vorhanden ist. Die künftig zulässige Wohnnutzung berücksichtigt diesbezüglich im Rahmen des Bebauungsplans die Belastungen durch Luftschadstoffe.

### **Grunerstraße**

Die Grunerstraße ist nur zu einem geringen Teil vom Plangebiet erfasst. Durch eine Verbreiterung des Tunneldeckels und durch den Umbau der Einmündung der Alexanderstraße in die Grunerstraße sollen die Querungsmöglichkeiten vom und zum Alexanderplatz verbessert werden. Die Veränderung der Bundesstraße 1 - Grunerstraße - betrifft den Straßenraum und nicht die überörtliche Bedeutung und Funktion der Verkehrsflächen. Es bleiben stadtauswärts zwei Spuren für den fließenden Verkehr erhalten. Die künftige Funktionsfähigkeit der Grunerstraße wurde unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrsentwicklung überprüft und ist durch den bereits erfolgten Eigentumsübergang der nunmehr als Kerngebiet dargestellten ehemaligen Verkehrsflächen an einen privaten Eigentümer bereits vorgezeichnet.

Das Bebauungsplanverfahren ersetzt das für diese Änderung erforderliche Verfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz. Die Planfeststellungsbehörde hat dieser Vorgehensweise und den beabsichtigten Festsetzungen zugestimmt.

### **Erschließungsstraßen**

Die Dircksenstraße bleibt in ihrer gegenwärtigen Dimension von ca. 19 m erhalten. Vor Verkehrsbelastungen soll die Dircksenstraße geschützt sein, Schleichverkehr soll vermieden werden, z. B. durch die Gestaltung im Bereich des geplanten Stadtplatzes (Fläche B). Über verkehrsorganisatorische Maßnahmen soll der Zielverkehr zum Vorhaben nur von der Grunerstraße aus möglich sein.

Die Voltairestraße erhält in Anlehnung an die historische Dimension einen Straßenquerschnitt von 21 m. Die Erschließungsstraßen werden damit in einer ihrer Funktionen entsprechenden Breite festgesetzt.

Da die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist, sind Baumpflanzungen in den Erschließungsstraßen planungsrechtlich zulässig, werden jedoch nicht zwingend festgesetzt.

#### **3.2.4.4 Ein- und Ausfahrten**

(zeichnerische Festsetzung, textliche Festsetzung 4.2)

Um die städtebaulich wichtigen Funktionsbereiche nicht durch Kfz-Verkehr zu beeinträchtigen und dennoch die verkehrliche Erschließung des Vorhabens zu gewährleisten, werden Einfahrtsbereiche, d.h. Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt hauptsächlich über die Alexanderstraße. Die Voltairestraße und die Dircksenstraße sollen möglichst wenig durch den Erschließungsverkehr beeinträchtigt werden. Eine Erschließung von der Grunerstraße ist sowohl aus städtebaulichen, als auch aus verkehrlichen Gründen nicht möglich. Die Fassade zur Grunerstraße ist dem Alexanderplatz zugewandt und von großer Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild des Platzes. Hier soll eine Unterbrechung durch Ein- und Ausfahrten vollständig

unterbleiben. Zudem steht in der Straße nach dem Umbau kein ausreichender Raum für die Einordnung der erforderlichen Abbiegespuren zur Verfügung.

Aus einer Verkehrsumlegung wurde die sowohl städtebaulich, als auch verkehrlich verträgliche Lage der Zufahrten bestimmt. Es wurden Bereiche bestimmt, in denen die Ein- und Ausfahrten angeordnet werden müssen. Außerhalb dieser Bereiche sind keine Zufahrten zu Tiefgaragen oder Stellplätzen zulässig. Um die Unterbrechung der Fassaden und eine Beeinträchtigung durch Gehwegüberfahrten zu begrenzen, soll die Anzahl der Zufahrten auf das erforderliche Minimum reduziert werden. Die genaue Lage ist innerhalb der Korridore flexibel und kann durch den Bauherren, entsprechend dem Gebäudekonzept im Zuge der Entwurfsplanung, festgelegt werden. Insgesamt werden von der Alexanderstraße vier Ein- und Ausfahrten zugelassen:

- eine Zufahrt zum Hochhausturm (Teilfläche MK(1)),
- die Hauptzufahrt der Tiefgarage des Sondergebietes in einer Entfernung von jeweils mindestens 120 m von der Grunerstraße und der Voltairestraße,
- eine Zufahrt für Lkw zum unterirdischen Wirtschaftshof des Sondergebietes in einem Abstand von 40 m von der Voltairestraße und
- eine Zufahrt zur Teilfläche MK(2) in einem Abstand von 30 m von der Voltairestraße.

Insbesondere die Zufahrt zum Hochhaus-Turm (MK(1)) ist als optional einzustufen. Die Erschließung des Turmes kann unter planerischen Gesichtspunkten auch gemeinsam über die Zufahrt zum Sondergebiet erfolgen.

Die Zufahrt zum MK(2) von der Alexanderstraße aus ist von Bedeutung, um die für die Realisierung von Vorhaben auf diesem Grundstück notwendige Kfz-Erschließung flexibel handhaben zu können. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der beabsichtigten Begrenzung der Stellplatzzahl hier nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Im städtebaulichen Vertrag soll geregelt werden, dass über diese Zufahrt maximal 220 Stellplätze erschlossen werden. Die benachbarte Lage der Zufahrten zum MK(2) und zum Sondergebiet von der Alexanderstraße aus könnte Probleme für die künftigen Nutzer bei der Zufahrt zu den einzelnen Teilflächen des Baugebietes hervorrufen. Dieses könnte auftreten, wenn sich Zielverkehr zum MK(2) zu früh rechts einordnet. Da es sich bei der Zufahrt zum Sondergebiet jedoch um die Lkw-Zufahrt handeln soll, wird diese Problematik als nicht gravierend eingestuft. Dem Plangeber ist zudem bewusst, dass auch der Abstand von ca. 35 m von der Achse der Ausfahrt aus dem MK(2) zum Kreuzungsbereich verkehrstechnisch eine Herausforderung darstellt. Dem fließenden Verkehr soll hinsichtlich der Signalisierung Vorrang gegenüber dem ausfahrenden Erschließungsverkehr eingeräumt werden. Die gegebenenfalls notwendigen Rückstaubereiche für den ausfahrenden Erschließungsverkehr müssen daher im Baugebiet angeordnet werden. Insbesondere ein Ausfahren und Linksabbiegen in die Magazinstraße kann aus verkehrstechnischen Gründen in Anbetracht des kurzen Abstandes zum Knoten problematisch sein. Gegebenenfalls muss ein entsprechender Abbiegevorgang auch aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden. Die möglichen Probleme können jedoch durch technische Maßnahmen bewältigt werden, sodass einer Flexibilität hinsichtlich der Zufahrten in der Abwägung der Vorrang eingeräumt wird und eine Ein- und Ausfahrt zum MK(2) an der Alexanderstraße erhalten bleibt.

Besondere Anforderungen, die aus dem Berliner Straßengesetz, insbesondere aus den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege), ergeben, wurden bei der Bemessung der Breiten für die Ein- und Ausfahrten berücksichtigt. Da nicht mit starkem Verkehr gerechnet wird, wird zwischen den beiden benachbarten Gehwegüberfahrten zum Sondergebiet und zum MK(2) in der Achse des Gehweges von einem Abstand von mindestens 2,5 m ausgegangen.

Die Dirksenstraße soll auch durch den potenziellen Erschließungsverkehr möglichst wenig beeinträchtigt werden. Für den Straßenraum wird eine hochwertige Gestaltung und Nutzung angestrebt. Zudem soll die Teilfläche B durch den Erschließungsverkehr nicht beeinträchtigt werden. Daher wird die Zufahrt in einem Abstand von 25 bis 50 m von der Einmündung zur Grunerstraße zugelassen. Die

---

Begründung

Ein- und Ausfahrt soll vorrangig durch Pkw genutzt werden und als Nebenzufahrt zur Tiefgarage dienen. Der Bereich für die Einfahrt ist auf 25 m beschränkt, um eine Anordnung der Rampe senkrecht zur Straße zu erreichen, bei der die Öffnung im Gebäude geringer ist als bei einer Anordnung parallel zur Straße.

Innerhalb der Teilfläche MK(2) besteht die Option einer ergänzenden Zufahrt von der Voltairestraße. Diese Option ist erforderlich, um diese Teilfläche gegebenenfalls auch getrennt von den übrigen Vorhaben errichten und nutzen zu können.

Die Festsetzung betrifft nicht die Zulässigkeit von Gehwegüberfahrten, beispielsweise zur Errichtung einer Vorfahrt, wie sie insbesondere bei Hotels üblich ist. Hiermit werden keine Stellplätze erschlossen. Das Verkehrsaufkommen ist tendenziell geringer. Daher werden hierzu im Bebauungsplan keine Festlegungen getroffen. Gebäudevorfahren bleiben - vorbehaltlich anderer rechtlicher Bestimmungen - zulässig.

### **3.2.4.5 Festsetzung der Höchstzahl der Stellplätze und Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen**

(textliche Festsetzung 4.1)

Da Festsetzungen des Bebauungsplans das Volumen des Durchgangsverkehrs nicht und das Volumen des Ziel- und Quellverkehrs nur mittelbar beeinflussen können, ist es erforderlich, um übermäßige Verkehrsbelastungen insgesamt zu vermeiden, auf den Ziel- und Quellverkehr entweder durch eine Anpassung der Nutzungsmaße und / oder durch eine Beschränkung des Parkraumes einzuwirken. Unter der Prämisse, dass das geplante Bauvolumen sowie die geplante Nutzungsstruktur zum Tragen kommen sollen, besteht nur die Möglichkeit, die Zahl der zulässigen Stellplätze zu beschränken.

In einer vom Plangeber als nachvollziehbar und plausibel eingestuften gutachterlichen Untersuchung wurde ein Aufkommen (Summe Quell- und Zielverkehr) von ca. 16.700 Kfz-Fahrten/Tag (einschl. ca. 170 Lkw-Fahrten/Tag für Anlieferung und Entsorgung) ermittelt. Davon entfallen voraussichtlich ca. 65 % der Fahrten auf die Alexanderstraße. Dieses Aufkommen ermöglicht eine adäquate Erschließung des Vorhabens und kann gleichzeitig durch das vorhandene Straßennetz - unter Berücksichtigung der im Plangebiet beabsichtigten Änderungen - bewältigt werden. Damit werden sowohl die privaten wie auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Durch die lange Verweildauer der Besucher und Kunden in der Shopping Mall, den Freizeit- und Erholungsangeboten sowie der Gastronomie, die durchschnittlich 2-3 Stunden beträgt, werden für diese Nutzungen (Sondergebiet) nach Angaben der Verkehrsgutachter ca. 1.480 Pkw-Stellplätze benötigt. Für die Büro-Nutzung (Teilfläche MK(1)) ergibt sich demnach eine Stellplatzzahl von 300. Für die Teilfläche MK(2) mit Büro- und anderen Dienstleistungsnutzungen, Wohnen, ggf. Hotel besteht ein Bedarf von ca. 220 Stellplätzen.

Die Zahl der im Plangebiet zulässigen Stellplätze wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO aufgrund dieser Ergebnisse auf insgesamt 2.000 begrenzt. Da die Baugrundstücke im Plangebiet im Eigentum eines Unternehmens, wengleich unterschiedlicher Tochtergesellschaften dieses Unternehmens sind, ist die Festsetzung vollziehbar. Die Aufteilung auf die einzelnen Teilflächen erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages. Aufgrund der unterschiedlichen Grundflächen wird es nicht möglich sein, alle dem MK(1) zugeordneten Stellplätze innerhalb dieser Teilfläche unterzubringen. Soll die zulässige Stellplatzzahl im Plangebiet untergebracht werden, so sind die Stellplätze zumindest teilweise unter anderen Teilflächen im Plangebiet zu realisieren.

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Eine Störung der Aufenthaltsqualität sowie eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Stellplätze oder Parkhäuser sollen angesichts der geplanten hohen baulichen Verdichtung vermieden werden. Die Stellplätze müssen daher in Tiefgaragen untergebracht werden. Insbesondere der angestrebten hohen stadträumlichen Qualität, die sich in der Gestaltung der Gebäude ebenso wie in der Gestaltung der Platz-

fläche ausdrücken soll, wird mehr Gewicht beigemessen, als der mit der Begrenzung auf unterirdische Geschosse verbundenen, höheren wirtschaftlichen Belastung der Bauherren. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Behinderten im Rollstuhl, die auch auf Geländeniveau angeordnet werden können, um eine ungehinderte Erreichbarkeit des Baugebietes zu ermöglichen.

#### **3.2.4.6 Öffentlicher Personenverkehr**

Auf Grund der künftigen Zunahme der ÖPNV-Nachfrage unter Zugrundelegung des angestrebten Modal-Split von 80:20 (ÖPNV/MIV) kommt insbesondere dem schienengebundenen öffentlichen Verkehr bei der Erreichbarkeit des Plangebietes eine wichtige Rolle zu.

Das Gebiet an der Alexanderstraße ist bereits gegenwärtig hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Die Regionalbahn, eine Vielzahl von S-Bahn-Linien, drei U-Bahn-Linien, Straßenbahn sowie verschiedene Buslinien sind in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes zu erreichen. Aufgrund der künftigen Zunahme der ÖPNV-Nachfrage unter Zugrundelegung des angestrebten Modal-Split von 80:20 (ÖPNV/MIV) kommt insbesondere den vorhandenen schienengebundenen öffentlichen Verkehrsmitteln bei der Erreichbarkeit des Plangebietes eine zentrale Rolle zu. Aufgrund der bestehenden hohen Kapazität sind zur Erschließung des Vorhabens keine zusätzlichen Verkehrsmittel erforderlich.

### **3.2.5 Geh- und Leitungsrechte**

#### **3.2.5.1 Gehrechte in der Arkade (Fläche A)**

(textliche Festsetzung 7.1)

An der Grunerstraße soll zur Betonung der Situation an der Stadtbahn-Brücke eine Bebauung unmittelbar an der Grundstücksgrenze ermöglicht werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Anordnung einer Arkade (Fläche A) der ansonsten erforderlichen Verbreiterung der Verkehrsfläche zu Lasten des privaten Grundstückes Vorrang eingeräumt. Die Fläche der Arkade ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, um den erforderlichen Raum für Fußgänger zu sichern. Die Tiefe von 5,5 m für die Arkade folgt dem Ziel, dem zu erwartenden Fußgängerverkehr ausreichend Fläche anzubieten. Die lichte Höhe der Arkade von mindestens 6,0 m über Gehweg sichert eine Realisierung über mindestens zwei Vollgeschosse. Diese Höhe ist erforderlich, um eine großstädtische Ausbildung der Arkade zu sichern. In einem städtebaulichen Vertrag soll ergänzend gesichert werden, dass die Arkade mit stehenden, d.h. überquadratischen Formaten ausgebildet wird.

Das Gehrecht darf durch Stützpfeiler, die zur Ausbildung einer Arkade immer erforderlich sind, eingeschränkt werden. Der Straßenraum ist ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Leitungen hier unterzubringen. Leitungsrechte unter der Arkade, d.h. in den privaten Kellerräumen, sind nicht erforderlich.

Im Kerngebiet ist im Bereich des Erdgeschosses des Hochhausturmes keine Belastung mit einem Gehrecht erforderlich. Im öffentlichen Raum steht ausreichend Platz zur Anlage eines angemessen breiten Gehweges zur Verfügung. Auch auf die verbindliche Festsetzung einer Arkade wird hier verzichtet, sie bleibt unabhängig davon zulässig. Dieses gilt auch für die Bebauung entlang der Dircksenstraße. Grundsätzlich sollten Arkaden jedoch nur errichtet werden, wenn die Ausbildung einer großzügigen nutzbaren Arkade möglich ist. Andeutungen von Arkaden werden aus gestalterischen Gründen ebenso wenig wie niedrige eingeschossige Arkaden angestrebt.

### **3.2.5.2 Stadtplatz (Fläche B)**

(textliche Festsetzung 7.2)

An der Voltairestraße / Dircksenstraße soll ein öffentlich zugänglicher Platz entstehen. Der neue Platz wird durch sehr unterschiedliche Bauten räumlich gefasst: Die S-Bahn-Bögen, die künftig durch Läden oder Gastronomie genutzt werden können, die Fassade des Shopping-Centers mit einem Eingang zur Mall und zwei neuen Hochhäusern auf der Ostseite und im Süden des Platzes (außerhalb des Plangebietes). Durch die Unterschiedlichkeit dieser Baukörper und ihrer Funktionen bietet der Platz die Chance zu einem räumlich interessanten und urbanen Stadtplatz zu werden, an dem sich Stadtgeschichte und moderne Nutzung wiederfinden. Die Lärmbelastung in diesem Bereich ist im Vergleich zum übrigen Plangebiet vergleichsweise gering. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Kerngebiete werden mit Pegeln von maximal 60 dB(A) erkennbar unterschritten. Der Stadtplatz wird überwiegend als Sondergebiet festgesetzt, da im Zusammenhang mit dieser Nutzung ein größerer Nutzungsbedarf erwartet wird. Dem Kerngebiet wird ein 12 m breiter Bereich des Stadtplatzes zugeordnet, um hier Außenraumnutzungen im Zusammenhang mit der Nutzung im Gebäude (z.B. Restaurants, Cafés) zu ermöglichen.

Um die öffentliche Nutzbarkeit der Fläche zu sichern, ist sie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Dieses betrifft nicht die Flächen, auf denen ausnahmsweise eine Treppenanlage errichtet werden kann und den Bereich der Baumpflanzung. Beide Flächen werden von der Verpflichtung, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern, ausgenommen.

### **3.2.5.3 Leitungsrecht für Fernwärmeleitungen**

(textliche Festsetzung 7.3)

Im Plangebiet befindet sich eine Hauptversorgungsstrasse der Fernwärme, die zwischen dem S-Bahn-Viadukt und der Alexanderstraße verläuft. Auf diese Trasse kann nicht verzichtet werden, da sie zur Versorgung von Teilen des westlich angrenzenden Klosterviertels dient. Eine Umliegung der Trasse ist jedoch möglich. Die künftige Trassenführung ist durch die textliche Festsetzung 7.3 berücksichtigt wurden. Es wurde von der zuständigen Fachbehörde gemeinsam mit der BVG und dem Leitungsträger geprüft, ob eine Verlegung der Fernwärme-Trasse in der Dircksenstraße und eine gegebenenfalls erforderliche Überbauung des U-Bahn-Tunnels möglich ist. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass von der Realisierbarkeit einer Verlegung in der Dircksenstraße im gegenwärtigen Planungsstadium nicht mit hinreichender Sicherheit ausgegangen werden kann. Insofern besteht das Erfordernis zur Nutzung privater Grundstücksflächen und damit zur Integration der Fernwärmeleitung in das Vorhaben. Daher wird zur Sicherstellung der Fernwärmeversorgung - unter Berücksichtigung der Trasse der U-Bahn - entlang der Grundstücksgrenze zur Dircksenstraße und zur Voltairestraße ein bis zu 9 m breiter Korridor dargestellt, der in einer Breite von bis zu 2 m und einer Tiefe von bis zu 3 m mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Fernwärme zu belasten ist.

Die Belange der U-Bahn sind hierbei zu berücksichtigen, d.h. insbesondere, der technisch erforderliche Sicherheitsabstand ist einzuhalten. Die Breite von bis zu 9 m ist auch erforderlich, da seitlich der U-Bahn das Vorhandensein von Stützmauern, die zur Stabilität des Tunnels erforderlich sind, nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Bebauungsplan ermöglicht sowohl eine separate Verlegung außerhalb der künftigen baulichen Anlagen, als auch eine Integration die künftigen Kellergeschosse. Die technische Art der Umsetzung bleibt der Vereinbarung zwischen dem Begünstigten und dem Belasteten überlassen.

### **3.2.6 Grünfestsetzungen**

#### **3.2.6.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum**

(textliche Festsetzung 6.1)

Baumpflanzungen im Straßenland der Alexanderstraße sind erforderlich, um eine qualitativ hochwertige Gestaltung und einen Alleecharakter des Straßenraums zu sichern. Darüber hinaus sichert die Festsetzung, dass Ersatz für die durch den Straßenumbau verloren gehenden Bäume geschaffen wird. Die Festsetzung ist eine ausgleichende Maßnahme im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO. Für die entfallenden Brut- und Lebensräume von Vögeln werden so teilweise Alternativen geschaffen. Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Straßenraum erfolgt durch die Bestimmung der Gesamtzahl und des Gestaltungsziels der innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Alexanderstraße zu pflanzenden Bäume. Auf eine zeichnerische Festsetzung und damit exakte räumliche Fixierung der einzelnen Baumstandorte wird im Hinblick auf Zufahrten, die noch nicht präzise lokalisiert werden können und aufgrund des umfangreichen Leitungsbestandes verzichtet. Das planerische Ziel, einer alleeartigen Bepflanzung kann auch ohne präzise Bestimmung einzelner Baumstandorte erreicht werden. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume wurde mit 20 cm etwas größer als vielfach üblich gewählt, um hier frühzeitig eine attraktive Straßenraumgestaltung zu erreichen.

Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume wurde ein Abstand der Baumachsen von ca. 12 m angenommen. Die erforderliche Flexibilität, um beispielsweise Ein- und Ausfahrten einordnen zu können, fand bei der Festlegung der Zahl ergänzend Berücksichtigung.

Baumpflanzungen in der Dircksenstraße und in der Voltairestraße sind nach dem gegenwärtigen Stand der Überlegungen nicht vorgesehen. Abschließende Aussagen hierzu sind erst im Rahmen der konkreten Straßenplanung möglich. Daher werden Baumpflanzungen nicht zwingend festgesetzt, bleiben jedoch zulässig.

#### **3.2.6.2 Baumpflanzung innerhalb der Fläche C**

(textliche Festsetzung 6.2)

Als Teil der Gestaltung des Stadtplatzes (Fläche B) ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 0,4 m zu pflanzen. Der Baum soll in der Mitte des Platzes stehen und die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes prägen. Dem Plangeber ist durchaus bewusst, dass die Pflanzung eines Baumes mit dem genannten Stammumfang deutlich mehr Kosten verursacht, als der nach der Baumschutzverordnung für Baumpflanzungen vorgesehene Stammumfang von 12-14 cm. Für eine attraktive Gestaltung des Stadtplatzes ist es jedoch unerlässlich, dass frühzeitig auch eine ansprechende Bepflanzung vorhanden ist. Gegebenfalls ist auch ein anderer Baumstandort vorstellbar. Zur ausnahmsweisen Zulassung eines abweichenden Standortes bedarf es der Vorlage eines Gestaltungskonzeptes für den öffentlich zugänglichen Bereich.

Für die Entwicklung des Baumes ist ein ausreichender Pflanzraum erforderlich. Daher sind im Bereich der Baumpflanzung mindestens 1,5 m unterirdisch von der Bebauung freizuhalten. Ein direkter Bodenanschluss muss nicht hergestellt werden.

#### **3.2.6.3 Dachbegrünung**

(textliche Festsetzung 6.3)

Im Sondergebiet sind mindestens 4.500 m<sup>2</sup> Dachflächen zu begrünen. Um eine effektive Dachbegrünung auch umsetzen zu können, sind die entsprechenden Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° auszubilden.

Bereits im Bebauungsplan I-B4a wurde für einen Teil des Plangebietes die Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Obwohl das Baugebiet nunmehr größer ist als nach den bisherigen Festsetzungen kann nur ein geringerer Anteil begrünt werden. Ausgenommen von der Begrünung

## Begründung

wird insbesondere der hohe Anteil transparenter Flächen für die natürliche Belichtung der Mall-Flächen. Darüber hinaus soll die Dachfläche des bis zu 32 m hohen Gebäudeteils, des so genannten "Glow" im Sinne einer 5. Fassade gestaltet werden, sodass auch diese Fläche nicht bei der Berechnung der möglichen zu begrünenden Dachflächen berücksichtigt wird, um hier die notwendige Flexibilität zur Dachgestaltung zu geben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass für die Öffnungen technischer Einrichtungen Bereiche freigehalten werden müssen, die nicht begrünt werden können.

Unabhängig davon bieten die zu begrünenden Dachflächen auf den tiefer gelegenen Ebenen für die Nutzer / Bewohner der geplanten Hochhäuser eine erhebliche optische Aufwertung. Klimatisch ist die Begrünung von Dachflächen besonders bei größeren zusammenhängenden Flächen, von denen aufgrund der Struktur des Vorhabens ausgegangen werden kann, sinnvoll, damit die Begrünung als funktionsfähige Biotopfläche wirkt. Lokalklimatisch sind positive Auswirkungen (z.B. Staubbindung) zu erwarten, die eine Festsetzung der Dachbegrünung rechtfertigen. Zudem wird die Verdunstung begünstigt und überschüssiges Niederschlagswasser zeitlich verzögert an die Kanalisation abgegeben. Die begrüneten Flächen sind darüber hinaus Lebensraum von Kleintieren und von Vögeln. In Abhängigkeit von der Mächtigkeit der Substratschicht kann die Dachbegrünung kaltauftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen und so, wenngleich voraussichtlich nur in geringem Maße, auch klimatisch positiv wirken. Die Begrünung der Dachflächen ist eine ausgleichende Maßnahme im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO.

Auf die Festsetzung einer Dachbegrünung im MK(1) wird aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe von 150 m verzichtet. Entsprechendes gilt im MK(2) für die Bereiche mit einer zulässigen Höhe von 65 m. Die zulässigen Dächer der Gebäude mit einer Höhe von bis zu 35 m werden teilweise für die Anlage von den Wohnungen zugeordneten Kinderspielflächen nach der Bauordnung für Berlin benötigt. Um darüber hinaus die weiteren üblichen Anforderungen an Dachflächen (z.B. Öffnungen für technische Anlagen) zu ermöglichen, unterbleibt die Festsetzung einer Dachbegrünung.

### **3.2.7 Weitere Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen**

#### **3.2.7.1 Lärmschutz**

(textliche Festsetzung 5.1)

Durch die vorhandenen und auch künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf der Alexanderstraße und durch den schienengebundenen Verkehr auf der Stadtbahn treten hohe Lärmimmissionen auf. Teilweise kann es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Kerngebiete gemäß DIN 18005 kommen. Insbesondere an der Grunerstraße und entlang der Alexanderstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 7 dB(A) am Tag und bis zu 9,5 dB(A) in der Nacht überschritten. Hauptverursacher bleiben unverändert der Kfz-Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen und bezogen auf die Dircksenstraße die auf dem Stadtbahn-Viadukt verkehrenden Züge.

Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsflächen und an der Stadtbahn sind im Straßenraum und an der Bahntrasse weder räumlich noch gestalterisch unterzubringen. Ein Verzicht auf die vorgesehene Bebauung kommt ebenfalls nicht in Betracht. Daher müssen aus städtebaulichen Gründen passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Differenzierte Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämm-Maß für Außenbauteile sind nicht notwendig. Es ist die als "Technische Baubestimmung" eingeführte DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte zu beachten. Angesichts der geplanten Nutzung und der Tatsache, dass weder an der Grunerstraße noch an der Alexanderstraße Freiflächen vorgesehen sind, wird diese Überschreitung - sofern nicht Wohnnutzung betroffen ist, hingenommen.

Insbesondere die zulässigen Wohnungen im MK(1) sind zum Teil erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Diese Belastungen sind im innerstädtischen Bereich nicht unüblich. Dennoch sind bei der Errichtung von Wohnungen besondere Vorkehrungen zum Schutz der Wohnnutzung erforderlich. Zum Schutz der Wohnnutzung vor schädlichen Lärmemissionen sind im MK(1) entlang der Alexan-

derstraße und der Grunerstraße Aufenthaltsräume von Wohnungen die ausschließlich über eine Lüftungsmöglichkeit verfügen, die zu den genannten Straßen orientiert ist, mit einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten. Dieses ermöglicht eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster. Ein Erfordernis für die Festsetzung einer schallgedämmten Lüftungsmöglichkeit resultiert auch daraus, dass mit der erforderlichen hohen Dämmwirkung ein geringerer Luftaustausch verbunden ist. Von der Festsetzung bestimmter Wohnungsgrundrisse bzw. einer Orientierung von Aufenthaltsräumen wird abgesehen, da der Grundriss eines im MK(1) zu errichtenden Gebäudes entsprechende Wohnungen nur in besonderen Ausnahmesituationen, beispielsweise bei sehr großen Wohnungen erst ermöglichen würde.

Vorzugsweise sollten Wohnungen, die zur Grunerstraße oder Alexanderstraße hin orientiert sind oberhalb von ca. 60 m angeordnet werden, da hier der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 bei 70 dB(A) und weniger liegt. Allgemein zugelassen werden Wohnungen im Kerngebiet bereits oberhalb von 35,0 m über Gehweg, da ab dieser Höhe im Plangebiet eine ausreichende Belichtung gegeben ist und ein angemessener Abstand zur umgebenden Bebauung besteht (siehe Kapitel II.3.2.1, Seite 21). Ergänzend ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass mit der TF 5.1 eine Regelung aufgenommen wurde, die über die Anforderungen der DIN 4109 hinausgeht und damit im Kerngebiet MK (1) die Möglichkeit besteht mit einem höheren technischen Aufwand Wohnungen bereits oberhalb von 35 m über Gehweg zu errichten und damit hier die allgemeine Zulässigkeit zu begründen.

Für die Teilfläche des MK(2), von der 8.000 m<sup>2</sup> der zulässigen Geschossfläche ausschließlich für Wohnungen zu verwenden sind, besteht kein Erfordernis für die Festsetzung von Fenstern mit schallgedämmter Dauerlüftungsmöglichkeit. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Kerngebiete werden eingehalten. Bezogen auf die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete, ist zur Dircksenstraße und zur Voltairestraße eine Überschreitung von bis zu 5 dB(A) tags und bis zu 10 dB(A) nachts zu konstatieren, die angesichts der zentralen Lage jedoch nicht zu vermeiden ist. Die Anwendung der DIN 4109 ist ausreichend zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.

### **3.2.7.2 Schutz vor Luftschadstoffen**

(textliche Festsetzung 5.2)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die lufthygienische Untersuchung der Schadstoffbelastung im Prognose-Nullfall 2015 (keine Realisierung der Bauvorhaben) und im Prognose-Planfall 2015 (Realisierung der Bauvorhaben gem. vorgesehenen Festsetzungen) für die Schadstoffleitkomponenten für Verkehr, Stickoxid (NO<sub>2</sub>), Benzol, Ruß und PM10 (Partikel) durchgeführt.

Im Ergebnis der Untersuchung ist mit der Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Nahfeld der durch den Bebauungsplan ermöglichten Gebäude zu rechnen. Dieses betrifft insbesondere Überschreitungen der Grenzwerte für das NO<sub>2</sub>-Jahresmittel sowie das PM10-Jahresmittel und die PM10-Kurzzeitbelastung in Bodennähe an der der Alexanderstraße zugewandten Fassade der künftigen Gebäude und an der Ecke Alexanderstraße / Voltairestraße. Allerdings stellen die Gutachter auch fest, dass keine relevanten Unterschiede zwischen den Belastungen im Prognose-Null- und Planfall zu verzeichnen sind.

Sowohl die Verkehrsbelegungen (Emissionen), als auch die geplanten Gebäude haben Einfluss auf die Konzentrationsverteilung der Schadstoffe. So werden gegenüber dem bisher unbebauten Grundstück künftig Emissionen in stärkerem Maße insbesondere in den Straßenräumen der Gruner- und Dircksenstraße wegen der durch die künftige Bebauung und verminderten Durchlüftung verbleiben. In der Grunerstraße führt dies im Prognose-Planfall zu einer erhöhten Belastung im Vergleich zum Prognose-Nullfall. In der Alexanderstraße kommt hinzu, dass die Richtungsfahrbahnen im Planfall näher zusammenrücken als im Nullfall, wodurch ein stärkerer Emissionsschwerpunkt entsteht, das heißt, die Konzentrationen in Straßenmitte werden höher. Ebenso werden durch die künftigen straßenbegleitenden Gebäudekanten höhere Konzentrationen an deren Fassaden entstehen. Ursache hierfür ist der sich ausbildende Leewirbel hinter dem für die Sondergebietsnutzung bestimmten Ge-



---

Begründung

bäude, durch den die Straßenemissionen bodennah von der Straßenmitte in Richtung Fassade verlagert werden.

Die Grenz- und Prüfwerte für die NO<sub>2</sub>-Kurzzeitbelastung, Benzol und Ruß werden bodennah (in 1,5 m Höhe) in der Regel eingehalten. Lediglich an den Gebäuden Grunerstraße 11 - 16 und der Kongresshalle ist bodennah mit einer Überschreitung des PM10-Tagesgrenzwertes zu rechnen, wobei dort keine Wohnnutzung im Erdgeschoss vorhanden ist.

Im Bereich der geplanten Wohnnutzungen ist bei den von den Gutachtern verwendeten Annahmen an der Ecke Alexanderstraße / Grunerstraße eine Einhaltung des PM10-Tagesgrenzwertes ab ca. 37,5 m Höhe errechnet worden. Für die künftige Wohnnutzung an der Ecke Voltairestraße sind keine Einschränkungen hinsichtlich der potenziellen Schadstoffbelastung der geplanten Wohnnutzung ab ca. 30 m Höhe ermittelt worden.

Die vorhandenen Wohngebäude gegenüber der Alexanderstraße werden durch die sich verändernden Ausbreitungs- und Emissionsbedingungen nur geringfügig mehrbelastet. An den übrigen Gebäudefassaden im Untersuchungsgebiet sind keine erheblichen Änderungen der lufthygienischen Situation zu verzeichnen. Die beschriebenen Effekte wirken sich auf alle betrachteten Schadstoffe aus.

Die Ergebnisse der Gutachter sind in die Abwägung eingeflossen und führen im Ergebnis zur textlichen Festsetzung 5.2. mit erweitertem und differenzierterem Regelungsinhalt. Zum Schutz vor Luftschadstoffen in den baulichen Anlagen entlang der Grunerstraße, der Alexanderstraße, der Voltairestraße im Einmündungsbereich zur Alexanderstraße sowie der Dircksenstraße im Einmündungsbereich zur Grunerstraße sind daher bis zu einer Höhe von 37,00 m über Gehweg Aufenthaltsräume, deren Lüftungsmöglichkeiten sich ausschließlich in den Außenwandflächen zu den genannten Straßen befinden, mit zentralen Luftreinigungssystemen zu versehen, die gewährleisten, dass die Grenzwerte der 22. BImSchV in der Fassung vom 11. September 2002 (BGBl I 2002, Seite 3626) innerhalb dieser Räume eingehalten werden. Sollten in extremen Wetterlagen im Einzelfall trotzdem Überschreitungen auftreten, wird die Gemeinde – außerhalb des Bauplanungsrechts – geeignete Maßnahmen ergreifen (z.B. verkehrslenkende Maßnahmen und den Vorbehalt einer PM10-Messung nach Umsetzung der Baumaßnahmen bezüglich der Überprüfung der Überschreitung der Grenzwerte zur vorhandenen Wohnbebauung).

### **3.2.7.3 Passiver Erschütterungsschutz**

(textliche Festsetzung 5.3)

Durch den Betrieb der bestehenden U-, S- und Fernbahnanlagen werden Erschütterungen auf das Erdreich und damit auf die darin gegründeten Hochbauten ausgelöst, die insbesondere empfindliche Nutzungen stören bzw. beeinträchtigen könnten. Hierbei ist im Plangebiet vor allem die U-Bahn-Linie 8 von Bedeutung. Sie verläuft unterhalb der Dircksenstraße unmittelbar angrenzend an die geplanten Hochbauvorhaben und tangiert an der Ecke Voltairestraße / Dircksenstraße das Baugebiet. Da in diesem Bereich eine Unterbauung zulässig ist, gelten die folgenden Ausführungen auch für den Bereich der Fläche B. Von geringerer Bedeutung ist die Fernbahn-Trasse, da sie in einen Abstand von mindestens ca. 19 m von den Baugrundstücken verläuft.

Im Rahmen einer planbegleitenden Untersuchung zu den Bebauungsplanverfahren I-B4a und I-43 wurden die durch die Schienenverkehrswege hervorgerufenen Erschütterungen ermittelt. Die heranzuziehenden Messwerte liegen weitgehend unterhalb der Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2. Es ist davon auszugehen, dass weder die Belastungen durch die U-Bahn, noch die zukünftigen Belastungen durch den Fernbahnverkehr größer werden, da die U 8 in Spitzenzeiten bereits in einer sehr dichten Takfolge verkehrt und auf der Stadtbahn bereits ein sehr hoher Auslastungsgrad erreicht ist.

Aufgrund der komplexen Ausbreitungsverhältnisse von Erschütterungen bzw. Schwingungen und des daraus entstehenden sekundären Luftschalls kann es bei den gemessenen bzw. abgeschätzten bahnbezogenen Emissionswerten jedoch durch Verstärkungserscheinungen (z.B. durch Resonanzen)

zu Störungen empfindlicher Nutzungen kommen. Dies ist entscheidend von der Gebäudekonstruktion abhängig.

Im Bebauungsplanverfahren kann jedoch keine sachgerechte Entscheidung des Einzelfalles erfolgen, da die relevanten Bedingungen (statische Struktur des Gebäudes und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie Lage und Exposition empfindlicher Nutzungen) erst im Baugenehmigungsverfahren bekannt sind. Dennoch ist auf Grund der Vorbelastung der von den Bahnanlagen tangierten Grundstücke eine Vorsorgeregelung erforderlich, um den Schutz der Nutzungen zu gewährleisten. Die bauordnungsrechtlichen Handlungsmöglichkeiten sind für diesen besonderen Fall nicht hinreichend.

Für einen Bereich von 20 m um den U-Bahn-Tunnel wird daher voraussichtlich die Durchführung von erschütterungsdämmenden Maßnahmen erforderlich. Da die Möglichkeit einer baulichen Verbindung der Unterbauung der Fläche B mit den Hochbauten im MK(2) nicht ausgeschlossen ist, betrifft die Festsetzung mittelbar auch diese Teilfläche des Kerngebietes, obwohl sie einen Abstand von mehr als 20 m zum U-Bahn-Tunnel hat.

Auf Grund der plangegebenen Situationsgebundenheit hat der jeweilige Eigentümer die erforderlichen Schutzmaßnahmen bei der Bebauung zu berücksichtigen. Hier ist die wirkungsvollste Maßnahme die schwingungstechnische Entkoppelung der Gründung der Hochbauten von den Bahnanlagen sowie vom Baugrund in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen. Angesichts der absehbaren Belastungen der Gebäude ist jedoch nur die Festsetzung einer Entkoppelung der an die Bahnanlagen grenzenden Gebäude von den Bahnanlagen notwendig. Diese Verpflichtung wird den Eigentümern der Grundstücke im Rahmen der Bauleitplanung auferlegt um die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern (Einhaltung von Immissionswerten).

Dem Gebot der Konfliktbewältigung der Bauleitplanung entsprechend, wird durch die Festsetzung der besonderen baulichen Vorkehrung "Schwingungstechnische Entkopplung" entsprochen. Hierbei soll sichergestellt werden, dass durch diese Maßnahmen bei den tatsächlich gegebenen Körperschall- und Erschütterungsemissionen eine ausreichende Dämmung gemäß DIN 4150 Teil 2, Tabelle 1, Zeile 3 und VDI 2719, Tabelle 6, Nr. 1.1 und 2.1 erreicht wird. Die Bezugnahme auf die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 quantifiziert die geforderte Wirksamkeit der Vorkehrung und macht die Festsetzung damit grundsätzlich technisch überprüfbar und vollziehbar. Die Festsetzung wird allerdings erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens – bei Kenntnis der o. a. Bedingungen – anwendbar.

Die Durchführung anderer Maßnahmen an den Hochbauten oder der Abschluss von Vereinbarungen zwischen dem Betreiber der Bahnanlage und dem Bauherren über die Durchführung von Maßnahmen an den Schienenwegen ist ebenfalls möglich, wenn eine gleichwertige Wirkung erzielt wird. Der Nachweis dieser Wirkung obliegt dem Bauherren und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden. Die formelle Absicherung der Durchführung und Finanzierung schwingungsmindernder Maßnahmen an den Schienenwegen bleiben privaten Vereinbarungen zwischen den Bauherren und den Betreibern der Bahnanlagen vorbehalten.

### **3.2.7.4 Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe**

(textliche Festsetzung 5.4)

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung gemäß dem Flächennutzungsplan. Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Daher wird allgemein nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, die den Emissionswerten von Heizöl EL entsprechen, nicht überschritten werden. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff handelt. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer

## Begründung

Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

### **3.3 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.3.1 Planfestgestellte Anlagen**

Nachrichtlich übernommen werden die vorhandenen planfestgestellten Anlagen der U-Bahn (U 8 und U 2). Die Tunnel der U-Bahn (U 8) beeinflussen die unterirdische Bebaubarkeit der Teilflächen des Sondergebietes und des Kerngebietes an der Ecke Dircksenstraße / Voltairestraße. Der Vorbereitung eines Fahrrechtes im Bebauungsplan bedarf es nicht, da die Anlagen vorhanden, planfestgestellt und grundbuchlich gesichert sind. Der Betreiber der U-Bahn weist darauf hin, dass unterirdisch ein Abstand von 2,0 m von den Tunnelanlagen eingehalten werden muss.

Über die eigentliche Tunnelanlage hinaus können Stützmauern seitlich der U-Bahn-Tunnel vorhanden sein. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht ermittelt. Die Möglichkeit einer Beseitigung dieser Mauern ohne Beeinträchtigung der Anlagen der U-Bahn kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Die Realisierung von Hochbauvorhaben kann aufgrund der U-Bahn-Tunnel mit erheblichem technischen und finanziellen Aufwand verbunden sein. Um den Bestand der Tunnel nicht zu gefährden, müssen auch Mitnahmesetzungen vermieden werden.

Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist die Zustimmung des Betreibers der U-Bahn und der technischen Aufsichtsbehörde zur Art und Weise der Berücksichtigung der Anlagen erforderlich. Die bei der Realisierung von Hochbauvorhaben über dem U-Bahn-Tunnel und in seiner Nähe entstehenden zusätzlichen Kosten müssen die künftigen Bauherren tragen.

Die U 2 tangiert das Plangebiet unterhalb der Verkehrsfläche der Grunerstraße und hat keinen direkten Einfluss auf die künftige Bebauung.

#### **3.3.2 Bauschutzbereiche**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof und im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Tegel. Nach den §§ 12-15 und 18a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 29. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.4.2004 (BGBl. I, S. 550) Artikel 2 gelten die hieraus resultierenden Bestimmungen für alle baulichen Vorhaben.

Bauliche Anlagen, die eine Höhe von 115 m ü. NHN überschreiten oder Bauten mit metallgedecktem Flachdach größer 400 m<sup>2</sup> dürfen nur realisiert werden, wenn die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (SenStadt, Referat VII G) erfolgt.

### **3.4 Hinweise**

#### **3.4.1 Altlastenverdachtsflächen**

Bei zwei ehemaligen Tankstellenstandorten nördlich der Voltairestraße, von denen eine als Verdachtsfläche im Bodenbelastungskataster registriert ist, ist mit schadstoffbelasteten Böden zu rechnen. Die Verdachtsmomente für beide Flächen sind dem Grundstückseigentümer bekannt. Bisher konnte keine Belastung für das Grundwasser nachgewiesen werden, sodass der Belastungsgrad des Bodens hinsichtlich der Grundwassergefährdung insgesamt als nicht schwerwiegend einzuschätzen ist. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Da nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine gesundheitsgefährdenden Auswirkungen von den Flächen ausgehen, sondern es sich lediglich um Verdachtsflächen handelt, ist die Darstellung in der Planzeichnung entbehrlich, wird aber durch die

vorgenommene Behandlung in diesem Abschnitt hinreichend für die Bewältigung dieser Problemlage berücksichtigt. Ungeachtet dessen wird aber darauf hingewiesen, dass der Altlastenverdacht bis zum vollständigen Bodenaustausch durch Unterbauung des gesamten an die Voltairestraße grenzenden Bereichs MK 2 fortbesteht. Der Altlastenverdacht wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des Bauvorbescheids für das Multifunktionale Zentrum (SO Gebiet) und der Baugenehmigung für die Baugrube ist nach dem im Zuge der Realisierung zu erwartende Bodenaushub wegen des vollständigen Bodenaustauschs durch Unterbauung des gesamten an die Voltairestraße grenzenden Bereiches davon auszugehen, dass der Altlastenverdacht danach nicht mehr fortbesteht und folglich eine Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzung nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Baugebiete auch nach Realisierung des Vorhabens vollständig versiegelt sein werden und somit ein Ausspülen ggf. nicht beseitigter Altlastenverdachtsstoffe ausgeschlossen werden kann. Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten. Der Aushub ist im erforderlichen Umfang zu prüfen und ggf. separat zu entsorgen.

Ergänzend war ein während der Tiefbaumaßnahmen ermitteltes mit Altlasten belastetes Grundwasser zu berücksichtigen, das die Fläche des Sondergebietes durchströmt, jedoch bezüglich der Schadensquelle außerhalb des Planbereiches liegt. Die notwendigen Abwehrmaßnahmen zur Verhütung der weiteren Schadstoffvertriftung dieses Grundwasserschadens sind zwischenzeitlich ausgeführt worden sowie die begleitenden Maßnahmen, wie Schadstoffmonitoring, Grundwasserhaltung und Vorbereitung zur Eingrenzung der Schadstofffahne und Sanierungsmaßnahmen der Schadstoffquelle getroffen. Der vorhandene Grundwasserschaden stellt keine Altlast im Sinne des Bodenschutzgesetzes dar. Die Durchströmung des Grundstücks des Sondergebietes mit belastetem Grundwasser begründet im Übrigen nach Einschätzung des bezirklichen Umweltamtes keinen Eintrag in das Bodenbelastungskataster.

Mit der Altlastensanierung auf dem Grundstück des Sondergebietes ist im Zuge der Baumaßnahme, die auf der Grundlage einer Planreife genehmigt wurde, begonnen worden. Die Sanierung der Schadensquelle wird zeitnah zum Fortschritt der Baumaßnahme vom Bezirksamt Mitte geplant; der vorliegende Vertrag berücksichtigt die Zurverfügungstellung von finanziellen Mitteln für die Sanierungsmaßnahme bis in Höhe des Grundstückswertes, abzüglich der bereits aufgewendeten Mittel.

Nach Aussage des zuständigen Umweltamtes stehen die o.g. Belastungen den künftigen Festsetzungen nicht entgegen.

Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Es liegt in der Verantwortung des Eigentümers, im Zuge der Baumaßnahmen hier geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

### 3.4.2 Grundwasserschutz

Während der Baumaßnahmen ist mit einem erheblichen Eingriff in das Grundwasser zu rechnen. Daraus resultiert voraussichtlich selbst bei schonender Gründungstechnik die Notwendigkeit eines separaten Genehmigungsverfahrens nach dem Berliner Wassergesetz. Nach § 37 Abs. 1 des Berliner Wassergesetz sind Arbeiten, bei denen so tief in den Boden eingedrungen wird, dass unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, von dem Verursacher vorher der Wasserbehörde anzuzeigen. Liegt eine Benutzung im Sinne des § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes vor, so sind die Regelungen über ein Erlaubnis- oder Bewilligungsverfahren zu beachten (§ 3 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz). Diese Voraussetzungen werden aller Voraussicht nach erfüllt. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Vorhaben ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Wasserbehörde zu empfehlen.

### III. Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und die Arbeitsstätten

Im Plangebiet selbst sind weder Bewohner noch Arbeitsstätten vorhanden. Mittelbare Auswirkungen könnte die Planung auf die Wohnnutzung östlich der Alexanderstraße haben, wenn daraus ein erhöhter Aufwertungsdruck resultiert. Die Belastungen durch Straßenverkehrslärm und Schadstoffe werden nicht verringert, die Lärmbelastung steigt in Teilbereichen. Gleichzeitig schirmt die neue Bebauung das Wohngebiet östlich der Alexanderstraße von den Emissionen des Schienenverkehrs auf der Stadtbahn ab. Gewerbebetriebe, die in den S-Bahn-Bögen angesiedelt sind, können gleichfalls mittelbaren Auswirkungen durch den Bebauungsplan unterworfen sein. Hier ist es das Planungsziel, attraktive, öffentlich wirksame Nutzungen anzusiedeln. Gleichzeitig entstehen im Plangebiet neue Arbeitsstätten. Es bestehen keine Möglichkeiten, durch Festsetzungen des Bebauungsplanes den Umnutzungsdruck zu vermeiden. Für die aufgrund des Straßenumbaus erhöhte Lärmbelastung finden die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz Anwendung (vgl. Kapitel II.3.2.4.3, Seite 37).

#### 2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die umweltschützenden Belange werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt.

Um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend konkret ermitteln und darüber hinaus die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmen zu können, wurde im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanverfahren eine umfangreiche Untersuchung der umweltrelevanten Belange erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in die Abwägung eingeflossen. Sofern erforderlich, wurde die Übertragbarkeit der Untersuchungsergebnisse auf die nunmehr vorgesehenen, teilweise modifizierten Festsetzungen überprüft. Hinsichtlich des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie Lärm- und Schadstoffbelastung wurden die bisherigen Untersuchungen aktualisiert. Es wurden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Zugleich wurde abgewogen, ob durch die durch diesen Bebauungsplan geplanten Baumaßnahmen bisher nicht zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dieses ist der Fall (siehe Kapitel III.3, unten). Im Ergebnis verbleiben unter Berücksichtigung aller Schutzgüter abwägungsrelevante Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Baugesetzbuch insbesondere durch den Verlust von Grünbestand (überwiegend Bäume), aufgrund der Verringerung der Breite der Alexanderstraße und durch Versiegelung zusätzlicher Flächen auf dem privaten Baugrundstück.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zudem ein Vorhaben ermöglicht werden, das aufgrund seiner Art und seiner Größe erhebliche Auswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) auf die Umwelt haben kann,. Daher wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist (§ 3 c UVPG i.V.m. Anlage 1 zum UVPG) durchgeführt (siehe Anlage). Im Ergebnis dieser Prüfung wird festgestellt, dass kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

#### 2.1 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c (UVP-Pflicht im Einzelfall) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Zweck des UVPG (§ 1) ist es, sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und

2. das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens berücksichtigt wird.

Eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung der allgemeinen Vorprüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das im Innenbereich nach § 34 BauGB liegende Plangebiet ergibt sich gem. Anlage 1 zum UVPG aus:

- der Überschreitung des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung für ein Städtebauprojekt (Ziffer 18.7.2);
- der Überschreitung des oberen Schwellenwertes von 5.000 m<sup>2</sup> für ein Einkaufszentrum (Ziffer 18.6.1);
- der möglichen Überschreitung des unteren Schwellenwertes für die Errichtung eines Hotels mit einer Bettenzahl von insgesamt 100 oder einer Gästezimmerzahl von insgesamt 80 (Ziffer 18.1.2);

Nach § 3 c UVPG ist überschlüssig zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Bei der Vorprüfung handelt es sich um eine Einschätzung des Plangebers (hier SenStadt II A). Die Prüfung erfolgt insbesondere anhand der in Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien.

### **2.1.1 Merkmale der Vorhaben**

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

#### **2.1.1.1 Größe des Vorhabens**

Im Plangebiet werden insgesamt 161.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche planungsrechtlich gesichert. Insgesamt sollen unter anderem ca. 36.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zuzüglich Nebenflächen), ca. 5.000 m<sup>2</sup> für die Gestaltung der Mall und weiterer interner Wege, ca. 15.000 m<sup>2</sup> für Entertainment und Gastronomie, ca. 42.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (insbesondere im Hochhausturm) sowie ca. 8.000 m<sup>2</sup> für Wohnungen und 31.000 m<sup>2</sup> für andere kerngebietstypische Nutzungen (an der Voltairestraße) ermöglicht werden. Gegebenenfalls soll an der Voltairestraße auch ein Hotel errichtet werden. Für die allgemeine Vorprüfung wird davon ausgegangen, dass der untere Schwellenwert in jedem Fall, voraussichtlich auch der obere Schwellenwert (300 Betten / 200 Zimmer) überschritten wird.

Die Gebäudehöhe beträgt in der Regel 25 bis 28 m über Gelände. An städtebaulich wichtigen Orten werden bis zu 35 m bzw. 65 m zugelassen. An der Grunerstraße / Alexanderstraße wird in Übereinstimmung mit dem bisherigen städtebaulichen Konzept ein Hochhaus-Turm als Bestandteil des geplanten Hochhaus-Ringes am Alexanderplatz festgesetzt. Die Zahl der Stellplätze soll auf 2.000 begrenzt sein. Die Hauptzufahrten für die Belieferung des Gebietes sowie für Nutzer sollen an der Alexanderstraße angeordnet werden. Die Alexanderstraße wird durch verschieben der am Vorhaben entlang führenden Fahrspuren nach Osten verschmälert.

#### **2.1.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Der Anteil der versiegelten Fläche kann bei Realisierung des Vorhabens von derzeit 90 % auf 100 % steigen. Alle Baugrundstücke können auch vollständig unterbaut werden. Die vorhandenen Bepflanzungen auf den unversiegelten Flächen können demgemäss nicht erhalten werden. Wasser, Natur und Landschaft werden im Rahmen des Vorhabens nicht genutzt. Die Auswirkungen auf diese Schutzgüter werden im Kapitel III.2.1.3 (Seite 55) behandelt.

### **2.1.1.3 Abfallerzeugung**

Es ist mit keinen über die normale Nutzung in einem Kerngebiet hinausgehenden Abfallerzeugnissen zu rechnen. Die entstehenden Abfälle werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen behandelt.

### **2.1.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Das Vorhaben führt weder zu einer erhöhten Umweltverschmutzung, noch zu besonderen zusätzlichen Belästigungen. Emissionen durch Abgase aus Verbrennungsanlagen werden durch eine textliche Festsetzung begrenzt. Die Zahl der zulässigen Stellplätze wird ebenfalls eingeschränkt.

### **2.1.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Es ist mit keinen besonderen Unfallrisiken zu rechnen, da nur allgemein zulässige Stoffe und Technologien verwandt werden.

## **2.1.2 Standort der Vorhaben**

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

### **2.1.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)**

Das Plangebiet ist Teil der innerstädtischen Siedlungsfläche. Es wird gegenwärtig vorwiegend als Parkplatz genutzt. Das Plangebiet hat weder Erholungsfunktionen, noch wird es für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Die Alexanderstraße und die Grunerstraße erfüllen wichtige Funktionen des öffentlichen Verkehrs, die sie auch nach Umsetzung der Planung behalten.

Im Plangebiet befindet sich ein umfangreiches unterirdisches Leitungs- und Kanalnetz, das für die Ver- und Entsorgung weiter Teile des Stadtgebietes von Bedeutung ist. Die Verlegung der Leitung und Sicherung der Ver- und Entsorgungsfunktion wird gewährleistet.

### **2.1.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)**

Der Geltungsbereich liegt im Berliner Urstromtal, einem der Hauptabflusswege der Schmelzwässer der Weichsel-Eiszeit. Unter dem weitgehend ebenen Plangebiet (Geländehöhe 35,2 - 36,4 m über NHN) befinden sich Geländeauffüllungen aus unterschiedlichen Epochen. Die ältesten Auffüllschichten stammen aus der Zeit der Verfüllung des Festungsgrabens.

Die Grundwasserhöhe liegt bei etwa 31,3 - 31,5 m über NHN, d.h., der Flurabstand beträgt etwa 4 m. Der seit 1989 erfolgte Anstieg des Grundwasserspiegels hat im Bereich des Alexanderplatzes nur geringe Auswirkungen.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet beträgt ca. 90 %.

Im Plangebiet ist an der Ecke Voltairestraße / Alexanderstraße eine Verdachtsfläche unter der Nummer 7071 im Bodenbelastungskataster registriert. Hierbei handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle. Im Rahmen einer historischen Altlastenrecherche wurde eine weitere

ehemalige Tankstelle an der Ecke Dircksenstraße / Voltairestraße nachgewiesen. Weitere Altlastenverdachtsflächen sind jedoch nicht bekannt. Die Verdachtsflächen wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren 279 Bäume. Der größte Teil des Baumbestandes (47 %) ist zwischen 15 und 30 Jahre alt. Vorwiegend kommen Spitz-Ahorn und Berg-Ahorn vor. Durch die Baumschutzverordnung sind im Plangebiet 220 Bäume geschützt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 70.700 m<sup>2</sup>. Insgesamt nehmen alle Biotoptypen eine Fläche von 7.030 m<sup>2</sup> ein, was einem prozentualen Anteil an der Gesamtfläche von rund 10 % entspricht.

Die vorhandene Flora ist in städtischen Bereichen allgemein verbreitet, kleinflächige spontane Ruderalflächen kommen nur in Randbereichen vor. Es wurden keine gefährdeten oder geschützten Farn- und Blütenpflanzen im Plangebiet gefunden.

Bezüglich der Avifauna ergab eine 1995/96 durchgeführte Untersuchung, dass nur häufige und verstädterte Arten im Plangebiet leben, von denen nur sehr wenige (je 4 Reviere von Amsel und Ringeltaube) auch an der Alexanderstraße brüten. Der Randbereich des Parkplatzes hat keine Bedeutung als Bruthabitat.

### **2.1.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)**

#### **2.1.2.3.1 Im Bundesanzeiger gemäß § 19 a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete**

Gemäß § 19 a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **2.1.2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst**

Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

#### **2.1.2.3.3 Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst**

Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

#### **2.1.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14 a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **2.1.2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes**

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

#### **2.1.2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes**

Die entsprechenden Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.



### **2.1.2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Das Vorhaben liegt gemäß Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Daher wird in diesem Gebiet mit hohen Schadstoffemissionen zur Schadstoffreduzierung nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes nicht höher als bei Heizöl EL sind.

### **2.1.2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes**

Das Konzept der städtebaulichen Wiedernutzung entspricht den in § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) benannten Grundsätzen der Raumordnung, insbesondere den in Nr. 2 und Nr. 5 genannten Aspekten der räumlichen Konzentration der Siedlungstätigkeit, der Vorrang einer Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen und der Sicherung verdichteter Räume als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte.

Diese Ziele werden durch das Landesentwicklungsprogramm präzisiert. Auch hiermit befindet sich die Planung in Übereinstimmung. Nach § 3 Abs. 3 des Landesentwicklungsprogramms sind zur Sicherung der polyzentrischen Struktur Berlins städtische Zentren festzulegen und in ihrer Funktion zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Nach § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms sind "großflächige Einzelhandelsbetriebe ... nur dort zuzulassen, wo deren Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren ist auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Dabei ist auf siedlungsstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche Einbindung hinzuwirken." Diese Grundsätze werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist Teil des Handlungsschwerpunktes 5.2 des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsbereich (LEPeV) "Zentrum Mitte und Regierungssitz". Die maßgebenden Ziele der Raumordnung gem. § 16 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 9 LEPro werden beachtet. Das Berliner Zentrenkonzept ist eine Konkretisierung des § 16 Abs. 6 Satz 2 LEPro. Die Ziele des LEPeV 1.0.1 (vorrangige Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Innenentwicklung, Beplanung und Nutzung brachliegender bzw. brachgefallener Bauflächen) werden eingehalten.

### **2.1.2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind**

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Denkmale (s. Kapitel 2.5.7 der Begründung zum Bebauungsplan). Der Umgebungsschutz der Denkmale gem. § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin wurde in der Abwägung berücksichtigt. Der Umgebungsschutz wird nicht beeinträchtigt.

## **2.1.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:

### 2.1.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Die Realisierung des Vorhabens hat insbesondere Auswirkungen auf das nähere Umfeld.

#### Schutzgut Menschen

Im Plangebiet selbst sind weder Bewohner noch Gewerbetreibende von der Planung betroffen. Auf angrenzende Gebiete hat die Planung nur mittelbare Auswirkungen.

Es kommt zu keiner wesentlichen Verschattung angrenzender schützenswerter Nutzungen. Aus dem Vorhaben selbst sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten, die Auswirkungen auf benachbarte Gebiete haben.

Zur Beurteilung der zusätzlichen Verschattung existieren keine Richtlinien oder Grenzwerte. Mittelbar findet die Verschattung bzw. Belichtung in den Abstandflächenregeln der Bauordnung Berücksichtigung. Ergänzend wurde im Bebauungsplanverfahren die künftige Verschattung der an das Plangebiet grenzenden bestehenden Bebauung für die Monate März / September, Juni und Dezember simuliert. Bei der Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche kommt es dabei zwangsläufig zu einer zusätzlichen Verschattung. Diese entspricht der innerstädtischen Lage des Gebietes und ist auch angesichts der moderaten Gebäudehöhen nicht besonders ausgeprägt. Besonders zu berücksichtigen ist jedoch der - im Vergleich zur ursprünglich untersuchten Situation im festgesetzten Bebauungsplan I-B4a - näher an die Alexanderstraße verschobene Hochhaus-Turm. Durch seinen Schattenwurf wird überwiegend der Bereich um den Alexanderplatz berührt. Der Platz erhält aufgrund des schmalen Schattens weiterhin genügend Sonne. Die Wohnbebauung zwischen Karl-Marx-Allee und Alexanderstraße wird im März / September erst in den letzten drei Stunden vor Sonnenuntergang in Teilen vom Schatten erfasst. Auch dieses ist vom Umfang her vertretbar. In den Wintermonaten hat das Vorhaben aufgrund des früheren Sonnenuntergangs nur geringen Einfluss auf die Verschattung der Wohnbebauung.

Das Vorhaben wird sowohl auf der Alexanderstraße, als auch auf der Grunerstraße zu zusätzlichem Kfz-Verkehrsaufkommen führen. Die Gesamtbelastung der Straßen steigt gegenüber den bisherigen Annahmen voraussichtlich nur geringfügig. Der Anteil des Ziel- und Quellverkehrs wird sich hierbei voraussichtlich zu Lasten des Durchgangsverkehrs erhöhen. Die Geräuschimmissionen sind insbesondere auf den Gehwegflächen in der Alexanderstraße und der Grunerstraße mit Pegeln über 70 dB(A) über dem Orientierungswert der DIN 18005. Eine erholsame Aufenthaltsqualität ist hier nicht gegeben. Günstiger ist die Situation im Bereich des vorgesehenen Stadtplatzes (Fläche B); mit Pegeln bis zu 60 dB(A) wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete eingehalten.

Gleichzeitig schirmt die neue Bebauung das Wohngebiet auf der östlichen Seite der Alexanderstraße von den Emissionen, die aus dem Schienenverkehr auf der Stadtbahn resultieren, ab. Die Auswirkungen des Schienenverkehrslärms (Stadtbahn) sind durch technische Maßnahmen am Gebäude zu mindern. Die gesetzlichen Regelungen sind ausreichend, um dieses umzusetzen.

Eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), d.h. eine Erhöhung des Immissionspegels um mindestens 3 dB(A) bzw. eine Erhöhung auf einen Pegel von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts können abschließend erst im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung beurteilt werden. Nach einer vorab anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommenen Prüfung ist davon auszugehen, dass an einzelnen Hausfassaden im östlich gelegenen Wohngebiet eine Pegelerhöhung um mehr als 3 dB(A) eintreten kann. Der Plangeber wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherstellen, dass die gesetzlichen Vorschriften bei der Umsetzung der Straßenplanung durch den privaten Investor berücksichtigt werden. Sofern erforderlich, werden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Zum besonderen Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet sind an besonders belasteten Fassaden die Fenster von Aufenthaltsräumen mit einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten.

Um die möglichen Auswirkungen der bestehenden U-Bahn auf die Nutzung des Vorhabens zu mindern, wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung zum Erschütterungsschutz aufgenommen.

---

## Begründung

Die Barrierewirkung der Alexanderstraße und der Grunerstraße wird durch die geänderten Straßenquerschnitte, die zusätzlichen ampelgeregelten Querungsmöglichkeiten und den Umbau der Kreuzung Alexanderstraße / Grunerstraße deutlich verringert.

Insgesamt wird die Versorgung mit wohnungsnahem Einzelhandel sowie kulturellen Angeboten und Freizeit- und Erholungseinrichtungen verbessert. Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung innenstadtrelevanter Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen von gesamtstädtischer Bedeutung sowie durch Wohnungsneubau wird das Gebiet seiner innerstädtischen Lage entsprechend für eine Nutzung wiedergewonnen.

Insgesamt kann von einer Verbesserung der Situation für die betroffene Bevölkerung ausgegangen werden.

### **2.1.3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Mit grenzüberschreitenden Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht auszugehen.

### **2.1.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet geht bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes voraussichtlich mit wenigen Ausnahmen der Baumbestand sowie der gesamte weitere Vegetationsbestand verloren. Der überwiegende Teil der Bäume ist nach der Baumschutzverordnung geschützt. Ein Teil des Baumverlustes ist bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes I-B4a zulässig. Für den Verlust der weiteren 171 Bäume wären gemäß § 5 BaumSchVO bei deren Beseitigung ca. 1.000 Bäume als Ersatz anzupflanzen. Hiervon sollen in der Alexanderstraße 60 Bäume neu angepflanzt werden. Eine Sicherung von weiteren, unter Abwägungsgesichtspunkten erforderlichen, Ersatzpflanzungen soll im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Für erforderliche, aber nicht im Plangebiet umsetzbare Ersatzpflanzungen sollen Standorte im räumlichen Umfeld und gegebenenfalls im übrigen Stadtgebiet bestimmt werden. Ein Ausgleich für den Verlust an Vegetationsflächen ist nicht möglich.

Wertvolle andere Vegetationsbestände sind nicht betroffen. Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

Die Brutvogelarten im Plangebiet haben eine große Anpassungsbreite. Bei Veränderungen ihres Lebensraumes sind sie in der Lage, sich auf neue Neststandorte einzustellen. Sie sind außerdem an die Bedingungen im Innenstadtbereich (Lärm und Verkehr) angepasst.

#### Schutzgüter Boden / Wasser

Unter der Voraussetzung einer grundwasserschonenden Bauweise ist kein relevanter Einfluss auf das Grundwasser zu erwarten. Der Schutz des Grundwassers im Zuge der Baumaßnahmen ist durch die Regelungen des Berliner Wassergesetzes, auf das im Bebauungsplan hingewiesen wird, gewährleistet.

Die Versiegelung nimmt dauerhaft zu, der Wasserhaushalt wird dauerhaft beeinträchtigt. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads (90 %) und der geringen ökologischen Wertigkeit der nicht versiegelten Flächen ist die Zunahme (auf 100 %) der dauerhaften Beeinträchtigung jedoch weniger schwerwiegend.

Bei zwei ehemaligen Tankstellenstandorten ist mit schadstoffbelasteten Böden zu rechnen. Bisher konnte für das Grundwasser allerdings keine Belastung nachgewiesen werden, sodass der Belastungsgrad des Bodens hinsichtlich der Grundwassergefährdung insgesamt als nicht schwerwiegend einzuschätzen ist. Durch den zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Bodenaushub und die anschließende, voraussichtlich vollständige Versiegelung der Flächen werden die möglicherweise

belasteten Böden entsorgt. Um eine umweltgerechte Entsorgung zu gewährleisten sind die entsprechenden gesetzlichen Regelungen ausreichend. Selbst wenn belastete Böden verbleiben, ist auch künftig eine Auswaschung von Bodenverunreinigungen in das Grundwasser nicht zu erwarten. Ein Konflikt zwischen möglicher Bodenbelastung und künftiger Nutzung besteht nicht.

#### Schutzgut Luft, Klima

Das Plangebiet liegt in einem klimatischen Belastungsbereich. Es ist nach dem Umweltatlas für Berlin als Areal mit einem hohen Versiegelungsgrad, einer hohen Baudichte, einem geringen Vegetationsanteil und hohen Mitteltemperaturen eingestuft. Die lokalklimatische Situation wird insbesondere durch den Baumverlust dauerhaft beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung ist jedoch räumlich begrenzt, da die Baumbestände nur eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion besitzen.

In der Alexanderstraße wird zum Ausgleich eine Neupflanzung von Bäumen planungsrechtlich gesichert. Eine wesentliche Verschlechterung der Situation resultiert aus der Umsetzung des Vorhabens nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Windkomforts im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der geringen bodennahen Windgeschwindigkeit kann es jedoch zu hohen Schadstoffkonzentrationen mit lokalen Richtwertüberschreitungen kommen. Aufgrund der zur Alexanderstraße und zur Grunerstraße überwiegend geschlossenen Fassadenfronten kann eine Beeinträchtigung der Nutzung minimiert werden. Die von den Gutachtern empfohlene Reduktion der Gebäudehöhen entlang der Alexanderstraße erfolgt mit dem nunmehr verfolgten städtebaulichen Konzept.

Die thermische Belastung im Sommer ist aufgrund der Aufheizung des Straßenraumes hoch. Aufgrund der bioklimatischen Umweltbedingungen kann im Straßenraum eine Beeinträchtigung des Wohlbefindens nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere bei älteren Menschen und Personen mit labilem Kreislauf kann es zu gesundheitlichen Problemen kommen. Die künftige thermische Belastung unterscheidet sich damit jedoch nicht von der gegenwärtigen Situation.

#### Schutzgut Landschaft

Aufgrund der innerstädtischen Situation ist das Schutzgut von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Stadtbild wird durch die Realisierung des Vorhabens deutlich aufgewertet.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter. Der vorhandene Stadtgrundriss wird in diesem Zusammenhang nicht als Kulturgut eingestuft, da die negativen Auswirkungen des Stadtgrundrisses im Plangebiet überwiegen. Durch die Beibehaltung des Verkehrskonzeptes der autogerechten Stadt aus den 60er Jahren würden auch die negativen Folgen, insbesondere die Beseitigung der historischen Stadtstruktur, erhalten. Zu den Denkmälern wird auf Ziffer 2.3.9 verwiesen.

Besonderes Augenmerk ist auf das über dem ehemaligen Festungsgraben auf Pfählen gegründete Stadtbahn-Viadukt zu richten. Bei einer Absenkung des Grundwassers während der Bauzeit könnte es hier zu Problemen kommen. Die Situation ist jedoch durch Reinfiltration von Anteilen des entnommenen Wassers beherrschbar, d.h. das Stadtbahn-Viadukt wird bei Einsatz entsprechender technischer Vorkehrungen nicht gefährdet.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

---

## Begründung

### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Einwirkungsbereichen, die zu einer stärkeren Beeinträchtigung der Umwelt führen, sind nicht zu erwarten.

#### **2.1.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Auswirkungen mit Schaffung des Planungsrechtes ist sehr hoch.

#### **2.1.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Es ist nach Realisierung des Vorhabens von dauerhaften, kontinuierlichen und irreversiblen Auswirkungen auszugehen.

#### **2.1.4 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung**

Die Realisierung des Vorhabens wird im Ergebnis der Vorprüfung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben. Aufgrund des Umfangs und der räumlichen Begrenztheit der zu erwartenden Auswirkungen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan I-B4d nicht erforderlich.

### **3. Eingriff in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen**

#### **3.1 Ausgangssituation**

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Bei der Bewertung des Eingriffs ist auf die planungsrechtliche Situation abzustellen. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher ist zunächst zu prüfen, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft bereits unabhängig von den künftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig waren. Hierbei ist zwischen den Teilflächen, die bisher Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a waren und den Teilflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-43 lagen, jedoch rechtlich noch nicht zulässig waren, zu differenzieren.

Der Bebauungsplan I-B4a wurde am 02.04.2002 festgesetzt. Er ermöglicht eine vollständige Überbauung der privaten Grundstücksfläche. Hinsichtlich der Bäume in der künftigen Verkehrsfläche der Grunerstraße wird von deren Erhalt ausgegangen. Der erforderliche Ausgleich für den absehbaren Baumverlust wurde in der Abwägung zum Bebauungsplan I-B4a berücksichtigt und mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag über die Finanzierung des erforderlichen Ausgleichs geschlossen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Eingriff innerhalb dieser Teilfläche bereits vor Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens zulässig war. Ein (erneuter) Ausgleich ist daher nicht erforderlich. In der Ermittlung des Eingriffes bleiben diese Bäume daher unberücksichtigt. Hierbei wird unterstellt, dass der bisherige städtebauliche Vertrag weiterhin gültig bleibt. Innerhalb der Teilfläche befinden sich gegenwärtig 95 Bäume, von denen 73 durch die Baumschutzverordnung geschützt sind.

Dennoch ist hier zu berücksichtigen, dass als Ausgleich für die Versiegelung begrünter Flächen eine Begrünung von Dachflächen vorgesehen war. Insgesamt wurde damit gerechnet, dass ca. 6.700 m<sup>2</sup> Dachfläche begrünt werden. Darüber hinaus waren auf ca. 1.700 m<sup>2</sup> Dachfläche Bindungen zum Anpflanzen (oberhalb des 1. Vollgeschosses) festgesetzt.

Zudem sind die bisher in der Dircksenstraße vorgesehenen 20 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, die dem Ausgleich dienen sollten und nun nicht mehr gesichert werden, zu berücksichtigen. Hierfür sind andere adäquate Ersatzstandorte zu finden.

Die vier bisher außerhalb des Kerngebiets gelegenen Bäume in der Grunerstraße, die nunmehr als Verlust einzustufen sind, sind in die Abwägung zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans einzubeziehen.

Der Bebauungsplan I-43 sollte aufgrund einer anderen Festsetzungsstruktur (keine Baukörper) eine Behandlung des Eingriffs in den Baumbestand auf Grundlage der Baumschutzverordnung vorsehen. Daher wurde der Baumverlust nicht quantitativ ermittelt. Auch für den Straßenraum lagen keine abschließenden Festlegungen vor, sodass auch der Baumverlust im Straßenraum auf Basis der Baumschutzverordnung ausgeglichen werden sollte. Der Eingriff in den Boden sollte durch Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen und eine öffentliche Parkanlage ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan I-43 ist bisher aber noch nicht festgesetzt worden und damit kein geltendes Planungsrecht. Insofern wird davon ausgegangen, dass der Eingriff bisher nicht zulässig war. Auch eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB ist nicht gegeben, da aufgrund der vorhandenen Widmung des Parkplatzes als öffentliches Straßenland weder bauliche Vorhaben noch eine zusätzliche Versiegelung, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist, zulässig wären. Der durch die künftige Bebauung und den Straßenumbau zu erwartende Eingriff und der damit verbundene Ausgleich sind daher für diese Teilfläche in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der modifizierten Planung und der erweiterten Baukörperfestsetzung ist der Umfang des Eingriffs nunmehr genau zu bestimmen. Bedingt durch die Zulässigkeit einer vollständigen Überbauung, die angesichts der angestrebten Nutzungsstruktur voraussichtlich auch realisiert wird, muss innerhalb der Kerngebietsflächen mit einem vollständigen Verlust aller Bäume gerechnet werden. Unversiegelte Flächen sind nicht vorgesehen.

Obwohl die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen ist, und somit der Erhalt von Bäumen bei einer bestimmten Aufteilung gewährleistet werden könnte, muss aufgrund der erforderlichen Leitungsumverlegungen auch hier nunmehr von einem vollständigen Verlust aller Bäume ausgegangen werden.

Der unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangssituation ermittelte, durch den Bebauungsplan I-B4d vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft hat voraussichtlich den Verlust von 173 Bäumen mit einem Gesamtstammumfang von 15.869 cm zur Folge. Davon sind 146 Bäume mit einem Stammumfang von 14.796 cm durch die Baumschutzverordnung geschützt. Der Eingriff verteilt sich auf die einzelnen Teilflächen wie in Tabelle 3 dargestellt.

Darüber hinaus sind 20 im Bebauungsplan I-B4a festgesetzte Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm in der Dircksenstraße zu berücksichtigen.

Der Baumverlust teilt sich nahezu gleichmäßig auf die Kerngebietsfläche für die der Eingriff bereits zulässig ist, auf die noch zu berücksichtigende Kerngebietsfläche und das Straßenland auf.

## Begründung

Tab. 3: Baumbestand im Plangebiet

Teilfläche	Bestand alle Bäume		davon geschützt nach Baumschutzverordnung	
	Anzahl der Bäume	Stammumfang (cm)	Anzahl der Bäume	Stammumfang (cm)
Sondergebiet / Kerngebiet (bisher Bebauungsplan I-B4a) *	95	8.097	73	7.299
<b>Sondergebiet / Kerngebiet</b>	<b>79</b>	<b>8.082</b>	<b>71</b>	<b>7.779</b>
Grunerstraße **	11	445	1	100
<b>Alexanderstraße</b>	<b>90</b>	<b>7.317</b>	<b>71</b>	<b>6.547</b>
<b>Voltairestraße</b>	<b>4</b>	<b>470</b>	<b>4</b>	<b>470</b>
Dircksenstraße	0	0	0	0
Summe Baumbestand	279	24.411	220	22.195
Summe ohne zulässige Eingriffe (Bebauungsplan I-B4a)	184	16.314	147	14.896
<b>Summe ohne zulässige Eingriffe (Bebauungsplan I-B4a) sowie ohne Erhalt</b>	<b>173</b>	<b>15.869</b>	<b>146</b>	<b>14.796</b>

\* Ersatzpflanzungen bereits im Bebauungsplan I-B4a abschließend geregelt

\*\* Bäume in der Grunerstraße können voraussichtlich erhalten werden

### 3.2 Kompensationsbedarf und Ausgleichsumfang

Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs werden die Eingriffe berücksichtigt, die aufgrund dieses Bebauungsplans erstmals zugelassen werden. Die bereits aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a zulässigen Baumfällungen und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen werden nicht erneut in die Betrachtung einbezogen. Sie wurden in der Abwägung zum Bebauungsplan I-B4a berücksichtigt. Dieser Eingriff ist somit im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB bereits zulässig. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die Bäume im künftigen Straßenland der Grunerstraße erhalten werden können.

Für die Betrachtung des Kompensationsbedarfs verbleiben die Bäume im künftigen Sondergebiet, im Kerngebiet, in der Alexanderstraße, der Voltairestraße und in der Dircksenstraße. Bei der Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wird der Stammumfang aller Bäume in die Betrachtung einbezogen, d.h., es werden alle vorhandenen Bäume in die Abwägung einbezogen. Für jeden neu zu pflanzenden Baum wird bei einem Stammumfang von 20 cm ein Betrag von 1.483 EUR (ohne Mehrwertsteuer) in Ansatz gebracht. Diese Kosten umfassen Baumgrube, Erds substrat, Bewässerungs-, Düngungs- und Belüftungssset, Verdunstungsschutz, Pflanzverankerung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Entsiegelung und Planungskosten.

Unter Berücksichtigung der Wiedernutzung der Parkplatzfläche und der damit verbundenen gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes wird ein Kompensationsumfang von ca. 80 % - bezogen auf die Summe des Stammumfanges - als ausreichend erachtet. Hierbei wurde unter Berücksichtigung der Planfeststellung ersetzenden Funktion des Bebauungsplans für die Alexanderstraße von einem 100 %-Ausgleich ausgegangen. Ebenso verbleibt es bei einem Anteil von 100 % für die Bäume in der Dircksenstraße, da hier festgesetzte Ersatzpflanzungen in die Betrachtung einbezogen werden, die ihrerseits bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a waren. Auf dieser Basis ergibt sich der in Tabelle 2 dargestellte Kompensationsumfang.

Tab. 4: Kompensationsbedarf für bisher nicht zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft

Teilfläche	alle Bäume		Kompensationsbedarf Stammumf. 20 cm/Baum		Ausgleich	
	Anzahl der Bäume	Stammumfang (cm)	Anzahl der Bäume	Kosten EUR	Anteil	Kosten EUR
Sondergebiet / Kern- gebiet	79	8.082	404	602.130	80 %	481.704
Alexanderstraße	90	7.317	366	545.494	100 %	545.494
Voltairestraße	4	470	24	35.770	80 %	28.616
Dircksenstraße	0	0	20	29.808	100 %	29.808*
Summe	173	15.869	813	1.206.347		1.085.622

\* Dieser Ausgleichsumfang kommt nur zum Tragen, wenn in der Dircksenstraße keine Bäume gepflanzt werden. Werden in der Dircksenstraße mindestens 20 Bäume gepflanzt, reduziert sich der Ausgleichsumfang entsprechend.

Die Neupflanzung von mindestens 60 Bäumen in der Alexanderstraße, ggf. mögliche zusätzliche Baumpflanzungen im Quartier Karl-Marx-Allee Süd sowie die Dachbegrünung im Sondergebiet dienen dem Ausgleich der Überschreitung der GFZ nach § 17 BauNVO. Sie dienen nicht als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1 a des Baugesetzbuchs.

Auf Grund der planerisch gewollten und aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Ausnutzung der Grundstücke kann der Eingriff in die Biotope und die zusätzliche Versiegelung nicht ausgeglichen werden. Im Rahmen der Abwägung ist im Kontext der planerisch gewollten Veränderungen im Plangebiet entschieden worden, diesen Eingriff hinzunehmen. Dabei wurde berücksichtigt, dass der Biotopwert der Flächen überwiegend als gering einzustufen ist. Der Aufwertung des Stadtbildes und der angemessenen Nutzung des Gebietes in dieser zentralen innerstädtischen Lage wird Vorrang gegenüber dem Erhalt dieser unversiegelten Flächen eingeräumt. Hierbei wurden auch die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt. Der Alexanderplatz ist Teil des Citykernes. Der Flächennutzungsplan sieht überwiegend gemischte Bauflächen vor. Dies erfordert eine hohe Nutzungsintensität und Dichte, die durch die hervorragende Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr auch möglich ist. Gleichwohl wird die Begrünung eines Teils der Dachflächen festgesetzt. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Ausgleich der Überschreitung der GFZ nach § 17 BauNVO.

### 3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ziel des Plangebers ist es, die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff nach § 1 a BauGB - sofern möglich - im engeren Umfeld des Plangebietes durchzuführen. Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellte Fläche erfolgt nicht im Bebauungsplan, sondern durch vertragliche Vereinbarung (§ 11 BauGB). Hierfür bietet sich das Plangebiet des Bebauungsplans I-B4b an. Die Planungen für die Rathausstraße sind so weit fortgeschritten, dass mit einer zeitnahen Umsetzung zu rechnen ist. Im öffentlichen Straßenland ist die Pflanzung von insgesamt 73 Bäumen vorgesehen.

Diese Baumpflanzungen sind jedoch nicht ausreichend, um den Eingriff durch die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4d auszugleichen. Weitere Flächen für Maßnahmen im direkten Umfeld stehen nicht zur Verfügung. Zudem muss der Ausgleich für den Eingriff in den Baumbestand nicht zwingend durch die Festsetzung oder vertragliche Sicherung von Ersatzpflanzungen erfolgen.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme soll daher die Qualifizierung des in räumlicher Nähe und im Bezirk Mitte gelegenen Volksparks am Weinbergsweg (nahe U-Bahnhof Rosenthaler Platz) dienen. Die heutige Gestaltung erhielt der Volkspark Mitte der 50er Jahre, als er zu einem Freizeit- und Erholungs-



## Begründung

park angelegt wurde. Der alte Baumbestand wurde dabei in die Parkgestaltung integriert. In dem Park befinden sich thematisch unterschiedlich betonte Gartenbereiche, wie der Rosengarten, der Heidegarten, der Steingarten sowie ein Schau- und Sichtungsgarten. Auch ein Kinderspielplatz, Liegewiesen, ein Teich, ein Planschbecken sowie das Café am Weinbergsweg sind Teil des Volksparkes. In dieser öffentlichen Grünfläche sollen insbesondere einzelne Teilmaßnahmen zur Wiederherstellung von Vegetationsflächen und für die Öffentlichkeit nutzbaren Bereichen erfolgen. Den Schwerpunkt der Maßnahmen bilden der so genannte "Schau- und Sichtungsgarten" und der "Rosengarten". Zu den einzelnen Maßnahmen zählen beispielsweise Neubepflanzungen und die Entsiegelung von Flächen und die Anlage von Wegen mit wassergebundenen Decken oder Schieferplatten. Der Bezirk Mitte hat zugesagt, dass die Anlage nach Durchführung der Maßnahmen dauerhaft gepflegt und erhalten wird.

Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4b und im Volkspark am Weinbergsweg möglichen Ausgleichsmaßnahmen als nicht ausreichend für den Ausgleich des Eingriffes eingestuft werden, sind weitere Maßnahmen erforderlich. Diese sollen auf Grundlage der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption erfolgen. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat die Wirksamkeit der Ausgleichskonzeption am 19.2.2004 beschlossen. In diesem Rahmen sind für den Ausgleich die Flächen im Bereich des Wuhletals im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zugeordnet worden. Konkret soll ein Teilbereich des Wuhlegartens (Teil der Fläche Nr. 19 Wuhlegarten / Wuhlgarten) nach gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten wiederhergestellt werden. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen; die Wiederherstellung der historischen Obstbaumalleen sowie der historischen Wege als Querverbindung zum Wuhlewanderweg, die Herstellung von Sichtschutzpflanzungen und die Herstellung von Platzbereichen an Wegekreuzungen nach historischen Gesichtspunkten.

Grundlage für die Maßnahmen sind der Vorentwurf des Landschaftsplans XXI-L-2 und die mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmte Einpassungsplanung des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses.

Regelungen zu Art und Umfang der einzelnen Maßnahmen werden in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

*Tab. 5: Voraussichtliche Verteilung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen*

Maßnahme	Kosten (EUR)
Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4b	108.259,00
Qualifizierung des Volksparkes am Weinbergsweg	570.000,00
Maßnahmen im Rahmen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption	401.261,00
Summe	1.079.520,00 *

\* Dieser Betrag verringert sich, wenn in der Dirksenstraße Baumpflanzungen vorgenommen werden.

#### 4. Eigentumssituation und Bodenordnung

Das Wohnungsbauunternehmen DEGEWO hat 1999 Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage eines Bebauungsplanentwurfes, der den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt wurde, vom Land Berlin erworben. Bedingt durch die Veränderungen nach Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden 2002 weitere Grundstücke erworben, sodass zum jetzigen Zeitpunkt Kongruenz zwischen Grundstückseigentum und Baugebiet besteht. Formell erfolgte eine Aufteilung in zwei Gesellschaften, die für das Bebauungsplanverfahren nicht von Relevanz ist. Hoheitliche Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Soweit zum gegenwärtigen Zeitpunkt erkennbar, sind durch das Land Berlin keine Kosten zu tragen, die aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultieren. Durch den Abschluss der Kooperationsvereinbarung mit der DEGEWO strebt das Land Berlin eine Kostentragung der erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Bauherren an. Die erforderlichen öffentlichen Maßnahmen werden insbesondere Tief- bzw. Straßenbauten sowie Anpflanzungen umfassen. Die Tief- bzw. Straßenbauten erstrecken sich auf den Umbau von Straßen, vor allem die Alexanderstraße und die damit einhergehenden Leitungsumverlegungen. Die notwendigen Umverlegungen des erheblichen Leitungsbestandes im Plangebiet werden voraussichtlich beträchtliche Aufwendungen erforderlich machen. Ein Erfordernis der Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen resultiert aus der Planung nicht. Der aus der neuen Wohnbebauung resultierende Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten kann durch den Ausbau bestehender Einrichtungen im Umfeld des Plangebiets gedeckt werden. Die Finanzierung des Ausbaus wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Kostentragung für gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen an den auf der Ostseite der Alexanderstraße liegenden Wohngebäuden wurde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ergänzend ist die Sanierung einer Schadensquelle, die außerhalb des Planbereiches liegt und durch eine Schadstoffvertriftung eines Grundwasserschadens Abwehrmaßnahmen erforderlich machte, mittelbar zu berücksichtigen. Für die erforderliche Übernahme der Sanierungspflicht vom Grundstückseigentümer des Grundstücks Schillingstraße 7 auf den Bezirk Mitte wurde der entsprechende Vertrag vorbereitet. Bestandteil dieses Vertrages ist die Zurverfügungstellung von finanziellen Mitteln für die Sanierungsmaßnahme bis in Höhe des Grundstückswertes, abzüglich der bereits aufgewendeten Mittel. Das darüber hinausgehende Restfinanzierungsrisiko wird vom Bezirk Mitte als Sondertatbestand bei der Senatsverwaltung für Finanzen beantragt. Es wird davon ausgegangen, dass der Sanierungszeitraum sowohl für die Schadensquelle als auch für die Schadensfahne sich bis zu neun Jahren erstrecken könnte. Explizite Angaben über den Sanierungszeitraum und den Sanierungsumfang sind derzeit nicht zu benennen.

## IV. Verfahren

### 1. Beschlüsse zur außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Plangebietes

Aufgrund der herausragenden stadtpolitischen Bedeutung für die Sicherung und Dynamisierung des städtebaulichen Umgestaltungsprozesses der historischen Mitte Berlins und des Alexanderplatzes, sowie der arbeitsmarkt- und wirtschaftspolitisch für die gesamte Stadt wichtigen Entwicklung wurde das Plangebiet zum Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung nach § 9 AGBauGB erklärt.

Hinsichtlich der formellen Beschlusslage muss zwischen dem Teil des Plangebiets nördlich der Grenze zwischen den Flurstücken 449 und 465 (vorher Flurstück 53 und 52) und der Teilfläche südlich dieser Flurstücksgrenze und der Alexanderstraße differenziert werden.

Für den Bereich nördlich des Flurstücks 465, das im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans I-B4a liegt, stellte der Senat in seiner Sitzung am 31. Januar 1995 im Einvernehmen mit dem Rat der Bürgermeister die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung nach § 4 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AGBauGB (a.F.) fest. Dieser Beschluss umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4, dessen Geltungsbereich später geteilt worden ist. Infolge des Beschlusses wurde das Bebauungsplanverfahren I-B4 von der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr geführt. Die Einbeziehung einer kleinen Arrondierungsfläche im Bereich des Flurstücks 465 (vorher Flurstück 53) in das Gebiet mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung hat der Senat am 15. Juli 1997 im Einvernehmen mit dem Rat der Bürgermeister beschlossen.

Die Beschlüsse gelten auch nach Festsetzung des Bebauungsplans I-B4a fort.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die mit dem bezirklichen Bebauungsplan I-43 aufgenommene kritische Stadtrekonstruktion auch für eine Teilfläche an der Alexanderstraße – zunächst als Teil des Bebauungsplans I-B4a – zu schaffen, leitete der Senat noch im Jahr 2000 das Verfahren für die Erweiterung des Bereichs der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung nach § 9 AGBauGB ein. Gegenstand des Verfahrens war ein ca. 20 m breiter und 200 m langer Streifen der Alexanderstraße, für den der Bebauungsplan I-43 ursprünglich öffentliche Verkehrsfläche vorsah. Diese Fläche sollte nunmehr Bestandteil des Baugebietes werden. Der Rat der Bürgermeister stimmte dem zu. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fasste danach den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-1 "Grunerstraße". Nachfolgend erwarb die DEGEWO zusätzlich zu dem bereits 1999 gekauften Stammgrundstück die entsprechenden Erweiterungsflächen. Aufgrund weitergehender städtebaulicher Änderungen erfolgten keine formellen Verfahrensschritte. Die Einstellung des Änderungsverfahrens I-B4a-1 erfolgte mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplans.

Für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindliche Teilfläche, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-43 lag, nahm der Senat am 14. November 2002 die Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung zur Kenntnis und leitete sie an den Rat der Bürgermeister weiter. Der Rat der Bürgermeister behandelte die vom Senat eingebrachte Vorlage in seiner Sitzung am 19.12.2002. Der Vorlage wurde nicht mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der Mitglieder widersprochen (§ 9 Abs. 1 AGBauGB). In seinem Beschluss vom 14. Januar 2003 stellte der Senat daraufhin die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung zur Erweiterung des Gebietes von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung – Alexanderplatz – durch Feststellung von ergänzenden Flächen im Bezirk Mitte an der Alexanderstraße als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AGBauGB fest und leitete den Beschluss dem Rat der Bürgermeister zur Kenntnisnahme zu.

Das Bebauungsplanverfahren wird seitdem für das gesamte Plangebiet von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt.

Das Erfordernis der Erweiterung des Gebiets von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung nach § 9 AGBauGB begründet sich insbesondere wie folgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, für die Einzelprojekt übergreifende Entwicklung einer Shopping Mall mit Stadtplatz, eines Turmhochhauses sowie ergänzender Bauten an der Voltairestraße,
- Regelung des geplanten Vorhabens zwischen Gruner- und Voltairestraße, das sich auf Flächen befindet, für die Senat und Bezirk bislang zwei im Festsetzungsinhalt differierende Bebauungsplanverfahren durchführen, in einem Bebauungsplanverfahren,
- effiziente Beförderung des planungsrechtlichen Verfahrens und der erforderlichen vertraglichen Bindungen zur Übernahme von Maßnahmen der technischen Infrastruktur durch die Investoren, die bei einer parallelen Zuständigkeit von Bezirk und Senat nicht geleistet werden kann,
- verwaltungsseitige Konzentration der Planung für die Alexanderstraße und Vertragsgestaltung zur Sicherung der Finanzierungsübernahme durch die Investoren für den Umbau dieses Straßenzuges als Voraussetzung für ist die Umlegung großdimensionierter unterirdischer stadttechnischer Leitungen aus den künftigen Bauflächen in die Alexanderstraße.

## **2. Aufstellungsbeschluss**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 12.05.2003 beschlossen, für das Gelände zwischen Grunerstraße, Alexanderstraße, Voltairestraße und Stadtbahn sowie für Abschnitte der Grunerstraße zwischen Stadtbahn und Alexanderstraße, Abschnitte der Voltairestraße zwischen Stadtbahn und Alexanderstraße und für die Alexanderstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte den Bebauungsplan I-B4d aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des bisherigen und durch dieses Bebauungsplanverfahren in seinem Geltungsbereich eingeschränkten bezirklichen Bebauungsplans I-43 und ändert einen Teilbereich des am 02.04.2000 festgesetzten Bebauungsplans I-B4a. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 246 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB durchgeführt (vorzeitiger Bebauungsplan). Beim Aufstellungsbeschluss wurde auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Für die Anpassung des Flächennutzungsplans ist die Festsetzung des Bebauungsplans unabdingbare Voraussetzung.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 28 (S. 2319) am 06. Juni 2003 öffentlich bekanntgemacht. In Ergänzung der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde im Amtsblatt vom 18. Juli 2003 bekannt gemacht, dass das Bebauungsplanverfahren I-B4a-1 eingestellt und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-43 um die Alexanderstraße, die Voltairestraße und die Fläche nördlich der Voltairestraße zwischen Alexanderstraße und Stadtbahn im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte eingeschränkt wurde.

## **3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

### **3.1 Verfahren**

Die Anzeige mit dem Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan I-B4d erschien gleichlautend am 06.02.2003 in den Berliner Tageszeitungen

- Berliner Morgenpost,
- Berliner Zeitung,
- Der Tagesspiegel.

---

Begründung

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (frühzeitige Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 10. bis zum 28. Februar 2003 statt.

In diesem Zeitraum konnten sich die Bürger anhand einer Ausstellung im Dienstgebäude Behrenstraße während der Öffnungszeiten des Gebäudes über die Planungsgrundlagen und die städtebaulichen Ziele informieren. Die Grundlage der Ausstellung bildeten Darstellungen der bisherigen Planungen und Untersuchungen und die städtebauliche Studie.

Im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 24. Februar 2003 im Alten Stadthaus (Bärensaal), Judenstraße 34-42 erläuterten Vertreter der zuständigen Verwaltungen und der Investoren die Ziele und Zwecke der Planung, den Stand des Verfahrens und die Vorgaben und Einschätzungen aus den Fachplanungen. An der Erörterungsveranstaltung nahmen etwa 200 Besucher teil, die intensiv von der Möglichkeit Gebrauch machten, Fragen zu stellen und Anregungen abzugeben. Insgesamt gingen zudem während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 37 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein.

### 3.2 Ergebnisse

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden sowohl im Rahmen der Erörterungsveranstaltung, als auch während der Ausstellung bezogen auf das Plangebiet dieses Bebauungsplans eine Vielzahl von Anregungen geäußert und Hinweise gegeben. Aufgrund der inhaltlichen Überlagerungen sowie ähnlichen Schwerpunkten der Anregungen aus der Erörterungsveranstaltung und den schriftlichen Stellungnahmen werden die Anregungen und deren Behandlung im Bebauungsplanverfahren im Folgenden gemeinsam dargestellt.

#### Stellungnahmen

Vonseiten der Bürger wurde während der Erörterungsveranstaltung und in den schriftlichen Stellungnahmen sowohl Ablehnung, als auch Zustimmung zur Planung geäußert. Den Schwerpunkt der Äußerungen bildeten städtebauliche Themen, der Bedarf an Einzelhandelsflächen, der Baumbestand, die Erreichbarkeit des Gebietes und die Notwendigkeit der Stellplätze.

Die grundsätzlichen Stellungnahmen zur städtebaulichen Planung sind breit gefächert. Sie reichen von grundsätzlicher Ablehnung des Vorhabens bis hin zur Unterstützung der Planungsabsichten des Landes Berlin. Grundsätzliche Bedenken wurden geäußert, mit der Begründung, dass das Vorhaben ein isoliertes Einzelprojekt ohne Bezug, ohne Maßstab, ohne städtebauliche und ohne funktionale Einbindung in die Stadtmitte sei und keine kleinteilige Parzellierung erfolge.

Es wird angeregt, den Parkplatz als Stadtbrache zu belassen, statt ohne Nachhaltigkeit zu bauen. Alternativ solle das Plangebiet im Sinne einer stadtverträglichen Nutzung teilweise entsiegelt werden.

Von anderen Bürgern wurde eine Bebauung auf dem Parkplatz sehr begrüßt. Sie betonten, dass damit ein "Schmuddelplatz" beseitigt werde. Das Konzept wurde als äußerst positiv für die Entwicklung im Bereich Alexanderplatz eingestuft und begrüßt, dass endlich konkrete Bauplanungen beginnen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde in ihrem Engagement für das Projekt ermutigt. Es wurde geäußert, allen Negativkritikern solle ins Stammbuch geschrieben werden, dass eine bebaute "Banane" besser sei als ein weiteres zehnjähriges Zerreden des Städtebaus am Alexanderplatz.

Kritik wird weiterhin an dem geplanten 150 m hohen Turm an der Grunerstraße / Alexanderstraße geäußert. Ein Hochhaus mit Büronutzung sei überflüssig, da es das Erscheinungsbild des Alexanderplatzes entstellen würde. Das städtebauliche Konzept würde mit "implantierten Hochhäusern und kalten Straßenschluchten" Urbanität vernichten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit eines Abschlusshochhauses nur Sinn mache, wenn auch die anderen Türme des "Hochhaus-Ringes" gebaut würden. Dieses wird bezweifelt. Es wird die Auffassung vertreten, das geplante Hochhaus erscheine zu seiner Umgebung ohne Bezug. Das Turmhochhaus erfülle zudem seinen Sinn als sicht-

bares Symbol nicht, weil es einfalllos sei. Von anderen Bürgern wird der geplante Bau des Hochhaus-Turms begrüßt und unter anderem als "Symbol für Fortschritt und Wohlstand" bezeichnet.

Eine Vielzahl von Einwendern beschäftigte sich mit dem Erscheinungsbild und der Gestaltung des Vorhabens. Es wirke plump und arm an Dramaturgie, es sehe aus wie eine Styroporverpackung und sei weder interessant, charmant noch überzeugend. Es wird bemängelt, dass entsprechend massive Gebäude nicht zum Hineingehen verlocken. Die Fassade wird als "0-8-15 Architektur" eingestuft. Alternativ wird unter anderem angeregt, in der Fassadengestaltung die Bogenstruktur der Stadtbahnbögen aufzugreifen. Außerdem wird vorgeschlagen, das massive Gebäude mit Efeu zu beranken. So entstünde ein "grüner Berg", der ökologisch Sinn mache.

Die künftige Nutzungsstruktur im Plangebiet ist Gegenstand einer Vielzahl von Stellungnahmen. Den Schwerpunkt der Anregungen bildet das Thema Einzelhandel. Die Einwender haben sich hiermit zum Teil sehr intensiv auseinandergesetzt. Hinsichtlich des Bedarfs wurde die Notwendigkeit einer Shopping-Mall an der Alexanderstraße angezweifelt und geäußert, dass die vorhandenen Angebote ausreichend seien. Es wird die Auffassung vertreten, der Schwerpunkt des Einzelhandels solle am inneren Alexanderplatz liegen, neue Verkaufsflächen werden abgelehnt, da dadurch die vorhandenen Läden und die arbeitsplatzintensiven Strukturen der alten Einkaufsviertel vernichtet würden. In anderen Stellungnahmen wurde das geplante Angebot begrüßt, da dann nicht mehr die Notwendigkeit bestehe, zum Einkaufen in entsprechende Center in anderen Bezirken zu fahren.

Insbesondere hinsichtlich des Hochhausturms werden Bedenken gegenüber der Schaffung zusätzlicher leerstehender Büroflächen geäußert. Die Auffassungen der Bürger und Bürgerinnen zur Wohnnutzung sind unterschiedlich. Einerseits wird gefragt, warum nur 8.000 m<sup>2</sup> für Wohnungen vorgesehen werden, andererseits auf den bereits bestehenden hohen Wohnungsleerstand hingewiesen.

Die zentralen Themen der Aspekte Grün und Umwelt waren der vorgesehene Stadtplatz, die Kritik an Baumfällungen, mögliche Baumpflanzungen sowie Lärmemissionen.

Die Einordnung eines Stadtplatzes wurde teils begrüßt, teils als potenzielle Nachverdichtungsfläche abgelehnt. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Platz durch die umgebende Bebauung verschattet werde und Emissionen durch den Schienenverkehr auf dem Stadtbahnviadukt ausgesetzt sei. Die Fläche solle entsiegelt und mit Bäumen bepflanzt werden. Darüber hinaus wurde insbesondere auf den vorhandenen Baumbestand hingewiesen und sein Erhalt gefordert. Insbesondere in der Alexanderstraße und der Dircksenstraße wurde eine Gestaltung mit Bäumen gefordert. Aufgrund der Nähe zur Stadtbahn seien für die geplanten Büros und die vorgesehenen Wohnungen nicht unerhebliche Lärmbelastungen zu erwarten. Mit lärmbedingtem Leerstand müsse daher gerechnet werden. Es wurde angeregt, an der Stadtbahn eine Lärmschutzwand vorzusehen.

Eine Vielzahl der Bürger äußerte sich zur Verkehrsplanung. Den Schwerpunkt bildeten hierbei neben Grundsatzfragen die Erreichbarkeit des Gebietes für Fußgänger und die vorgesehene Zahl von 2.000 Stellplätzen.

Allgemein wurde die Auffassung vertreten, dass die Verkehrsbelastung in Form des Individualverkehrs in der Innenstadt durch das Vorhaben erhöht und nicht wie gesamtstädtisch geplant verringert werde. Es werden Bedenken gegen die Planung erhoben, weil das Vorhaben zwischen einer verkehrsreichen Straße und der S-Bahn schwer zugänglich sei. Es müssten zum Teil sechs- bis sieben-spurige Straßen überwunden werden. Auch für Anwohner des umliegenden Wohngebietes sei das Vorhabengebiet derzeit schlecht zu erreichen. Gegen die Anzahl von 2.000 Stellplätzen werden Bedenken geäußert, da hiermit und durch den Lieferverkehr das Verkehrsaufkommen im Bereich Alexanderstraße / Holzmarkt unnötig erhöht werde. Es wird die Auffassung vertreten, dass aufgrund der guten Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln keine bzw. deutlich weniger Stellplätze zugelassen werden sollten.

Zum Verfahren wurde gefragt, wie verfestigt die Planung bereits sei und ob es Sinn mache sich zu äußern oder ob alle Bedenken "weggewogen" würden, wenn sie nicht dem städtebaulichen Konzept entsprächen. Darüber hinaus bestand Interesse an einer besonderen Beteiligung von Kindern und

---

Begründung

Jugendlichen am Verfahren. Vertreter/innen des Bezirkes bemängelten den schweren Eingriff in die Kompetenz des Bezirkes durch den Beschluss zur außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Plangebiets und der daraus resultierenden Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Darüber hinaus wurden Anregungen zu wichtigen Einzelthemen geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen seien. In anderen Verfahren (Planfeststellung) sei die Erfahrung gemacht worden, dass diese Belange nicht frühzeitig in der Planung berücksichtigt worden seien.

Auf die Belange von mobilitätseingeschränkten Bürgern wurde sowohl hinsichtlich der nicht zufriedenstellenden Situation am U- und S-Bahnhof Alexanderplatz, als auch bezogen auf eine notwendige Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Hauptverkehrsstraßen und die Ausstattung des Hochbauvorhabens hingewiesen.

Weitere Themen, insbesondere allgemeine politische Äußerungen und die Finanzierung des Projektes spielten nur eine untergeordnete Rolle.

Die Anregungen sind in die Abwägung eingegangen.

### **Abwägung**

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Plangebiet ein attraktives Vorhaben zu ermöglichen, das sich in die bestehende städtebauliche Planung für den Alexanderplatz einfügt. Die Bezüge zur vorhandenen Stadtstruktur und die Einbindung des Plangebietes in das städtische Umfeld werden mit der Umsetzung des Projektes verbessert. Eine kleinteiligere Parzellierung hat sich nach jahrelangen Bemühungen an diesem Standort als nicht realistisch erwiesen.

Die langfristige Verfestigung einer Stadtbrache an diesem zentralen, für die Stadtentwicklung und das Image der Stadt äußerst wichtigen Standort ist stadtentwicklungspolitisch nicht akzeptabel. Es ist das Ziel des Landes Berlin, hier eine Bebauung zu ermöglichen. Die Auffassung, dass es sich hierbei um eine stadunverträgliche Nutzung handele, widerspricht den vorgenommenen Untersuchungen.

Die positiven Stellungnahmen unterstützen den Plangeber, seine bisherigen Planungsabsichten weiter zu verfolgen.

Den Anregungen zum Turm-Hochhaus konnte nicht gefolgt werden. Seitens des Landes Berlin werden die Zweifel an der Realisierung der anderen Projekte – auch die Realisierung der Projekte, die den Bau von Hochhaus-Türmen beinhalten – nicht geteilt. Das Land Berlin hält weiter an der Umsetzung des Konzeptes fest. Sechs Investoren haben mit dem Land Berlin städtebauliche Verträge abgeschlossen, die Realisierungsfristen zwischen 2006 und 2013 vorsehen. Aus der Tatsache, dass gegenwärtig noch keine umfangreichen Bautätigkeiten am Alexanderplatz erfolgen, kann nicht geschlossen werden, dass andere Investoren ihre Vorhaben aufgegeben hätten. Der Hochhausturm wurde von den Architekten als weithin sichtbares Symbol in das Einkaufszentrum integriert, dieses ist jedoch nicht die primäre städtebauliche Funktion des Gebäudes. Es ist weiterhin Teil des Hochhaus-Ensembles am Alexanderplatz.

Den Anregungen zur Gestaltung des Vorhabens ist zu entgegnen, dass die dreidimensionale Darstellung des Projektes dem bisherigen Planungsstand entsprechend nur schematisch erfolgen konnte. Daraus kann nicht auf die künftige Fassadengestaltung geschlossen werden. Diese wird im Zuge der Projektkonkretisierung erst entwickelt. Ob hieraus Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren wird nach Abschluss des Gutachterverfahrens ab April 2003 beurteilt werden können.

Die geplante Nutzungsstruktur wird einen Impuls für die Weiterentwicklung der Angebote am Alexanderplatz darstellen. Die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten am Alexanderplatz sind ein wesentlicher Faktor für die Qualität der City-Ost. Sie sind mittelfristig jedoch nicht ausreichend, um dem Bereich um den Alexanderplatz den Stellenwert zu geben, den er aufgrund seiner Lage im gesamtstädtischen Gefüge hat. Die Bedeutung des Alexanderplatzes innerhalb der polyzentralen Struktur der Stadt ist - unter anderem auch durch Fehlentwicklungen an anderer Stelle - in den vergangenen Jahren gesun-

ken (Kapitel I.2.5.2, Seite 12 und Kapitel III.3.2.1, Seite 21). Daher sind städtebaulich verträgliche Möglichkeiten für weiteren, auch großflächigen, Einzelhandel zu schaffen. Am inneren Alexanderplatz besteht ebenso ein ausreichendes Potenzial zur Realisierung weiterer Verkaufsflächen. Die Entwicklung von arbeitsplatzintensiven zu weniger arbeitsplatzintensiven Strukturen ist ein allgemeiner Trend der wirtschaftlichen Entwicklung. Diese Entwicklung kann nicht dadurch beeinflusst werden, dass an diesem Ort kein Einkaufszentrum zugelassen wird.

Die Bedenken hinsichtlich des Büroflächenleerstandes werden nicht geteilt. Durch den Bebauungsplan entsteht ein Angebot, das entsprechend den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in einem längeren Zeitraum genutzt werden kann.

Der Wohnungsleerstand in Teilen der Stadt ist dem Plangeber bekannt. Der zwingend vorgesehene Wohnanteil wurde gegenüber der ursprünglichen Planung bereits angepasst. Dennoch wird davon ausgegangen, dass es – wenn auch in einem geringeren Umfang als noch vor 10 Jahren – einen Bedarf an hochwertigem Wohnungsneubau auch in zentraler Lage geben wird.

Die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum, die Vegetation und die Umwelt sind ausführlich geprüft worden. Der Stadtplatz ist fester Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes, der in die Nutzung des Vorhabens einbezogen, jedoch nicht bebaut werden soll. Eine Verschiebung des Stadtplatzes innerhalb des Blockes würde die Verschattung noch erhöhen, da die Gebäude dann den gesamten Platz umschließen würden. In der gegenwärtig geplanten Lage befindet sich zu einer Seite in einem genügend großen Abstand von 19 m zum Platz das Stadtbahn-Viadukt mit nur ca. 6-7 m Höhe und trägt zur Ausprägung eines großzügigeren, angemessen belichteten Platzes bei. Die Anpflanzung von Bäumen auf dem Stadtplatz ist nicht ausgeschlossen. Die Zulässigkeit einer Unterbauung wird in diesem Bereich eingeschränkt, um Baumpflanzungen zu sichern.

Bei Realisierung des Vorhabens ist es nicht möglich, die Bäume im Plangebiet zu erhalten. Auf dem Baugrundstück ist der Baumverlust nicht vermeidbar, weil die vollständige Über- bzw. Unterbauung zugelassen werden soll. In der Alexanderstraße ist ein Fällen der ohnehin als Straßenbaum nur bedingt geeigneten vorhandenen Bäume (vorwiegend Spitz-Ahorn) erforderlich, um die erforderlichen Leitungen unterhalb der Straße neu zu verlegen. Der vorhandene Baumbestand wurde im Frühjahr 2003 erfasst. Er fließt in die Abwägung und die Entscheidung über den erforderlichen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ein. In der Alexanderstraße ist die Anpflanzung von zwei neuen Baumreihen vorgesehen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die neuen Bäume sollen von vornherein so gezogen werden, dass ein angemessenes Lichtraumprofil gesichert wird. In der Dirckenstraße und der Voltairestraße sind Baumpflanzungen nicht zwingend vorgeschrieben, durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch auch nicht ausgeschlossen. Der durch die Baumpflanzungen im Plangebiet nicht kompensierte Baumverlust wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen ausgeglichen.

Die Befürchtungen eines lärmbedingten Leerstandes werden nicht geteilt. Auch an anderen Orten in der Stadt, selbst im weiteren Verlauf der Voltairestraße, sind Wohnungen und Büros in der Nähe der Stadtbahntrasse vorhanden. Gegebenenfalls sind technische Vorkehrungen zu treffen, um an den vorgesehenen Wohnstandorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Für aktive Schallschutzmaßnahmen am Bahnviadukt steht kein ausreichender Raum zur Verfügung.

Der verkehrlichen Erschließung und Erreichbarkeit wurde bei der Konzeption des Projektes eine erhebliche Bedeutung beigemessen. Das Vorhaben wird zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr erzeugen, von dem voraussichtlich 80 % auf den öffentlichen Nahverkehr entfällt. Die übrigen 20 % werden sich im Individualverkehr auf die Alexanderstraße und die Grunerstraße verteilen. Aufgrund der bereits bestehenden starken Frequentierung der Straßen wird sich durch das Vorhaben das Verhältnis zwischen Ziel- und Quellverkehr einerseits und Durchgangsverkehr andererseits ändern.

Die ausgedehnten Straßenräume mit breiten Fahrbahnen werden durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan verschmälert, die Kreuzung Alexanderstraße / Grunerstraße soll umgebaut werden. Hierdurch, sowie durch zusätzliche ampelgeregelt Querungsmöglichkeiten in der



---

Begründung

Alexanderstraße wird die Erreichbarkeit des Gebietes für Fußgänger und ÖPNV-Nutzer deutlich verbessert.

Für das Vorhaben wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass 80 % der Fahrten von Besuchern und Nutzern mit dem ÖPNV abgewickelt werden und nur 20 % mit dem Kfz kommen. Diese Prämisse ist Grundlage für die Begrenzung auf 2.000 Stellplätze. Dieser Umfang ist für das gesamte Vorhaben, d.h. nicht nur das Einkaufszentrum, sondern auch die Büro- und Dienstleistungsnutzungen im Hochhaus-Turm und die gemischte Nutzung entlang der Voltairestraße erforderlich und vertretbar. Hinter den üblichen Stellplatz-Anforderungen bleibt die Stellplatz-Zahl deutlich zurück.

Im Rahmen des Verfahrens geht jede Anregung und jeder Hinweis in die Abwägungsentscheidung ein und sollte daher vorgetragen werden. Alle Argumente werden dokumentiert und in die Entscheidungsfindung einbezogen. Eine besondere, über die übliche Beteiligung am Bebauungsplanverfahren hinaus gehende Beteiligung junger Menschen aus dem Wohnumfeld an dem Planungsverfahren ist nicht vorgesehen. Die laufende Mitwirkung an der Gestaltung des Alexanderplatzes ist hierbei weit- aus besser geeignet, Kinder und Jugendliche in das Planverfahren einzubeziehen, als die Planung eines privaten Hochbauvorhabens, das in der Hand eines privaten Bauherren liegt. Für den Eingriff in die bezirkliche Planungshoheit wurden die geltenden Gesetze zugrunde gelegt. Es ist der erklärte Wille des Senats von Berlin, das Projekt aufgrund seiner Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung positiv zu begleiten.

Alle Anregungen und Hinweise zu Einzelthemen sind in die Abwägung eingegangen. Im Rahmen dieser Zusammenfassung kann jedoch nur auf wesentliche Aspekte eingegangen werden. Zu diesen Themen gehört die Berücksichtigung der Belange von mobilitätseingeschränkten Personen. Im öffentlichen Bereich werden die Leitlinien des Landes Berlin für einen behindertengerechten Ausbau der Stadt beachtet. Für das Hochbauvorhaben sind die einschlägigen Regelungen der Bauordnung für Berlin zu beachten. Eine ausreichende Berücksichtigung der vorgetragenen Belange beim Umbau der öffentlichen Straßen und bei der Errichtung der privaten Hochbauvorhaben ist damit gewährleistet. Auch das Land Berlin hat ein Interesse an der Verbesserung der Situation für mobilitätseingeschränkte Personen am U- und S-Bahnhof Alexanderplatz. Die vorgetragenen Anregungen werden daher unterstützt, können jedoch nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans werden. Die Belange des Denkmalschutzes sind bei der Entwicklung des Vorhabens berücksichtigt worden.

## **4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **4.1 Verfahren**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27. März bis zum 28. April 2003 gemäß § 4 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Insgesamt wurden 33 Behörden, Dienststellen und Unternehmen, die öffentliche Belange wahrnehmen, angeschrieben, von denen zwei Träger Änderungsvorschläge aufgrund eigener Belange vortrugen. Dreizehn Institutionen gaben Hinweise und sechs Träger öffentlicher Belange äußerten weder Bedenken noch Hinweise zur Planung. Sieben Träger äußerten sich hierbei verspätet. Auch diese Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Neun angeschriebene Träger äußerten sich nicht.

### **4.2 Ergebnisse**

Die Träger öffentlicher Belange nahmen zu ihrem jeweiligen Fachbereich Stellung. Einen wesentlichen Schwerpunkt bildeten Aussagen, die erst im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden können, beispielsweise hinsichtlich der Umverlegung von Leitungen. Diese Stellungnahmen wurden an die zuständigen Verwaltungen und an den Investor, dessen Aufgabe sowohl die Durchführung des Straßenumbaus, als auch die Errichtung der Hochbauten

ist, weitergeleitet. Darüber hinaus bildeten die Themen Einzelhandel, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Verkehrsfragen den Schwerpunkt der Stellungnahmen. Wesentliche Hinweise und deren Behandlung in der Abwägung werden im Folgenden zusammenfassend in Stichworten wiedergegeben. Zur ausführlichen Darstellung der Stellungnahmen und deren Abwägung wird auf die separat vorliegende ausführliche Auswertung verwiesen. Im Folgenden werden die einzelnen Flächenbezeichnungen der den Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten Planzeichnung verwendet. Das MK(2) wurde nach diesem Beteiligungsschritt als Sondergebiet dargestellt. Infolgedessen lautet die Bezeichnung des ursprünglichen MK(3) nunmehr MK(2).

#### 4.2.1 Einzelhandel

##### Stellungnahmen

- Grundsätzliche Übereinstimmung mit landesplanerischen Zielen; Durch das Fehlen ausreichend detaillierter Festlegungen zum Umfang und zur räumlichen Anordnung der Verkaufsflächen unterstütze der B-Plan-Entwurf nicht den Grundsatz aus § 17 Abs. 5 des Landesentwicklungsprogramms, wonach der Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen gezielt als Kern Zentren bildender Funktionen zur Wiederbelebung zentraler Lagen nutzbar zu machen ist.. Detaillierte Festlegungen zum Umfang und zur räumlichen Anordnung der Verkaufsflächen werden angeregt;
- Bedenken gegenüber Aufgabe der ursprünglich vorgesehenen kleinteiligen Nutzungsmischung zugunsten einer "Megastruktur", die im engeren Platzbereich des Alexanderplatzes richtig positioniert wäre; Ziel der Integration des Alexanderplatzes in das Berliner Zentrengefüge könne hiermit nicht erreicht werden;
- Überversorgung mit Einzelhandelsflächen, stadträumliche Barrieren sprechen gegen Attraktivität des Standortes;
- Befürchtung der ungewünschten Entwicklung eines zusammenhängenden Kerngebietsbandes zwischen Jannowitzbrücke und dem Ostkreuz, Hinweis auf Projekte um den Ostbahnhof mit gesamtstädtischen Ausstrahlungen; insgesamt würden künftig 140.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen, die bisher im StEP "Zentren und Einzelhandel" nicht berücksichtigt seien; es bestehe die Notwendigkeit einer Änderung des StEP Zentren;
- Einzelhandelsflächenüberkapazitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4d gingen zu Lasten der Einzelhandelsflächen im angrenzenden Bereich Alexanderplatz; insgesamt negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Vermarktungsfähigkeit der Einzelhandelsflächen am Alexanderplatz; Anteil an Einzelhandelsflächen steige von 28 % (I-B4a) auf 40 % (I-B4d),
- Zweifel an einem Anteil von nur 60 % Verkaufsfläche an der gesamten Geschossfläche; Hinweis auf Mall-Flächen, die auch für Verkaufszwecke genutzt würden;
- Forderung zur Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens.

##### Abwägung der Stellungnahmen

- Regelungen zum Umfang der Verkaufsfläche erfolgen durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer Verkaufsfläche von höchstens 36.000 m<sup>2</sup>; es ist kein Erfordernis zur räumlichen Strukturierung aufgrund des LEPro gegeben; entlang der Voltairestraße wird großflächiger Einzelhandel nicht zugelassen;
- Befürchtungen zur Entwicklung eines nicht erwünschten Zentrenbandes werden nicht geteilt, da eine entsprechende Entwicklung aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht möglich ist; ein Festhalten an der bisher vorgesehenen kleinteiligen Nutzungsmischung würde

## Begründung

dazu führen, dass die Fläche weiterhin brach liegt, dieses wäre städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch nicht wünschenswert;

- Nachholbedarf im Segment der Einzelhandelsversorgung im Zentrum ist vorhanden; die städtische Einbindung des Plangebietes wird verbessert;
- Entwicklung eines "Kerngebiets- / Einzelhandelsbandes" entlang der S-Bahn-Trasse ist aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan, der zwischen der Ausweisung am Alexanderplatz als M1-Fläche mit Einzelhandelskonzentration eine M2-Fläche mit angegliederten W1-Flächen darstellt, nicht möglich; Bebauungsplan I-B4d ist aus dem StEP Zentren entwickelt, Änderung des StEP Zentren ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens;
- der Umfang der zulässigen Verkaufsfläche wird durch Festsetzung eines Sondergebietes gesichert, eine Definition der Verkaufsfläche erfolgt nach der "AV- Einzelhandel";
- bei Berücksichtigung der bisher im Bebauungsplan I-43 beabsichtigten Festsetzungen ergibt sich nur eine unwesentliche Steigerung der Einzelhandelsflächen;
- Einzelhandelsgutachten wird erarbeitet, um zusätzliches Abwägungsmaterial in die Betrachtung einzubeziehen.

#### 4.2.2 Verkehr / Stellplätze

## Stellungnahmen

- Keine Zufahrt zum MK(3) von der Alexanderstraße aus;
- Verschiebung der Zufahrt in der Dircksenstraße wird als kritisch eingestuft;
- Nachweis der Leistungsfähigkeit der relevanten Knoten fehle;
- Zulässigkeit einer Zahl von 2.000 Stellplätzen widerspreche einer stadtverträglichen Nutzung; die Steigerung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a liege bei ca. 100 %; bezogen auf die zulässige Geschossfläche ergäbe sich nach den bisherigen Festsetzungen eine Zahl von 1.094 Stellplätzen, Mehrbelastung für das Gesamtareal Alexanderplatz, keine stadt- und umweltverträglichen Nutzung, Verkehrsbelastung steige um 50 %.

## Abwägung der Stellungnahmen

- Zufahrt zum MK(3) von der Alexanderstraße ist verkehrstechnisch nicht unproblematisch, wird jedoch nach Abwägung aller Gesichtspunkte zugelassen, gegebenenfalls sind technische Maßnahmen im Bereich des Vorhabens erforderlich;
- Verschiebung der Zufahrt in der Dircksenstraße ist verkehrstechnisch möglich, zur städtebaulichen Aufwertung der Dircksenstraße sogar sehr wünschenswert;
- Nachweis der Leistungsfähigkeit wurde nachgereicht;
- Vonseiten der Investoren wurde ursprünglich die Zulässigkeit von 5.500 Stellplätzen gefordert, der Bebauungsplan I-43 sah keine Beschränkung der Stellplatzzahl vor; bereits aus dem Bebauungsplan I-B4a ergab sich für eine Teilfläche des aktuellen Plangebietes eine Zahl von nahezu 1.300 Stellplätzen; Zulässigkeit von bis zu 2.000 Stellplätzen ist weiterhin eine deutliche Reduktion gegenüber den bis in die 90er Jahre in Berlin erforderlichen bzw. gegenwärtig in anderen Bundesländern geforderten Stellplatzzahlen; Mehrbelastung auf den angrenzenden Straßen ist begrenzt; Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan wird präzisiert; Ziel- und Quellverkehr verdrängt zum Teil den Durchgangsverkehr.

#### 4.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

## Stellungnahmen

- Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Aufwertung des Volksparks am Weinbergsweg wird vorgeschlagen.
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten dem Bereich des neu entstehenden Stadtquartiers zwischen Warschauer Straße und Ostbahnhof ("Parkanlage an der Arena", Bebauungsplan V-74) zugeordnet werden.
- Ersatzmaßnahmen können auf Flächen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption, insbesondere Fläche 19 Wuhlegarten / Wuhlgarten durchgeführt werden. Aufgrund der stadtpolitischen Bedeutung in Ergänzung der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (anteilige) Realisierung der Parkanlage Hellersdorfer Graben
- Dachbegrünung zum Ausgleich der Versiegelung

#### Abwägung der Stellungnahmen

- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Rathausstraße (Bebauungsplan I-B4b), des Volksparks am Weinbergsweg und der Fläche 19 Wuhlegarten / Wuhlgarten (gesamtstädtische Ausgleichskonzeption)
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Teilflächen.

### 4.3 Änderungen des Bebauungsplans nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und aufgrund der weiter entwickelten städtebaulichen Überlegungen, auch resultierend aus dem Ergebnis des Gutachterverfahrens, wurde der Bebauungsplanentwurf in einzelnen Punkten modifiziert und ergänzt. Darüber hinaus wurde die Begründung um neu gewonnene Erkenntnisse ergänzt und die Abwägung vervollständigt.

Die Anpassung der vorgesehenen Festsetzungen und die Ergänzung der Begründung betreffen insbesondere:

#### Plangebiet allgemein

- Ausschluss von Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem Licht entlang der Alexanderstraße;
- Festsetzung einer maximalen Zulässigkeit von 2.000 Stellplätzen; keine Differenzierung zwischen den einzelnen Teilflächen des Kerngebietes;
- Modifikation der Eingriffsbewertung und Bestimmung von Ausgleichsmaßnahmen;
- Berücksichtigung weiterer Gutachten (Verkehr, Lärm, Einzelhandel);
- Durchführung des Verfahrens nach § 246 Abs. 3 BauGB (Vorzeitiger Bebauungsplan);
- Hinweis auf die Anwendung der 16. BImSchV beim Straßenumbau.

#### MK(1)

- Anpassung der Zulässigkeit von Wohnungen an die veränderten Gebäudehöhen;
- Gehrecht vor Hochhaus-Turm an der Grunerstraße entfällt, da eine ausreichende öffentliche Verkehrsfläche vorhanden ist;
- Festsetzung zum Schutz der Wohnnutzung vor Lärm;
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben oberhalb des 3. Vollgeschosses.

#### MK (2)

## Begründung

- Festsetzung eines Sondergebietes "Multifunktionales Zentrum" mit einer Verkaufsfläche von höchstens 36.000 m<sup>2</sup> statt eines Kerngebietes;
- veränderte Höhenstruktur bis zu einer Höhe von 32,0 m über Gehweg (Shopping-Mall), Verzicht auf Festsetzung einer Abstufung entlang der Dircksenstraße und der Voltairestraße, Reduktion der zulässigen Höhe entlang der Dircksenstraße und der Alexanderstraße von 28,0 m auf 25,0 m über Gehweg, Betonung der Höhe in der Mitte des Vorhabens entsprechend dem modifizierten städtebaulichen Konzept (32,0 m);
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von 8.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Technikgeschosse;
- Verschiebung der Baugrenze an die Straßenbegrenzungslinie Grunerstraße;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit einer Treppenanlage auf dem Stadtplatz;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vordächern an der Dircksenstraße, der Alexanderstraße und am Stadtplatz;
- Begrenzung des Zufahrtbereiches von der Alexanderstraße von ca. 70 m auf 35 m;
- Verschiebung des Ein- und Ausfahrtbereiches an der Dircksenstraße Richtung Grunerstraße (Entfernung der Achse ca. 35 m von der Baugrenze an der Grunerstraße);
- Verpflichtung zur Begrünung einer Dachfläche von mindestens 4.500 m<sup>2</sup>.

## MK (3)

- Änderung der Geschossfläche auf 39.000 m<sup>2</sup> statt bisher 27.000 m<sup>2</sup> (incl. Technikgeschosse);
- Erweiterung der Gebäudetiefe zum MK(2) von 12 m auf 16 m um auch andere Nutzungen, insbesondere Hotel zu ermöglichen;
- Modifizierte Höhenstruktur mit einer Höhe von 14,0 m statt 10,0 m im Innenhof und 35,0 m statt 32,0 m, um die Akzentuierung des Blockabschlusses zu betonen;
- Betonung der unterschiedlichen Funktion von MK(2) und MK(3) durch Rücksprung der Baukanten zwischen MK(2) und MK(3) an der Alexanderstraße;
- Anpassung der Zulässigkeit von Wohnungen an die veränderten Gebäudehöhen;
- Entfall der Arkade und des Gehrechtes an der Alexanderstraße / Voltairestraße, Zulässigkeit einer Überbauung des Straßenraums bereits ab einer Höhe von 6,0 m;
- Zulässigkeit von Vordächern an der Voltairestraße, an der Alexanderstraße und am Stadtplatz;
- Anpassung der Abgrenzung zwischen dem MK(2) und MK(3) im Bereich des Stadtplatzes;
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel.

## 5. Öffentliche Auslegung

### 5.1 Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes I-B4d hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 18. Juli 2003, Seite 3095, gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 28. Juli bis 8. September 2003 im Dienstgebäude Behrenstraße öffentlich ausgelegt. Ergänzend wurden die Unterlagen als Zusatzangebot auf den Internet-Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung präsentiert. Über ein Formular bestand die Möglichkeit zu schriftlichen Äußerungen. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde auf das Zusatzangebot hingewiesen.

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

Insgesamt gingen 25 Stellungnahmen von Bürgern ein, davon 11 über die Möglichkeit einer Rückäußerung über das im Internet bereitgestellte Formular. Darüber hinaus äußerten sich 4 Träger öffentlicher Belange.

### 5.2 Ergebnisse

Aufgrund der großen Zahl der eingegangenen Stellungnahmen wurden die bebauungsplanrelevanten Anregungen thematisch zusammengefasst. Sie betrafen folgende planungsrelevante Aspekte:

#### 5.2.1 Städtebau

##### 5.2.1.1 Anregung

Die Bedeutung von vorhandenen Sichtachsen zu Bauwerken im Umfeld des Alexanderplatzes, insbesondere dem Fernsehturm, sei ebenso wie das Erfordernis einer grundlegenden Umgestaltung der Brachfläche in die Abwägung einzustellen. Die Sichtbeziehung von der Karl-Marx-Allee zum Fernsehturm werde durch das Hochhaus gestört. Daher sollen keine Hochhäuser in der vorgesehenen Höhe zugelassen werden.

Das Turmhochhaus sei überflüssig. Wenn es dennoch realisiert werde, sollte es zumindest äußerlich ein Spitzenprodukt architektonischer Kunst werden. Im gegenwärtigen Entwurf sehe das Hochhaus langweilig aus und trage nicht zur Attraktivitätssteigerung des Alexanderplatzes bei.

##### Abwägung

Die Bedeutung von vorhandenen Sichtachsen zu Bauwerken im Umfeld des Alexanderplatzes, insbesondere dem Fernsehturm, wurde ebenso wie das Erfordernis einer grundlegenden Umgestaltung des Areals in die Abwägung eingestellt. Letzteres ist von größerer Bedeutung. Es wird daher nicht möglich sein, alle Sichtbeziehungen uneingeschränkt zu erhalten. Vorhandene Strukturen werden, wie auch bei anderen Maßnahmen früherer Umgestaltungsetappen, durch neue ersetzt. Die neuen Gebäude werden das Stadtbild und die Stadtsilhouette deutlich prägen. Dieses ist Ziel des städtebaulichen Konzeptes. Ob die neue Situation als reizvoll oder störend bewertet wird, ist eine Frage des individuellen Empfindens.

Die Darstellung des Turmhochhauses erfolgte, auch wenn eine Konkretisierung im Vergleich zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung stattgefunden hat, weiterhin schematisch. Insofern kann von den ausgestellten Darstellungen nicht auf die künftige Fassadengestaltung geschlossen werden. Das Land Berlin nimmt auf Grundlage des städtebaulichen Vertrags in angemessenem Umfang Einfluss auf die künftige Gestaltung der Gebäude des Entwurfes. Wie bereits im Bebauungsplanverfahren I-B4a wurde von Gestaltungsfestsetzungen Abstand genommen, da bei der Gestaltung der Hochhäuser am Alexanderplatz Wert auf die architektonische Vielfalt gelegt wird. Der erwünschte architektonische

---

Begründung

Gestaltungsspielraum soll nicht durch Gestaltungsfestsetzungen, die zu einer Vereinheitlichung führen würden, eingeschränkt werden.

#### 5.2.1.2 Anregung

Das vorgestellte Projekt werde grundsätzlich begrüßt. Es werde die Stadt Berlin noch ein tolles und gewaltiges Stück in die Zukunft bringen. Allerdings sei zu bemängeln, dass die Chance vertan wurde, an dieser exponierten Lage ein gesamtstädtisches Beispiel für die Verträglichkeit von städtischer Bauungs- sowie Nutzungsplanung mit behutsamer, Umweltaspekte fördernder bzw. unterstützender Planung zu setzen.

Der massive Baukörper zerstöre die historische kleinteilige Parzellierung des Gebietes und passe nicht ins Stadtbild. Es wird vorgeschlagen, den Bauherrn zu verpflichten, ein kleinteiliges Stadtgebiet mit multifunktionaler Struktur zu bauen.

Es wird die Auffassung vertreten, dass der Alexanderplatz für sich ein denkmalwerter, zentraler Platz Berlins sei und der einmal als "Alex" ein "Marker" für Berlin war. Nach radikaler Modernisierung durch die Architektur der 60/70er Jahre sei er verkommen zu einer Öde.

Die vorgesehene Nutzung gehöre an eine Autobahn am Stadtrand. Die außerordentlich hochwertige Lage des Grundstücks habe solch eine "billige und an Intelligenz arme, menschenfeindliche Bebauung nicht verdient".

Die veröffentlichten Bilder oder Fiktionen der Gestaltung um den Alexanderplatz werden als gefühllos und "daneben geraten" empfunden. Damit würde die Planung in keinem Fall der Struktur dieser Stadt gerecht.

#### Abwägung

Insbesondere angesichts der exponierten Lage des Plangebietes ist es erforderlich, eine gesamtstädtisch sinnvolle Lösung herbeizuführen, die aus Sicht des Plangebers zwingend mit einer Bebauung des Areals verbunden ist. Die verdichtete Bebauung an dieser Stelle verringert mittelbar den Flächenbedarf. Umweltaspekte werden insofern gefördert, als hier dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt wird.

Gegenwärtig weisen weder das Plangebiet, noch die gegenüberliegende Wohnbebauung oder der Alexanderplatz eine kleinteilige Parzellierung auf. Insofern kann diese auch nicht zerstört werden. Selbst historisch waren große Teile des Plangebietes nicht kleinteilig parzelliert, sondern bis 1945 durch das von der Gruner- bis zur Voltairestraße reichende Polizeipräsidium bestimmt. Eine künftig kleinteilige Parzellierung wurde vom Plangeber in Anlehnung an andere historische innerstädtische Situationen ursprünglich angestrebt, erwies sich jedoch als nicht realisierbar. Um eine Bebauung des Parkplatzes in vertretbaren Zeiträumen zu ermöglichen hat der Plangeber vom Ziel der kleinteiligen Parzellierung Abstand genommen.

Unter gesamtstädtischen Aspekten wird es positiv bewertet, dass die zulässigen Nutzungen nicht am Stadtrand in Autobahnnähe angesiedelt werden, sondern zur Stärkung der Innenstadt beitragen.

Die dreidimensionalen Darstellungen stellen den gegenwärtigen Stand des Hochbauentwurfes dar, werden in dieser Präzision jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Äußerungen drücken ein subjektives Empfinden aus, dass in dieser Form nicht geteilt wird.

#### 5.2.1.3 Anregung

Es gebe eine bedeutende Gefahr der Verschattung des auf der südlichen Seite der Alexanderstraße gelegenen Wohngebietes durch den 150 m hohen Turm. Es wird daher vorgeschlagen, auf den Bau zugunsten historischer Traufhöhen vollständig zu verzichten. Mangelnde Geschossflächenzahlen könnten innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Durch die erheblich geringeren Baukosten aufgrund des Verzichtes auf das Hochhaus entstünden dem Bauherren keine Nachteile aus der Bewertung des Baulandes.

### Abwägung

Die Verschattung angrenzender Bereiche durch die Neubebauung wurde geprüft. Im Bebauungsplanverfahren wurde die künftige Verschattung der an das Plangebiet grenzenden bestehenden Bebauung für die Monate März / September, Juni und Dezember simuliert. Die Verschattung durch den Hochhausturm stellt in zentraler innerstädtischer Lage keine besondere Beeinträchtigung dar. Im Vergleich zum Standort im festgesetzten Bebauungsplan rückt der Hochhaus-Turm näher an die Alexanderstraße heran. Durch seinen Schattenwurf wird überwiegend der Bereich um den Alexanderplatz berührt. Die Wohnbebauung zwischen Karl-Marx-Allee und Alexanderstraße wird im März / September erst in den letzten drei Stunden vor Sonnenuntergang in Teilen vom Schatten erfasst. Dieses wird vom Umfang her als vertretbar eingestuft. In den Wintermonaten hat die künftige Bebauung aufgrund des früheren Sonnenuntergangs nur geringen Einfluss auf die Verschattung der Wohnbebauung. Ob dem Bauherren durch die angeregte Änderung Nachteile entstünden ist für die Abwägungsentscheidung von untergeordneter Bedeutung.

Durch einen Verzicht auf das 150 m hohe Gebäude wäre die städtebauliche Gesamtkonzeption in Frage gestellt. In Anbetracht der vertretbaren zusätzlichen Verschattung wird an der bisherigen Planung festgehalten.

#### 5.2.1.4 Anregung

Als Intention des Planes werde dargelegt, dass "durch die Umgestaltung der Straßenräume besser erfahrbare Freiräume geschaffen und die Aufenthaltsqualität verbessert werde". Hier bestehe Klärungsbedarf, wieso durch Verdichtung Freiräume besser erfahrbar würden, die heute bereits gut erfahrbar sind.

Die Hoffnung, die Dircksenstraße könnte eine Flaniermeile werden, dürfte an der Enge der Bürgersteige und ihrem abrupten Ende am Tunnel scheitern.

Es sei nicht ersichtlich, warum der Eingang zur Shoppingmall von der Voltairestraße kommend über eine winkelige Treppe geführt werde.

### Abwägung

Die Alexanderstraße weist nach Südwesten bis auf das Straßenbegleitgrün keine räumliche Fassung auf. Aufgrund dessen ist der Straßenraum nur sehr begrenzt wahrnehmbar. Dies wird künftig durch die Bebauung auf der südwestlichen Straßenseite verbessert. Die Auffassung, dass es bereits in der gegenwärtigen Situation der Fall sei, wird nicht geteilt.

Der Straßentunnel stellt gegenwärtig eine Barriere dar, die eine Überquerbarkeit der Grunerstraße im Bereich der Dircksenstraße unmöglich macht. Durch die Reduzierung der Anzahl der Fahrspuren auf der südlichen Seite der Grunerstraße wird die Fußgängeranbindung an den Alexanderplatz in Höhe des Alexanderhauses verbessert.

Bei der Interpretation des Zugangs zum Multifunktionalen Zentrum handelt es sich um ein Missverständnis. Die südliche Erschließung von der Dircksen- / Voltairestraße wird weiterhin ebenerdig vom Stadtplatz aus erfolgen. Der Zugang über die Treppe ist zusätzlich zulässig, um eine Verbindung zwischen den Nutzungen im 2. Vollgeschoss (1. Obergeschoss) und dem Stadtplatz zu schaffen.

#### 5.2.1.5 Anregung

Die negativen Erfahrungen mit Arkaden in der Friedrichstraße sollten Grund genug sein, diese aus städtebaulichen Gründen zu verbieten. Dies empfehle sich auch aus Gründen der Verkehrssicherheit, da Fußgänger hinter Arkaden von Autofahrern nicht rechtzeitig erkannt werden.

### Abwägung

Die Arkade an der Grunerstraße war das Ergebnis einer städtebaulichen Lösung für den in diesem Bereich nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Verkehrsraum, bei dem für den fließenden Verkehr eine Spur entzogen wurde und den Fußgängern innerhalb der Arkade ausreichend Raum zur Verfügung steht. Die Anordnung einer Arkade ist ein geringerer Eingriff in das private Eigentum als



---

Begründung

das alternativ mögliche Zurückversetzen der Baugrenze in allen Geschossen. An der Ecke Alexanderstraße / Voltairestraße wird aus städtebaulichen Gründen (Bezug zur historischen Situation) eine kurze Arkade ermöglicht. In beiden Fällen wird der Fußgänger nicht aus der Arkade direkt auf die Straße treten, sodass keine Konflikte mit dem Fahrzeugverkehr zu erwarten sind.

## 5.2.2 Nutzung

### 5.2.2.1 Anregung

Insgesamt sei eine zu dichte und massive Bebauung mit zu geringen kostenlosen Erholungsmöglichkeiten und Grünflächenanteilen vorgesehen. Wünschenswert sei alternativ ein Park. Die komplette Auslastung der künftigen Gebäude sei zudem noch nicht abgesichert. Bereits jetzt stünden eine Million Quadratmeter Bürofläche und Wohnungen frei. Ähnliche Baustellen und Projekte in Berlin steigerten Befürchtungen, hinsichtlich der tatsächlich hinter derartigen Projekten stehenden spekulativen Interessen und von Anfang an leerstehender Gebäude in prägnanten Stadträumen. Inwiefern kann im Verfahren Vorsorge getroffen werden, um Bauruinen und hohen Leerstand zu vermeiden bzw. Bauherren für Fehlplanungen zur Rechenschaft zu ziehen. Die Stadt verliere für einen nicht vorhandenen Bedarf einen multifunktional nutzbaren zentralen Freiraum mit verschiedenen temporären Nutzungen (Weihnachtsmarkt).

### Abwägung

Das Plangebiet befindet sich an einer mit dem öffentlichen Nahverkehr hervorragend erschlossenem und zugleich prominentem Ort, der eine hohe Eignung auch als Büro- und Dienstleistungsstandort aufweist. Nutzungsdichte und Nutzungsstruktur entsprechen der innerstädtischen Lage des Plangebietes. Es wird nicht bezweifelt, dass Grünflächen und Parkanlagen auch in urbanen innerstädtischen Lagen entstehen können. Planungsziel des Landes Berlin ist es jedoch, das Plangebiet entsprechend seiner historischen Nutzung wieder einer Bebauung zuzuführen. Das städtebauliche Gesamtkonzept basiert auf der Möglichkeit der stufenweisen Umsetzung über größere zeitliche Abschnitte. Die Planung ermöglicht, den kontinuierlichen Bedarf für den Ersatz alter oder an anderer Stelle in der Stadt entfallender Büroflächen abzudecken. Ergänzend wird erwartet, dass sich auch künftig weitere potenzielle Nutzer in Berlin ansiedeln. Der Bebauungsplan stellt ein planungsrechtlich gesichertes Angebot dar, das vom Investor genutzt werden kann. Mit den Festsetzungen wird kein Investor gezwungen, entgegen aller Wirtschaftlichkeitsaspekte künftigen Büroleerstand zu produzieren. Die Bedenken hinsichtlich eines möglichen Leerstands werden nicht geteilt. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht davon auszugehen, dass hier langanhaltende Leerstände „produziert werden. Vorsorge gegen Leerstand ist auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht möglich. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass sich hinter dem Vorhaben spekulative Interessen verbergen. Die Zuständigkeit für die Planung und damit auch die Verantwortung obliegt dem Land Berlin.

Mit der Bebauung geht ein Platz für temporäre Nutzungen in der Stadt verloren. Der Plangeber gewichtet die dauerhafte Bebauung und deren permanente Nutzung höher als eine nur zeitweise Nutzung, die zudem nicht der angemessenen Nutzungsintensität innerstädtischer Lagen entspricht.

Als "innerstädtischer Freiraum" ist der fast vollständig versiegelte Platz auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur sehr eingeschränkt nutzbar.

### 5.2.2.2 Anregung

Der Alexanderplatz sei das gewachsene Einkaufsgebiet der City Ost. Diese gewachsene Struktur drücke sich in den höchsten Passanten-, d.h. Käuferfrequenzen, aus. Der Alexanderplatz stehe zudem unter dem Konkurrenzdruck anderer Einkaufszentren. Ein weiteres Einkaufszentrum würde die Konsolidierung stören.

Die Friedrichstraße sei als Einkaufsmeile neu konzipiert. Sie habe derzeit unter dem Druck des Alexanderplatzes und dem Konkurrenzstandort Potsdamer Platz zu leiden. Die sich vorsichtig stabilisierenden Käuferströme würden wieder zerstört und neuerliche Pleiten werden befürchtet.

#### Abwägung

Mit dem Einkaufs- und Freizeitzentrum am Alexanderplatz soll der Stärkung des Standortes ein wesentlicher Impuls verliehen werden. Gegenüber den Einkaufszentren der westlichen Innenstadt hat der Bereich am und um den Alexanderplatz noch erheblichen Nachholbedarf. Entgegen der Auffassung des Petenten wird mit der Planung die Entwicklung des Standortes unterstützt und seine Position im gesamtstädtischen Gefüge verbessert. Die Friedrichstraße, der Potsdamer/Leipziger Platz sowie der Alexanderplatz bilden nach dem Zentrenkonzept das Hauptzentrum „City-Ost“.

Die Friedrichstraße zielt auf ein anderes Käuferpotenzial, als die künftigen Nutzungen am Alexanderplatz. Die gutachterlichen Untersuchungen ergaben keine Hinweise, dass der Standort Friedrichstraße durch das im Plangebiet zulässige multifunktionale Zentrum in ihrem Bestand gefährdet wird. Darüber hinaus gibt es keine weiteren fundierten Hinweise für eine mögliche Gefährdung.

#### 5.2.2.3 Anregung

Die Einzelhandelslandschaft in Berlin ließe sich mit der Münchens und Hamburgs nicht in puncto Zentralität vergleichen. Es gäbe dort keine Einkaufszentren im Stadtgebiet und auf der "grünen Wiese" in vergleichbarer Anzahl. Berlin habe zudem eine einzigartige polyzentrische Struktur, die man mit den üblichen Zentralitätskennziffern nicht vergleichen könne. Der Nachholbedarf, den Berlins City habe, ließe sich durch Schließung vorhandener Center außerhalb der Innenstadt stillen.

Derzeit gebe es eine starke Zunahme von Einzelhandelsflächen und "Erlebnisbereichen", zumeist Multiplex-Kinos. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt seien die derart gewerblich genutzten Flächen pro Einwohner schon gegenwärtig viel zu hoch. Es könne nicht von Interesse sein, den Verdrängungswettbewerb weiter zu verschärfen.

Auf Grund der übergeordneten Planungen insbesondere unter Berücksichtigung der benachbarten Bereiche im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (insbesondere bezogen auf die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne V-3 / 2-4VE, 2-3 und V-83) entstehe ein durch Einzelhandel geprägtes zusammenhängendes Kerngebietsband, sodass die Entwicklung im Planbereich stadtstrukturell nicht – wie in der Begründung dargelegt – zur Stärkung des "Zentrumsbereiches Mitte" führe.

Die Begründung gehe von der Aufwertung dieses bislang brachliegenden Gebietes aus. Es wird gefragt, wo stattdessen als nächstes eine Verödung auftreten werde. Daher werde eine Überprüfung der genannten Quadratmeterzahlen, z.B. der 36.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mit dem Ziel der Absenkung nahegelegt. Weitere Einzelhandelsflächen zu zulassen, sei eine Fehlentwicklung.

#### Abwägung

Die Angabe von Zentralitätskennziffern bezieht sich auf die gesamte Stadt und ist insofern nicht aussagekräftig für einen spezifischen Standort innerhalb der Stadt. Die polyzentrale Struktur Berlins ist bei der Interpretation der jeweiligen Kennziffern, insbesondere bei der Bewertung des Einzelhandelsumsatzes in den innerstädtischen Zentrumsbereichen jedoch zu berücksichtigen. Auch unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird der Alexanderplatz gegenwärtig seiner stadträumlichen Funktion nicht im erforderlichen Umfang gerecht. Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsumsatzes wird deutlich, dass ein vergleichsweise geringer Anteil in den Zentrumsbereichen City-West und City-Ost realisiert wird. Während der Anteil in den Zentren von München und Hamburg bei 31 % bzw. 18 % liegt, wird in Berlin ein Wert von nur knapp 12 % erreicht. Ein Großteil des Umsatzes entfällt dabei auf die City-West. Der Alexanderplatz erreicht lediglich einen Anteil von 15 % der Umsätze der beiden Berliner Zentrumsbereiche. Auch unter Berücksichtigung der polyzentralen Struktur ist daher eine Stärkung des Zentrumsbereiches um den Alexanderplatz vordringlich. Dieses ist nur mit einem zusätzlichen Angebot an Verkaufsflächen und einem entsprechend erweiterten Waren- und

---

Begründung

Dienstleistungsangebot möglich. Die Schließung vorhandener Center ist kein gangbarer Weg. Durch diese Vorgehensweise würde der vorhandene Nachholbedarf nicht gestillt werden können.

Die Verkaufsflächenausstattung Berlins liegt bei etwa 1,09 m<sup>2</sup>/Einwohner, während München (1,21 m<sup>2</sup>/Einwohner) und Hamburg (1,35 m<sup>2</sup>/Einwohner) über deutlich höhere Werte verfügen. Hieraus wird deutlich, dass in Berlin insgesamt ein deutlicher Nachholbedarf vorhanden ist. Es liegt im Interesse des Landes Berlin, hierbei den Zentrumsbereich um den Alexanderplatz zu stärken. Die möglichen Auswirkungen auf andere Standorte bewegen sich nach den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens in vertretbaren Größenordnungen (vgl. hierzu II.3.2.1).

Der Auffassung, dass sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4d ein zusammenhängendes Kerngebietsband bilden würde, kann nicht gefolgt werden. Der Bebauungsplan I-B4d ist aus der Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Bereich der „City-Ost“, der durch die Zentren Friedrichstraße, Potsdamer / Leipziger Platz und Alexanderplatz gebildet wird, bildet damit einen eigenen Schwerpunkt.

Ein weiterer Schwerpunkt, der allerdings als Ortsteilzentrum entwickelt werden soll, umfasst den Bereich zwischen Ostbahnhof und Warschauer Straße und damit die Planbereiche der o. g. Bebauungspläne. Ziel der Bebauungspläne V-3 und 2-4VE ist eine ergänzende Funktion zum Alexanderplatz im Freizeitbereich zu schaffen.

Eine Verbindung dieser Schwerpunkte ist weder räumlich begründet noch in der gesamtstädtischen Planung beabsichtigt.

In einem Einzelhandelsgutachten wurden die Auswirkungen der zulässigen Verkaufsfläche untersucht. Im Ergebnis stellten die Gutachter fest, dass sich die Auswirkungen auf andere zentrale Einkaufsbereiche der Stadt in engen Grenzen bewegen. Wenngleich das Vorhaben im Plangebiet Auswirkungen auf andere Bereiche haben wird, so sind diese nicht so gravierend, dass eine "Verödung" zu erwarten ist. Das Konzept "Arbeiten und Wohnen" hat sich trotz verschiedener Bemühungen des Landes Berlin in der Vergangenheit für diesen Standort als nicht realisierbar erwiesen.

#### 5.2.2.4 Anregung

Die Festsetzungen der Zulässigkeit bzw. Notwendigkeit der Errichtung von Wohnungen bewirken, dass sich bereits bestehende bezirkliche Defizite an wohnungsnahen öffentlichen Grün- und Spielplätzen erhöhen werden, da keinerlei neue öffentliche Flächen dafür vorgesehen seien. Aufgrund der umgebenden Straßen, die als Barriere wirken, seien Anlagen in der Umgebung nicht anrechenbar. Aufgrund der Festsetzung von mindestens 8.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche im MK(2) werde es mindestens 152 Einwohner geben. Die Errichtung weiterer Wohnungen werde erlaubt. Da die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen derart schlecht sei, werde "ein Verbot für die Anlage von Wohnungen" gefordert.

#### Abwägung

Bei der Errichtung von Wohnungen sind die nach der Bauordnung erforderlichen Kinderspielplätze auf dem Grundstück, gegebenenfalls auch in unmittelbarer Nähe zu errichten. Diese bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen bleiben unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen.

Im MK(2) sind 8.000 m<sup>2</sup> der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Es wird unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen im freifinanzierten Wohnungsbau für die Bebauung an der Voltairestraße von ca. 70 Wohnungen ausgegangen. Der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen steigt dadurch nur geringfügig und rechtfertigt keinen öffentlichen Spielplatz im Plangebiet. Zusätzlich sind im Kerngebiet oberhalb von 35m über Gehweg – unter Wahrung der Zweckbestimmung - Wohnungen allgemein zulässig. Ob von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird und ob hier familiengerechte Wohnungen entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. Der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen, der aus einer möglichen Wohnnutzung resultiert, kann erst im Zusammenhang mit dem konkreten Projekt beurteilt werden. Daher erfolgen keine Regelungen im Bebauungsplan.

Die Auffassung, Anlagen in der Umgebung seien wegen der Barrierewirkung nicht anrechenbar, wird nicht geteilt. Die Anbindung des Gebietes an die Umgebung wird mit der Umsetzung der Planung verbessert, sodass die Erreichbarkeit von öffentlichen Anlagen in der Umgebung erleichtert wird. Die Wohnnutzung wird daher weiter im bisher vorgesehenen Umfang zugelassen.

#### 5.2.2.5 Anregung

Die Gründe für die Überschreitungen der Nutzmaße nach § 17 BauNVO seien nicht nachvollziehbar, da es keine Beweise für die These gebe, dass innenstädtische Lagen einer Verdichtung bedürfen. Selbst wenn es die Erfordernisse der Verdichtung gäbe, könne diese auch ohne "Gesetzesbruch" erreicht werden.

Die mangelnde Anbindung an den ÖPNV am Alexanderplatz werde die Nutzung des Gebietes behindern. Die behauptete bessere Auslastung der Infrastruktur sei zudem nicht belegt. Vielmehr sei zu befürchten, dass es zu einer Übernutzung der Infrastruktur im zentralen Bereich komme - bei gleichzeitig fallender Nutzung in den Außenbezirken.

Zum Maß der Nutzung werde in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, dass "die vorhandene Verkehrsinfrastruktur dem Standort eine hohe Lagegunst verleihe und zugleich eine hinreichende wirtschaftliche Ausnutzung der verkehrlichen Infrastruktur erfordere". Daraus ergibt sich ein Widerspruch. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso ein Standort mit guter Infrastruktur eine hinreichende wirtschaftliche Ausnutzung erfordere.

#### Abwägung

Die Verdichtung ist städtebaulich aufgrund der gesamtstädtischen Funktion erforderlich. Das Stadtzentrum am Alexanderplatz wird zudem als solches nicht allein durch Freiflächen wahrnehmbar, sondern durch eine entsprechend verdichtete Nutzung. Die Planung und das Planungsverfahren entsprechen den geltenden Gesetzen. Das Gebiet ist über die Bahnhöfe Alexanderplatz und Jannowitzbrücke hervorragend an den ÖPNV angebunden (vgl. auch Kapitel I.2.4.27). Die öffentlichen Verkehrsmittel verfügen über ausreichend Kapazitätsreserven, sodass eine Übernutzung nicht zu befürchten ist.

Durch die öffentliche Hand, wie auch in den vergangenen Jahren durch die Deutsche Bahn wurde in erheblichem Umfang in den Bau, Ausbau und die Modernisierung der Verkehrsinfrastruktur investiert. Eine intensive Nutzung dieser Verkehrsinfrastruktur steigert die Wirtschaftlichkeit dieser Investitionen und des Betriebes des öffentlichen Nahverkehrs. Nicht der Standort verlangt eine hinreichende wirtschaftliche Ausnutzung, vielmehr ist es das Ziel des Landes Berlin, eine wirtschaftliche Ausnutzung der Verkehrsinfrastruktur zu gewährleisten. Ein Widerspruch besteht in den wiedergegebenen Aussagen nicht. Die Anregung ist für die Festsetzungen des Bebauungsplans ohne Belang.

#### 5.2.2.6 Anregung

Das Konzept lasse keinen Grund dafür erkennen, wieso die Abstände, die die Bauordnung festschreibe, unterschritten werden sollten. Es sei rechtlich zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung nicht eine unerlaubte Subventionierung einzelner Bauträger ist.

#### Abwägung

Die Bauordnung für Berlin (BauOBl) erlaubt nach § 6 Abs. 14 BauO Bln unter bestimmten Bedingungen die Unterschreitung der grundsätzlich in § 6 Abs. 5 BauO Bln vorgegebenen Abstände. Aufgrund der unterschiedlichen stadtstrukturellen Gegebenheiten gibt es situations- oder projektbezogen die Notwendigkeit zu Abweichungen von diesen generellen Regelungen. In der Bauordnung für Berlin ist ausdrücklich vorgesehen, dass einzelfallbezogen eine Unterschreitung der dort generell geregelten Abstandflächen durch ausdrückliche Festsetzungen im Bebauungsplan möglich ist. Diese verringerten Abstandflächen unterliegen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren. Hierbei sind die unterschiedlichen Belange, beispielsweise gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Sozial-Abstände) und nachbarschaftliche Belange zu beachten. Dieses ist erfolgt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde das Erfordernis zur Unterschreitung,

---

Begründung

der Umfang der Abweichung und die Vertretbarkeit der Festsetzungen dargelegt. Ein Zusammenhang zwischen Abstandflächenregelungen und Subventionen existiert nicht; Unterstellungen dieser Art sind völlig unbegründet und zurückzuweisen.

### 5.2.3 Freiraum und Umweltbelange

#### 5.2.3.1 Anregung

Das vorgelegte städtebauliche Konzept, bei dem der gesamte Vegetationsbestand verloren gehe, müsse grundsätzlich überarbeitet werden. Es sei ungenügend und mangelhaft. Es wird alternativ erwartet, dass zwei Begrünungsvorschläge für das Plangebiet vorgelegt werden.

#### Abwägung

Die grundsätzliche Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes widerspricht den Planungszielen. Die Möglichkeit des Erhalts des Vegetationsbestandes wurde in die Abwägung eingestellt. Diesem Belang wird jedoch ein geringeres Gewicht beigemessen, als der angestrebten Wiedernutzung der innerstädtischen Brachfläche. Der Eingriff in den Vegetationsbestand wird durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen weitere Begrünungsfestsetzungen (Baumpflanzungen im Straßenraum, Dachbegrünung) zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 BauNVO. Es handelt sich hierbei nicht um Festsetzungen zur Gestaltung des Vorhabens. Insbesondere durch den Ersatz der nicht mehr zukunftsfähigen Baumschubstanz entlang der Alexanderstraße durch neu anzulegende widerstandsfähige Baumreihen wird unmittelbar am Standort ein nachhaltiger Beitrag geleistet. Von der Vorlage von Begrünungsvorschlägen zur Gestaltung der Begrünung wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung abgesehen.

#### 5.2.3.2 Anregung

Es sei eine "UVP-Neuprüfung" erforderlich, weil die Aussagen zur Umweltsituation durch diverse Gutachten 1995/1996 untermauert wurden, die sich auf eine andere Planung als die vorliegende bezogen. Deshalb seien die Gutachten und daraus folgenden Empfehlungen für den vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr aktuell. Besonders wichtig sei zudem die Untersuchung und Einbeziehung der "kumulierenden Auswirkungen" des Vorhabens mit Planungen im Umfeld, z.B. am Alexanderplatz.

#### Abwägung

Die Umweltbelange wurden bezogen auf die aktuelle Situation in die Abwägung eingestellt. Zudem wurde nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine allgemeine Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde auch auf Erkenntnisse aus Gutachten zurückgegriffen, die 1995/96 erstellt worden sind. Die Tatsache, dass die Planung gegenüber der damals untersuchten Situation modifiziert wurde, fand dabei ebenso Berücksichtigung, wie mögliche Wirkungszusammenhänge mit anderen Vorhaben im Umfeld des Plangebietes. Sofern erforderlich, wurden neue Gutachten erstellt. Dieses betraf die Lärmbelastung sowie die Belastung mit Luftschadstoffen, da nach überschlägiger Einschätzung eine Verschlechterung der Situation gegenüber den bisherigen Prognosen möglich erschien. Auch der Eingriff in Natur und Landschaft wurde, soweit nicht bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a zu lässig, aufgrund der gegenwärtigen Situation in die Abwägung eingestellt. Eine pauschale Verpflichtung zur Erstellung von (neuen) Gutachten besteht nicht.

Da die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3b Abs. 2 UVPG auch besteht, wenn mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichseitig verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen (kumulierende Vorhaben) zusammen die maßgebliche Größen- und Leistungswerte erreichen, wurde auch der Zusammenhang mit angrenzenden Projekten überprüft. Grundgedanke dieser Regelung ist, dass Vorhaben mit den aufgeführten Merkmalen sich in ihren Auswirkungen ergänzen und deshalb kumulativ zu betrachten sind. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Vorschrift auf das Erreichen oder Überschreiten der maßgeblichen Größenwerte bei den planungsrechtlichen Vorhaben nur auf den bisherigen Außenbereich abstellt. Für den Innenbereich wurde unter Berücksichtigung von § 3c Abs. 1 UVPG - wie bereits dargelegt - aufgrund der Größe des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4d eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt, so dass die Fragestellung, ob kumulierende Vorhaben bei der Prüfung der Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung zu berücksichtigen sind, unerheblich ist, da dieses bei dem im Innenbereich liegenden Vorhaben nicht zur Notwendigkeit einer UVP führen würde.

Geht man dennoch davon aus, dass nicht nur bei Prüfung der Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung, sondern auch bei der Vorprüfung selbst kumulierende Vorhaben zu berücksichtigen wären, so muss das Tatbestandsmerkmal der Kumulation hier verneint werden. Nach § 3b Abs. 2 UVPG sind kumulierende Vorhaben nur solche, die "gleichzeitig ... verwirklicht werden sollen". Maßgeblich ist dabei die Antragstellung der Vorhaben. Mangels zeitgleicher Antragstellung besteht keine Gleichzeitigkeit der Bebauungspläne. Der Bebauungsplan I-B4a (einschließlich der auf den Festsetzungen beruhenden Bauprojekte) scheidet insofern aus, da er zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens I-B4d bereits festgesetzt war. Die weiteren tangierenden Bebauungspläne I-B4b, I-43, I-59b und I-59c, die sich im Verfahren befinden, begründen zwar einen zeitlichen Zusammenhang, allerdings nur bedingt, da sie sich bereits seit mehreren Jahren im Verfahren befinden, nicht jedoch in Bezug auf die Gleichzeitigkeit der Entwicklung eines Vorhabens.

Nach § 3b Abs. 2 UVPG ist es u.a. darüber hinaus erforderlich, dass die Vorhaben in engem räumlichem Zusammenhang stehen und einem vergleichbaren Zweck dienen. Dieser funktionale Zusammenhang ist hier nicht gegeben. Die Bebauungspläne I-59b und I-59c haben die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung zum Ziel. Im Bebauungsplan I-43 ist in Entwicklung aus dem FNP die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen und der Bebauungsplan I-B4b, der zwar innerhalb seiner Kerngebietsausweisung Einzelhandelsnutzung als Angebotsplanung ermöglicht, hat jedoch keinen direkten Projektbezug.

Auch aufgrund in Natur und Landschaft eingreifender Maßnahmen ist kein enger räumlicher Zusammenhang herstellbar.

Im Ergebnis sind daher keine kumulierenden Vorhaben im Sinne von § 3c Abs. 1 i. V. m. § 3b Abs. 2 Ziff. 2 UVPG – d.h. keine gemeinsam zu wertenden Vorhaben vorhanden. Im Übrigen hat die Abwägung unter Punkt "III. 2.1.2 Standort der Vorhaben", die eine Betrachtung der Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich in der Vorprüfung beurteilt, bei der Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplans I-B4d im Rahmen der Gutachten und Untersuchungen bereits zulässige, aber noch nicht realisierte Projekte der angrenzenden Bebauungspläne berücksichtigt.

#### 5.2.3.3. Anregung

Die Vernichtung der vorhandenen Bäume auf dem Parkplatzgelände sei gegen jede Vernunft. Die vorhandenen Bäume hätten bereits eine stattliche Größe und seien resistent. Deshalb seien sie einer Neuanpflanzung unbedingt vorzuziehen.

Es wird bezweifelt, dass die festgesetzten Baumpflanzungen für immer an den festgesetzten Orten stehen und gefragt, ob es eine Möglichkeit gebe, jeden Verlust beim Land Berlin nachzufordern.

Es wird gefragt, weshalb der einzige Baum auf dem Stadtplatz nicht größer ausfalle und eine Begrünung des Platzes gefordert. Sollten die Sommer weiterhin so heiß wie der vergangene Sommer sein, wäre ein versiegelter Platz mit nur einem Baum, dem nicht einmal Bodenanschluss zu seiner gesun-

---

Begründung

den Entfaltung gewährt werde, absolut rückwärtsgewandt. Im verdichteten Innenstadtbereich mit seinen Belastungen für Mensch und Baum sei es wichtig, den Bäumen gesunde Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

## Abwägung

Die Fällung der vorhandenen Bäume muss hingenommen werden, um die städtebaulichen Ziele der Wiedernutzung umzusetzen. Gutachterlich wurde zudem festgestellt, dass die vorhandenen Bäume nur bedingt für den Standort geeignet sind. Der Eingriff wird entsprechend den Regelungen des Baugesetzbuchs ausgeglichen.

Die Festsetzung der Baumpflanzungen enthält keine zeitliche Beschränkung. Nach der textlichen Festsetzung sind die Bäume in der Alexanderstraße "zu pflanzen und zu erhalten". Dieses beinhaltet auch, eine Verpflichtung zur Nachpflanzung bei Abgang eines Baumes.

Für die Festsetzung wurde ein Stammumfang gewählt, der deutlich über den üblichen Baumgrößen liegt. Beispielsweise sind nach der Baumschutzverordnung Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Durch die Festsetzung eines Baumes mit noch größerem Stammumfang würde das Planungsziel nicht besser erreicht werden können.

Die Festsetzung eines Baumes im Bereich des künftigen Stadtplatzes stellt eine Mindestfestsetzung dar. Weitere Baumpflanzungen sind, wenn sie sich in die Gestaltung des Bereiches einfügen, nicht ausgeschlossen. Eine weitere intensive Begrünung widerspricht der Intention, hier einen städtischen Platz mit Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen.

## 5.2.3.4 Anregung

Es werde entschieden gegen die Versiegelung des Platzes votiert. In Fachkreisen sei unbestritten, dass die gegenwärtige Entwicklung des Flächenverbrauchs nicht zukunftsfähig sei. Die Auswirkungen zusätzlicher Versiegelung reichten von kleinklimatischen Belastungen, höheren Temperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit, höheren lokalen Windgeschwindigkeiten und Verminderung der Durchlüftung bis zur Erhöhung der Lärm- und Luftbelastung. Ungestörte Bereiche für Pflanzen und Tiere würden reduziert. Der Investor solle seine Tiefgaragen untereinander legen und dadurch die Versiegelung des Stadtplatzes vermeiden und stattdessen diesen begrünen. Die angestrebten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen seien für eine Investition in diesem Umfang zu gering.

Es wird gefragt, mit welcher Begründung das Gelände vollständig versiegelt werde und auf welchem Gelände der Stadt 10 Prozent entsiegelt werden.

Dass der Stadtplatz keinen Anschluss an anstehenden Boden haben dürfe und nicht vegetationsbestanden sein müsse, sei auch durch die Argumentation mit städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht nachvollziehbar. Die für eine Vollversiegelung vorgebrachten Gründe der Abschirmung der Altlasten im Boden greifen ebenfalls nicht, da der heutige Stand der Technik eine Entsorgung derartiger Altlasten ermögliche.

## Abwägung

Das Plangebiet ist ein bereits nahezu vollständig versiegelter Bestandteil der Siedlungsfläche im innerstädtischen Raum. Durch eine Wiedernutzung dieser Brachfläche werden keine Landschaftsflächen einer durch Bebauung zerstört. Auch die Wiedernutzung innerstädtischer Brachen stellt eine Form des Flächenrecyclings dar.

Auch bei einem Verzicht auf die Unterbauung des Stadtplatzes könnte ein Erhalt der Bäume nicht gewährleistet werden. Die Möglichkeit der Integration der bestehenden Bäume in die künftige Platzgestaltung ist aufgrund ihrer Standorte, erforderlicher Leitungsumverlegungen und der in den vergangenen Jahren wegen der beabsichtigten Bebauung nicht mehr verfolgten Baumpflege kaum gegeben. Die Umgestaltung des Plangebietes erfordert darüber hinaus Bodenbewegungen, bei denen eine Beschädigung der Wurzeln nicht ausgeschlossen werden kann. Die städtebaulichen Ziele sowie der erforderliche Aufwand zum Erhalt der Bäume im Bereich des Stadtplatzes führen in der Abwägung zum Verzicht auf den Baumbestand.

Durch den Bebauungsplan wird weder ausgeschlossen, dass der Platz unversiegelt bleibt, noch sind zusätzliche Baumpflanzungen unzulässig. Eine vollständige Unterbauung wird jedoch zugelassen, um ausreichend Raum für die oberirdisch ausgeschlossenen erforderlichen Stellplätze, die zusätzlich zu den üblichen unterirdischen Nutzungen unterhalb des Geländeneiveaus unterzubringen sind, zu schaffen. Die Errichtung eines zweiten Tiefgeschosses ist ohnehin vorgesehen und würde nicht zu einer Verringerung der Versiegelung führen.

#### 5.2.3.5 Anregung

Bezugnehmend auf eine Abbildung in der Tageszeitung wird die Planung eines Platzes mit Parkcharakter als ein schönes Angebot eingestuft. Allerdings wird - nach Betrachtung der Grafik und einem Blick auf den Bebauungsplanentwurf - bemängelt, dass es gestattet sei, einen städtebaulichen Entwurf schön zu zeichnen durch das Weglassen der Verkehrssituation.

Es werden konkrete Vorschläge zur künftigen Platzgestaltung und seiner Bepflanzung unterbreitet.

#### Abwägung

Die genannte Illustration gibt eine Möglichkeit der Umsetzung des Rahmens, den der Bebauungsplan setzt, wieder. Die Verkehrsbelastung der an den Platz grenzenden Straßen wird auch künftig nur verhältnismäßig gering sein.

Das Ziel, den Stadtplatz zu einem einladenden Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu machen, entspricht auch den Intentionen des Planes. Detaillierte Regelungen zur Gestaltung erfolgen nicht im Bebauungsplan, da die Ausstattung des Platzes auf dieser Ebene weder vorgeschrieben werden kann, noch dieses sinnvoll wäre. Die Festsetzungen geben den Rahmen vor, der im Zuge der Realisierung auszufüllen ist. Die im Festsetzungsumfang eher zurückhaltende Bestimmung der Platzgestaltung lässt kontinuierliche Veränderungen in weiteren Gestaltungsprozess zu.

#### 5.2.3.6 Anregung

Die Freitreppe am Stadtplatz sei nicht vereinbar mit der geplanten Platzgestaltung, die Begründung unzureichend. Treppen seien nicht nur für Gehbehinderte beschwerlich sondern für alle mobilitätseingeschränkten Personen und zudem gefährlich für Krabbelkinder. Für Eltern mit Kleinkindern hätten sie keine Aufenthaltsqualität. Deshalb wird der Wunsch nach genügend öffentlichen Aufenthaltsmöglichkeiten für Mütter mit Kindern, Rollstuhlfahrer und Gehhilfenbedürftige geäußert.

Auf dem Stadtplatz und der Treppe solle ein Aufenthaltsrecht auch für Nichtkonsumenten garantiert werden.

#### Abwägung

Die Treppe ist Teil der Platzgestaltung und des Nutzungskonzeptes. Die Fläche, auf der eine Treppenanlage errichtet werden darf, wurde mittels einer textlichen Festsetzung eingeschränkt. Dass die Treppe von bestimmten Personengruppen nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden kann, ist vertretbar, da es sich um eine für die Erschließung nicht notwendige Treppe des Gebäudes handelt. Sie ist eine zusätzliche Verbindung zwischen dem Außenraum und dem 1. Obergeschoss. Die Erreichbarkeit der Einrichtungen im 1. Obergeschoss für mobilitätseingeschränkte Personen muss der Bauherr nach den geltenden Regelungen, insbesondere der Bauordnung für Berlin, sicherstellen. Ebenso muss die Treppe den bauordnungsrechtlichen Sicherheitsanforderungen und den allgemeinen Anforderungen für eine sichere Benutzung genügen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich.

Der Stadtplatz ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Auf dieser Basis erfolgt eine grundbuchliche Sicherung der Zugänglichkeit. Die konkrete Ausgestaltung des Platzes ist Sache des Eigentümers, der auch das Hausrecht hat. Da die Treppenanlage in das künftige Nutzungskonzept des Multifunktionalen Zentrums einbezogen wird und keine notwendige Erschließungsfunktion innehat, wird auf das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit verzichtet.



---

Begründung

## 5.2.3.7 Anregung

Die Verlegung der Alexanderstraße Richtung Norden werde die Lärmbelastung erhöhen. Schallgedämmte Fenster könnten dem in Wohnungen zwar manchmal abhelfen, nicht aber wenn gelüftet werde. Der zusätzliche Lärm reduziere die bereits mangelnde Aufenthaltsqualität der Alexanderstraße und widerspreche den Zielen des Bebauungsplanes.

Eine Prognose der Lärmbelastung in der Dircksenstraße sei erforderlich, da der Verkehr steigen werde sowie die Schallreflexionen durch das Heranrücken der Baumasse größer würden. Die Schall- und Lärmbelastung sei bereits gegenwärtig groß. Dieses werde belegt durch die Bewohner, die sich über die neue "Schalltrutzburg" freuen würden.

Da in der Dircksenstraße und der Voltairestraße die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags um 5 dB(A) überschritten würden, habe hier die Behörde eine Schutzpflicht gegenüber ihrer Bevölkerung, in dem sie ortsnahen Grünausgleich anordne. Nur ein guter Straßenbaumbestand könne die Aufenthaltsqualität in den Straßen wirklich steigern.

Das Vorhaben werde sowohl auf der Alexanderstraße, als auch auf der Grunerstraße zu zusätzlichem Kfz-Aufkommen führen. Die Geräuschmissionen seien auf den Gehwegflächen an der Alexanderstraße und der Grunerstraße bereits jetzt über dem Orientierungswert der DIN 18005. Eine erholsame Aufenthaltsqualität sei hier nicht gegeben. Die neue Bebauung schütze die Alexanderstraße, nicht aber die Grunerstraße vor den Emissionen des Schienenverkehrs.

Der Stadtplatz liege unmittelbar an einer Kreuzung, die ganzjährig starkem Verkehr ausgesetzt sei. Die Platzbenutzer würden konfrontiert mit Schienenlärm und dem Kreuzungsverkehr, der krasser sei als Durchgangsverkehr. Daher sei es unverzichtbar, dass der Platz zur Lärminderung durch dichten Bewuchs von den Straßen abgeschirmt wird. Ohne diese Abschirmung erfülle der Platz die an ihn gestellten Erwartungen (wandeln, plaudern, sitzen) nicht.

## Abwägung

Die aufgrund der Planung zu erwartende Veränderung der Lärmbelastung, insbesondere die Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung, wurde gutachterlich untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Außenwände der bestehenden Gebäude in Zusammenhang mit den in den Wohnungen vorhandenen Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmung 35 bis 39 dB) über einen ausreichenden Schutz vor Lärmemissionen auch für die Situation nach der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen an der Alexanderstraße gewährleisten. Zusätzliche Aufwendungen für einen weitergehenden Schallschutz sind nicht erforderlich. Schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten sind erst ab höheren Lärmschutzklassen notwendig. Für die meisten Räume wäre auch die Schallschutzklasse 2 (Schalldämmung 30 bis 34 dB) ausreichend. Zusätzliche Maßnahmen für einen weitergehenden Schallschutz sind nicht erforderlich. Die erhöhte Lärmbelastung im Außenraum muss im innerstädtischen Raum hingenommen werden. Der Verzicht auf die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wäre dem gegenüber unverhältnismäßig.

Sowohl an die Dircksenstraße, als auch an die Voltairestraße grenzen entsprechend den künftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans Kerngebiete. Insofern müssen hier - auch für Wohnnutzungen - höhere Lärmbelastungen hingenommen werden als in allgemeinen Wohngebieten. Die künftige Lärmbelastung in der Dircksenstraße liegt sowohl bei den Tages-, als auch bei den Nachtwerten unter dem Orientierungswert der DIN 18005. Oberhalb des Gehwegniveaus werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag ebenso unter- und lediglich in den oberen Geschossen nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Bei den zum Stadtplatz und zur Voltairestraße ausgerichteten Wohnungen wird der Beurteilungspegel für Kerngebiete gemäß Prognose nur zum Stadtplatz hin in den Geschossen, in denen Wohnungen zulässig sind, nachts um maximal 0,1 dB(A) überschritten. In tieferen Geschossen beträgt die Überschreitung maximal 0,4 dB(A). Sowohl zum Stadtplatz als auch zur Voltairestraße hin ist für die Ausbildung der Fassaden die Lärmschutzklasse III ausreichend. Für die in Richtung Nordwesten und Nordosten gerichteten Fassaden des 65 m hohen Gebäudes sind keine über die üblichen Maßnah-

men hinausgehenden Anforderungen an erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile zu stellen. Hier werden am Tage selbst die Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Im Ergebnis der Abwägung ist es nicht erforderlich, über die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 hinaus, weitere Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzung zu treffen.

Für das vermeintliche Erfordernis, den Stadtplatz aus Gründen des Lärmschutzes zu bepflanzen, sieht der Plangeber aufgrund der geringen Lärmbelastung keinen Anlass. Unmittelbar am Stadtplatz werden der Prognose nach in Abschnitten die Beurteilungspegel (tags) für allgemeine Wohngebiete nahezu eingehalten. Zu den Straßen hin steigen die Werte so moderat, dass keine Lärmbelastung zu erwarten ist, die planerisches Handeln erfordert. Auch die Nachtwerte liegen noch deutlich unter den Beurteilungspegeln nach DIN 18005. Daher ist eine Lärm abschirmende Bepflanzung des Platzes nicht zwingend erforderlich.

#### 5.2.3.8 Anregung

Mit der dichten und hohen Bebauung entstehe im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung am Alexanderplatz ein weiterer Riegel in der für die Stadt wichtigen Ost-West-Durchlüftung. Es wird vorgeschlagen, zur Verbesserung des Mikroklimas den Bauherren zu verpflichten, zwei große Springbrunnen innerhalb des Baugebietes zu errichten und zu betreiben.

Der mikroklimatische Effekt rund um Hochhäuser mit seitlichen Verwirbelungen an Ecken, Fall- und Schluchtwinden sei hinlänglich bekannt. Eine attraktive Öffnung des Gebäudekomplexes nach außen und für die Vorbereiche der eventuell in diesem Zuge zu erschließenden S-Bahn-Bögen werde dadurch nicht gegeben sein.

#### Abwägung

Die Auswirkungen der Bebauung auf die Durchlüftung wurden oberhalb des Dachniveaus im Rahmen einer Untersuchung, in die die gesamte künftige Bebauung einbezogen wurde (1995/1996), als eher gering eingestuft. Es gibt keinen Anlass zur Annahme, dass sich an der Aussagekraft dieses Untersuchungsergebnisses etwas geändert haben könnte. Der Einfluss von Springbrunnen auf das individuelle Wohlempfinden mag gegeben sein, allerdings sind die Effekte auf die Luftqualität und das Mikroklima äußerst begrenzt. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

Der potenzielle Effekt am Hochhaus mit seitlichen Verwirbelungen an Ecken, mit Fall- und Schluchtwinden ist abhängig von einer Vielzahl von Faktoren, die abschließend erst beurteilt werden können, wenn der konkrete Hochbauentwurf vorliegt, aus dem die genaue Fassadengestaltung hervorgeht.

Der konkrete Hochbauentwurf wie auch die detaillierte Fassadengestaltung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

#### 5.2.3.9 Anregung

Die Luftschadstoffbelastung wurde 1995 untersucht. Das sei 8 Jahre her. Da das Verkehrsaufkommen gestiegen sei, werden neue Messungen erwartet. Da über dieses Plangebiet schon länger nachgedacht werde, sei es unverständlich, dass keine konkreten Angaben zur lokalklimatischen Situation, die mangelhaft sei, vorliegen. Da weniger Blätter die Luft verwirbeln und nicht mehr die Luft verbessern, der Freiraum zudem eine gewaltige Verdichtung erfahre, würden sich die Emissionen erhöhen.

Der so gut wie baumlose, versiegelte Platz könne im Sommer zudem nachts nicht abkühlen. Laut Prognose würden die Sommerperioden länger und wärmer. Dieses müsse Besorgnis hervorrufen.

#### Abwägung

Die künftige Belastung durch Luftschadstoffe im Plangebiet wurde aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen erneut prognostiziert. Die Ergebnisse sind in die Abwägung eingeflossen. Zum Schutz vor entsprechenden schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe wird statt der bisherigen Regelung in der textlichen Festsetzung 5.1 eine textliche Festsetzung 5.2 zum Schutz der Nutzungen vor Luftschadstoffen eingefügt, die erweiterte und differenziertere Regelungen zu dieser Thematik enthält.

---

Begründung

Neben ihren positiven Auswirkungen können insbesondere enge Baumpflanzungen auch negative Auswirkungen haben. Aus vergleichbaren Untersuchungen ist bekannt, dass Baumpflanzungen in schmalen, stark belasteten Straßen das Entweichen von Schadstoffen behindern und zu einer höheren Belastung für Fußgänger führen können. Eine Festsetzung von Baumpflanzungen in der Voltaire- und Dircksenstraße erfolgt daher nicht. Gleichwohl wird dies durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch nicht ausgeschlossen.

Im Plangebiet werden nach Aussage der Gutachter auch bei Realisierung der geplanten Baumaßnahmen die Grenz- und Prüfwerte für die NO<sub>2</sub>-Kurzzeitbelastung sowie für Benzol und Ruß bodennah (in 1.5 m Höhe) eingehalten. Lediglich für das NO<sub>2</sub>-Jahresmittel sowie das PM10 -Jahresmittel (Schwebstaub und Partikel) und die PM10-Kurzzeitbelastung ist in Bodennähe an der Fassade des Sondergebietes an der Alexanderstraße und dem an der Ecke Alexanderstraße / Voltairestraße geplanten Neubau mit Überschreitungen der Grenzwerte zu rechnen. Dort sind jedoch keine relevanten Unterschiede zwischen den Belastungen in Prognose-Null- und -Planfall zu verzeichnen, d.h., diese Belastung träte auch ohne Realisierung des Bauvorhabens auf. Kurzzeitig kann es an den Gebäuden Grunerstraße 11 - 16 und der Kongresshalle bodennah zu höheren PM10-Belastungen kommen. Dies ist hinzunehmen, da in den jeweiligen Erdgeschosebenen keine Wohnnutzung vorhanden ist.

Die geplante Gestaltung des Stadtplatzes wird wegen seiner geringen Ausdehnung nicht wesentlich auf die lokalklimatische Situation auswirken.

#### 5.2.3.10 Anregung

Es wird angeregt, den Bauherrn zur Energieeinsparung zu verpflichten und ggf. Solartechnik vorzuschreiben. Es wird bemängelt, dass hier ein Investor einen Gebäudekomplex klimatisieren wolle.

#### Abwägung

Für die Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen ist eine städtebauliche Begründung nicht erkennbar. Allgemeine energiepolitische Ziele können mit dem Bebauungsplan nicht umgesetzt werden. Es wird daher keine Festsetzung zur Nutzung von Sonnenenergie aufgenommen.

### 5.2.4 Eingriff in Natur und Landschaft

#### 5.2.4.1 Anregung

Die angestrebten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen seien zu gering. Für die Verlegung der Alexanderstraße müssten über 100 Bäume gefällt werden, ohne dass dafür Ausgleich in der Alexanderstraße geschaffen werde. Die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen für gefällte Bäume und die Dachbegrünung hätten nur Alibifunktion. Auch wenn der Bebauungsplanentwurf Baumpflanzungen in der Voltaire- und Dircksenstraße nicht ausschließe, erscheinen diese jedoch höchst unwahrscheinlich.

Alternativ wird vorgeschlagen:

- beidseitige Baumpflanzungen an allen Straßen im Plangebiet,
- eine Bepflanzung in der Dircksenstraße und der Voltairestraße,
- einen Platz entlang den S-Bahn-Bögen für Pappeln o. Ä. einzuräumen,
- Baumpflanzungen an Straßen im Stadtgebiet, an denen es bisher zu wenig Bäume gibt - etwa in der Friedrichstadt,
- Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Brache an der Jannowitzbrücke bzw. am Fähranleger,
- den Bauherren zu verpflichten, eine Fläche in der Größe des Baugebietes in einem Umkreis von 3 km zu entsiegeln und zu begrünen, z.B. bei überbreiten Trottoirs oder nicht normgerechten Freiräumen rund um Straßenbäume,

- Pflegemaßnahmen.

Dabei wird allgemein die Meinung vertreten, ein Ausgleich im Plangebiet müsse Vorrang vor Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches haben.

#### Abwägung

Für die Verlegung der Alexanderstraße müssen 90 Bäume gefällt werden. Durch die Verschmälerung des Straßenraumes wird künftig in der Straßenmitte keine ausreichende Fläche für eine Baumreihe zur Verfügung stehen. Dem Ziel, mit der Verringerung der Straßenbreite unter anderem die Überquerbarkeit zu verbessern, wird gegenüber der Baumreihe in Straßenmitte Vorrang eingeräumt. Zwischen Fahrbahn und Gehweg soll auch künftig wieder auf jeder Straßenseite eine Baumreihe eingeordnet werden. Eine Minderung der Aufenthaltsqualität durch Wegfall von Bäumen ist insofern nicht gegeben. Baumpflanzungen in der Dircksenstraße sind zulässig, wurden jedoch nicht zwingend festgesetzt, da die Realisierbarkeit von einer Vielzahl technischer Aspekte (Leitungen, Bahnnahe) abhängig ist, die erst im Zuge der baulichen Realisierung abschließend geklärt werden können. Die aufgenommene historische Breite der Voltairestraße ermöglicht unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen keine Baumpflanzungen. Es wird daher kein Zwang zu Baumpflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Auffassung, dass es sich bei den vorgesehenen Ersatzmaßnahmen für die gefällten Bäume und die Dachbegrünung nur um eine „Alibifunktion“ handelt, wird nicht geteilt.

Grundsätzlich wird der Zielsetzung, den Eingriff in den Baumbestand in räumlicher Nähe des Plangebietes auszugleichen, zugestimmt. Mit dem Bezirk Mitte und der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde die Möglichkeit der Pflanzung von weiteren Straßenbäumen erörtert. Beide Fachbehörden sehen keine Möglichkeit, weitere zusammenhängende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld des Plangebietes bereit zu stellen. Auch die Möglichkeit weiterer ortsnaher Ausgleichsmaßnahmen wurde geprüft und hat sich als nicht realisierbar erwiesen. Nicht alle Flächen, die dem Bürger als Ausgleichsflächen möglich erscheinen, sind auch tatsächlich für Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Sowohl eigentums-, als auch planungsrechtliche Aspekte können entgegenstehen.

Eine pauschale Festlegung von Maßnahmen ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Der Umfang und die Art von Ausgleichsmaßnahmen müssen klar definiert und realisierbar sein. Pflegemaßnahmen dienen nicht dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

#### 5.2.4.2 Anregung

Es sei ärgerlich, dass seitens des Plangebers bereits im Vorfeld der Planungen bestimmt werde, wo der Ausgleich hinkomme. Es habe nur Sinn, Einwendungen zu schreiben, wenn die gesamten Überlegungen zum Ausgleich des Eingriffes vorgelegt würden. Daher wird vorgeschlagen, eine Liste auszulegen, aus der hervorgeht, bei wem zu einzelnen Themen Hintergrundinformationen angefordert werden können.

#### Abwägung

Aufgabe der Verwaltung ist es, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und die Maßnahmen in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen, die unter Abwägungsgesichtspunkten für den Ausgleich des Eingriffes erforderlich sind. Dem Bürger wird dadurch nicht das Recht genommen, ergänzende oder alternative Vorschläge zu unterbreiten. Diese werden in die Abwägung einbezogen.

Der Plangeber hat mit Unterstützung der zuständigen Fachbehörden Vorschläge für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen entwickelt. Ziel war es, den Bürgern eine qualifizierte Verortung des erforderlichen Ausgleichs vorzustellen. Es ist den Bürgerinnen und Bürgern unbenommen, im Rahmen der öffentlichen Auslegung andere Vorschläge zu unterbreiten.

---

Begründung

Der Plangeber hat in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wo er beabsichtigt, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Fläche, auf der hauptsächlich Ausgleichsmaßnahmen erfolgen sollen, befindet sich im Übrigen in einer Entfernung von nur ca. 2 km vom Plangebiet.

Name und Erreichbarkeit der zuständigen Mitarbeiter sind in der öffentlichen Bekanntmachung, die regelmäßig auch während der Auslegung aushängt, genannt.

#### 5.2.4.3 Anregung

Die Berechnungen und Bewertungen des Eingriffs in Natur und Landschaft (Untersuchung umweltrelevanter Belange und Aktualisierung des Baumbestands für das Gesamtgebiet) seien nicht nachvollziehbar, nicht vollständig bzw. nicht vorhanden bzw. fachlich nicht adäquat bzw. lückenhaft und z.T. lediglich von 1995/1996. Vorliegende Gutachten seien nicht ins Internet gestellt worden.

#### Abwägung

Der Plangeber hat sowohl die Biotopflächen als auch den vorhandenen Baumbestand bezogen auf die einzelnen Teilflächen differenziert dargestellt. Bereits anhand der Begründung zum Bebauungsplan sind die Vorgehensweise und die Abwägung eindeutig nachvollziehbar. Ergänzend wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung Einsichtnahme in weitere Unterlagen gewährt, die die Grundlagen für die Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan bildeten.

Von einer Einstellung der vom Umfang her beträchtlichen Gutachten ins Internet wurde abgesehen, da diese vor während und nach der Auslegung beim Plangeber einsehbar waren und sind.

#### 5.2.4.4 Anregung

Es sei eine qualifizierte Eingriffs- / Ausgleichsbewertung auf der Grundlage der aktuellen Planung vorzunehmen. Diese müsse zumindest Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Grundwasser, Niederschläge, Bodenfunktionen, Vegetation, Fauna, Landschaftsbild enthalten. Auch eine "Berücksichtigung" des angeblich geringen Biotopwertes der Flächen sei keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Es wird gefordert, den Eingriff nach sachlich und fachlich nachvollziehbaren Kriterien zu berechnen und zu bilanzieren. Es wird empfohlen, für die Eingriffsbewertung als Berechnungsgrundlage die "Auhagen-Methode" anzuwenden. Darüber hinaus würden noch nicht einmal Empfehlungen / Vorschläge und Ersatzmaßnahmen aufgegriffen, die in der Untersuchung umweltrelevanter Belange vom Februar 1997 enthalten seien.

#### Abwägung

Die Ermittlung des Eingriffs und ihre Bewertung erfolgen auf Grundlage der aktuellen Planung. Der Plangeber hat sowohl die Biotopflächen als auch den Vorhandenen Baumbestand bezogen auf die einzelnen Teilflächen differenziert dargestellt. Bereits anhand der Begründung zum Bebauungsplan ist die Vorgehensweise und die Abwägungsentscheidung eindeutig nachvollziehbar. Dabei wurden alle relevanten Aspekte berücksichtigt. Die Beurteilung erfolgt auf der Abstraktionsebene des Bebauungsplans. Die Einschätzung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird dabei verbal-argumentativ vorgenommen. Eine buchhalterische Vorgehensweise im Sinne der angeregten Berechnungsmethode würde der Bauleitplanung widersprechen und ist vom Gesetzgeber nicht vorgeschrieben. Es wird nicht angezweifelt, dass es innerhalb der Fachdisziplin als "richtig" und in sich schlüssig anerkannte Bewertungsmodelle gibt. Auch die damit erzielten Ergebnisse enthalten immer eine subjektive Komponente und bleiben damit außerhalb einer reinen Tatsachenfeststellung. Die Ermittlung scheinbar objektiver Zahlen würde zudem die eigentliche Abwägung ausblenden oder zumindest in den Hintergrund treten lassen. Dem Hinweis wird daher nicht gefolgt.

Die von Fachgutachtern (1997) unterbreiteten Vorschläge sind Bestandteil des Abwägungsmaterials, wie auch die Erkenntnisse zu anderen Belangen. Das Planungsziel ist vor dem Hintergrund aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB abzuwägen. Dieses ist erfolgt.

#### 5.2.4.5 Anregung

Sachlich und fachlich "völlig falsch" sowie "völlig unbegründet" sei die beim Kompensationsbedarf und Ausgleichsumfang dargestellte "Abwertung" des Baumbestandes auf 80 % unter Berücksichtigung der "Wiedernutzung der Parkplatzfläche und der damit verbundenen gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes". Unter Berücksichtigung der Versiegelung und der Vernichtung der gesamten Vegetation seien die Bäume mit 100 % zu berechnen. Ein nicht möglicher Ausgleich im Gebiet entbinde nicht von Ersatzleistungen bzw. -zahlungen andernorts.

#### Abwägung

Es erfolgt keine Abwertung des Baumbestandes. Im Rahmen der Abwägung werden alle Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Anders als im Naturschutzrecht oder bei Planfeststellungen gibt es für die Bauleitplanung keine Pflicht zur vollständigen Kompensation. Der genannte Prozentwert ist als Hilfestellung gedacht und soll den Ausgleichsumfang im Sinne einer Grobquantifizierung leichter verständlich machen. Es ist dem Einwender unbenommen, eine andere - subjektiv geprägte - Einschätzung der Verbesserung des Stadtbildes vorzunehmen. Der Plangeber hält an seiner Einschätzung fest.

#### 5.2.4.6 Anregung

Mit dem vorliegenden Plan werde der bereits festgesetzte Bebauungsplan I-B4a in einem Teilbereich geändert. Dieser Teil ist in die vorgelegten Unterlagen nicht einbezogen bzw. konkretisiert. Da dies für die Nachvollziehbarkeit der Anrechnung eines Teils des Baumbestandes von Bedeutung sei, stelle dies einen erheblichen Mangel dar. Das Gutachten zum Bestand der Bäume des gesamten Gebiets enthalte keine Angaben dazu, welche dieser Bäume nicht mehr einbezogen werden können. Aus diesem Grund seien die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Ergebnisse der Ersatzberechnungen nicht nachvollziehbar.

#### Abwägung

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist "ein Ausgleich ... nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Dieses betrifft im Plangebiet die Teilfläche, die Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a war. Aufgrund dieses im April 2000 festgesetzten Bebauungsplans war der Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere in den Baumbestand, für die betreffende Teilfläche bereits zulässig. Eine Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist daher weder erforderlich, noch geboten, da keine neuen Eingriffe zugelassen werden. Aus der aktuellen Bestandserfassung (zeichnerische Darstellung) ist dieser Teil des Plangebietes aufgrund der entsprechend gebildeten Flurstücke eindeutig erkennbar. Ergänzend wurde eine Tabelle erstellt, aus der baumbezogen hervorgeht, welcher Baum in die Abwägung des Eingriffs eingegangen ist und welcher Baum bereits Bestandteil der Abwägung zum Bebauungsplan I-B4a war. Ein Mangel in der Abwägung ist nicht zu erkennen.

#### 5.2.4.7 Anregung

Es wird darum gebeten, durchsichtige, großflächige sowie unverzerrt spiegelnde und blendende Fassaden nicht zu zulassen, da dies bekanntermaßen zu hohem Vogelschlag und zu Blendungen führe.

#### Abwägung

Die Festsetzung entsprechender Materialien wird vom Plangeber nicht aufgenommen. Die Belange des Vogelschutzes sind hier den Interessen des Eigentümers zur Fassadengestaltung gegenüberzustellen. Dem letztgenannten Belang wird hierbei der Vorrang eingeräumt, zumal davon ausgegangen werden kann, dass seitens des Eigentümers kein Interesse daran besteht, Probleme mit Vogelschlag zu bekommen und er insoweit die erforderlichen Maßnahmen treffen wird.

#### 5.2.4.8 Anregung

Als weitere Festsetzung werde aufgrund neuester Erkenntnisse die Formulierung erwartet, dass in den Außenanlagen zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumdampflampen) eingesetzt werden dürfen.

---

Begründung

## Abwägung

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Plangebiet beleuchtet. Mit der Verschmälerung der Alexanderstraße und der Anlage eines Stadtplatzes entsteht durch die Herstellung neuer Beleuchtungsanlagen kein zusätzlicher Eingriff. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt daher nicht.

**5.2.5 Verkehr**

## 5.2.5.1 Anregung

Die künftige Nutzung verursache eine erhebliche Erhöhung des Individualverkehrs bei der An- und Abfahrt zur Tiefgarage mit Pkws. Erhöhte Emissionen von Lärm, Schadstoffen und eine zusätzliche Belastung der Umwelt und des Mikroklimas am Alexanderplatz seien die Folge.

Der Standort sei fußläufig durch ÖPNV sehr gut zu erreichen, eine Notwendigkeit für 2.000 Stellplätze daher nicht gegeben. Es wird vorgeschlagen, den Bauherren zur Halbierung der bisher geplanten Stellplatzzahl zu verpflichten, bzw. die Stellplätze auf 750 zu reduzieren.

Die schlechte Anbindung an den ÖPNV des Alexanderplatzes werde die Benutzung des Autos fördern, mit allen bekannten ökologischen Konsequenzen.

## Abwägung

Für das Vorhaben wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass im Mittel 80 % der Fahrten von Besuchern und Nutzern mit dem ÖPNV abgewickelt werden und nur 20 % mit dem Kfz kommen. Auf Grundlage dieses Zieles wurde in einem Verkehrsgutachten gegenüber den Forderungen des künftigen Betreibers der Bedarf von 5.000 Stellplätzen auf maximal 2.000 als auskömmlich für alle drei Teilflächen im Plangebiet festgestellt. Diese Zahl ist im Vergleich zur bis 1995 in Berlin geltenden Stellplatzverordnung, zu in anderen Bundesländern geltenden Stellplatzregelungen wie auch zu den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen geringer als die erforderlichen Stellplätze für Vorhaben dieser Größenordnung. Der Vorrang des öffentlichen Nahverkehrs ist dadurch nicht in Frage gestellt.

Die Anbindung des Plangebietes an den Alexanderplatz für Fußgänger wird im Zuge der Umsetzung der Planung verbessert. Der Alexanderplatz wiederum ist hervorragend mit Verkehrsmitteln des ÖPNV erschlossen. Darüber hinaus können der U- und S-Bahnhof Jannowitzbrücke südlich des Plangebietes, der U-Bahnhof Klosterstraße (U 2) und der U-Bahnhof Schillingstraße (U 5) durch Fußgänger gut erreicht werden. Die Auffassung, dass dieses eine schlechte Anbindung an den ÖPNV sei, wird daher nicht geteilt.

## 5.2.5.2 Anregung

Die Planung gehe von dem Erhalt des Tunnels in der Grunerstraße aus, trotz seiner massiven Nachteile für die Erschließung der Gebäude. Nur wenn der Tunnel beseitigt werde, könne das Gebäude auch sinnvoll über- und unterirdisch mit dem Alexanderplatz verbunden werden. Selbst wenn es Gründe gebe, den Tunnel für eine kurze Zeit zu erhalten, dürfe der Bebauungsplan eine spätere sinnvollere Nutzung der Gegend nicht stören.

Es wird der Hoffnung Ausdruck gegeben, dass der Grunertunnel nicht auch noch zugeschüttet wird. Er sei eine absolut unentbehrliche Verkehrsverbindung.

### Abwägung

Der Tunnel im Verlauf der Grunerstraße ist aufgrund von übergeordneten Zusammenhängen mittelfristig für die Abwicklung des Individualverkehrs erforderlich. Die Festsetzung der Straßenbreite der Grunerstraße berücksichtigt den Straßenraum in einer Breite, die auch den Bestand des Tunnels in der Grunerstraße ermöglicht. Auch im Fall einer Tunnelschließung würde eine oberirdische Straßenquerung für Fußgänger angestrebt, da sie attraktiver als ein Fußgängertunnel ist. Eine Störung der späteren Nutzung durch den Bebauungsplan ist nicht gegeben.

#### 5.2.5.3 Anregung

Es wird bezweifelt, dass der Individualverkehr auf der Alexanderstraße nach Umsetzung der Planung noch abgewickelt werden könne.

### Abwägung

In einem durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geprüften Gutachten wurde nachgewiesen, dass der erforderliche Individualverkehr nach dem Straßenumbau noch abgewickelt werden kann.

#### 5.2.5.4 Anregung

Die Planung schaffe im Vergleich zur gegenwärtigen Situation schmale Bürgersteige. Damit werde die Aufenthaltsqualität drastisch reduziert. Unklar sei, wie die erwartete Menge von ÖPNV-Nutzern bei der geringen Breite Platz vor der Ampel finden werde.

### Abwägung

Die Gehwege werden auch zukünftig eine ihrer Funktion entsprechende Breite haben. In der Alexanderstraße ist eine Gehwegbreite von ca. 5 m möglich, die auch für die künftigen Fußgängerströme ausreichend ist. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### 5.2.5.5 Anregung

Ohne erkennbaren Nutzen werde die Voltairestraße ausgebaut. Sie könnte problemlos zu einer Fußgängerzone erklärt werden.

### Abwägung

Die Voltairestraße übernimmt künftig wie auch gegenwärtig eine Erschließungsfunktion. Ein Ausbau im Sinne einer deutlichen Verbreiterung ist nicht vorgesehen. Einer Festsetzung als Fußgängerbereich steht die erforderliche Erschließungsfunktion entgegen.

## 5.2.6 Finanzierung

#### 5.2.6.1 Anregung

Berlin möge zwar etwas durch den Grundstücksverkauf gewonnen haben, wenn aber die auch in Landesbesitz befindliche Kongresshalle am Alexanderplatz so an Aufmerksamkeit verliere, mache sich dies auch in deren Wirtschaftlichkeit und damit im Landeshaushalt bemerkbar.

Diese Auswirkung fehle in den wirtschaftlichen Konsequenzen unter Punkt III. 5, ebenso wie die Auswirkungen des wahrscheinlich steigenden Leerstandes der bestehenden Wohnbebauungen, die ebenfalls Eigentum des Landes seien.

Soziale Einrichtungen seien notwendiger in Stand zu setzen als hier zu investieren.

### Abwägung

Weder die Kongresshalle, noch die benannten Wohnungen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Auswirkungen der Planung auf den Landeshaushalt sind deshalb nicht festzustellen. Dennoch sind die vorgetragenen möglichen Auswirkungen auf diese Nutzungen in der Abwägung berücksichtigt worden. Dieses ist erfolgt. Dem Plangeber liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass mit der sich



---

Begründung

von der Kongresshalle unterscheidenden Zweckbestimmung des Sondergebietes mit negativen wirtschaftlichen Konsequenzen für diese zu rechnen ist. Vielmehr besteht die Möglichkeit, dass sie von der neuen, gegenüber liegenden Nutzung profitiert. Ein erhöhter Wohnungsleerstand ist nicht zu erwarten, da die Neubebauung und der Straßenumbau auch zu einer Attraktivitätssteigerung des Standortes führen.

Die Realisierung des Vorhabens und der Straßenumbau werden durch private Investoren finanziert. Eine Umlenkung dieser finanziellen Mittel in die genannten Einrichtungen ist nicht möglich.

## 5.2.7 Verfahren

### 5.2.7.1 Anregung

Die Einwendungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden aufrecht erhalten, weil aus den ausgelegten Unterlagen (Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung) nichts außer allgemeinen Äußerungen zu entnehmen sei. Themenbezogen werde bemerkt, dass diese oder jene Anregungen in die Abwägung eingegangen seien. Das sei nicht ausreichend, da nicht dargelegt werde, welche Anregung, Forderung oder Ablehnung zu wieviel Prozent Eingang in die Planung findet und warum. Es müsse auch dargelegt werden, wie und auf welche Weise die Einwendungen die Planung beeinflusst haben. Bei wichtigen städtischen und verkehrlichen Problemen, die durch die Planung entstünden, heiße es, dies sei nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Es wurde teilweise eine schriftliche Antwort erwartet.

### Abwägung

Die im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vorgetragene Stellungnahmen sowie die schriftlichen Anregungen wurden in der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung behandelt. Im Ergebnis wurde zusammenfassend dargestellt, ob eine Äußerung für das Bebauungsplanverfahren relevant ist oder nicht. Dies wurde mit dem jeweils abschließenden Satz zum Ausdruck gebracht.

Sofern sich Anregungen, wie beispielsweise zu Flächen außerhalb des Plangebietes zu Öffnungszeiten oder Preiskategorien, nicht mit dem Instrument des Bebauungsplanes regeln lassen, wurde darauf verwiesen, dass die entsprechende Anregung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

Eine Aussage, ob Anregungen zu einem bestimmten Prozentanteil berücksichtigt wurden oder eine bestimmte Wahrscheinlichkeit (gering / mittel / hoch) auf Berücksichtigung gegeben ist, widerspricht dem Abwägungsgebot, bei dem es darauf ankommt, die unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Im Auswertungstext und der Begründung wurde daher dargelegt, welche Belange den geäußerten Anregungen entgegen stehen und wie diese Belange untereinander gewichtet werden.

Eine schriftliche Antwort auf die Äußerungen, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen werden, hat der Gesetzgeber nicht vorgesehen. Bereits mit der Einstellung der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in das Internet und die Möglichkeit zur Einsichtnahme ist der Plangeber über seine gesetzlichen Pflichten hinaus dem Informationsinteresse der Bürger entgegen gekommen.

#### 5.2.7.2 Anregung

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für den Bebauungsplan sei nicht nachvollziehbar. Ein Shoppingcenter habe keine erkennbare Bedeutung für die Hauptstadtfunktion Berlins. Die Anwendbarkeit eines Gesetzes, das für den Zweck geschaffen wurde, die Hauptstadtplanung zu erleichtern, sei daher fraglich. Die Anwendung des Gesetzes widerspreche zudem den Intentionen der Bezirksreform, die die Stärkung der Bezirke versprach.

#### Abwägung

Das Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) trifft nicht nur Regelungen, die sich auf die Hauptstadtfunktion Berlins (Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes) beziehen. Dieses Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AGBauGB wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Plangebietes für die Stadt von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt. Eine Bedeutung des Plangebietes für die Hauptstadtfunktion Berlins war nicht maßgebend. Die Entscheidung wurde im Einklang mit den geltenden Gesetzen getroffen. Ein Widerspruch zur Bezirksreform ist nicht gegeben.

#### 5.2.7.3 Anregung

Über das Landschaftsprogramm setze sich der Plangeber ebenso hinweg, wie über die Bereichsentwicklungsplanung. Der Flächennutzungsplan werde angepasst. Diese Pläne hätten dort, wo nunmehr der Stadtplatz vorgesehen ist, einen blockübergreifenden Park angeordnet. Auch das Planwerk Innenstadt sehe dort einen innerstädtischen Park vor, keinen versiegelten Platz mit Freitreppe und nur einem Baum ohne Bodenanschluss. Das Vorgehen stelle die Berliner Stadtplanung in Frage. Es wird der Wunsch geäußert, das Landschaftsprogramm wäre bindend, die Bereichsentwicklungsplanung würde eine Rolle spielen und das Planwerk Innenstadt werde umgesetzt.

#### Abwägung

Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Land Berlin ist gemäß § 246 Abs. 3 BauGB (in der bis zum 19. Juli 2004 geltenden Fassung) ein vorzeitiger Bebauungsplan nach Maßgabe des § 8 Abs. 4 BauGB auch zulässig, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. In diesem Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die anderen genannten Ebenen der städtebaulichen Planung wurden in die Abwägung eingestellt. Die gesetzlichen Grundlagen sehen - im Gegensatz zum Flächennutzungsplan - keine Bindung an diese Planungen vor. Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB sind die Ergebnisse einer "sonstigen städtebaulichen Planung" zu berücksichtigen. § 4 Abs. 2 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) schreibt vor, dass die Bereichsentwicklungsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung zu berücksichtigen ist. In § 3 des Berliner Naturschutzgesetzes ist geregelt, dass die "raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung" in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die punktuelle Anpassung der Planung an die sich aus konkreten Entwicklungen ergebenden Erfordernisse stellt die Ziele der Innenstadtentwicklung, wie sie das Planwerk Innenstadt beschreibt, nicht in Frage. Sowohl die erforderlichen Abweichungen und ihr Umfang, als auch die Gründe hierfür sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

#### 5.2.7.4 Anregung

Der Umstand, dass nachgelieferte Gutachten in die Abwägung eingehen, sei nicht im Sinne einer Bürgerbeteiligung. Diese Gutachten müssten bereits zur Bürgerbeteiligung vorliegen. Es wird darum gebeten die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung noch nicht fertiggestellten Gutachten zu erhalten, um eine gezielte Äußerung abgeben zu können.

#### Abwägung

Die Regelungen zur Beteiligung der Bürger sehen vor, dass der Planentwurf und die Begründung zur Einsichtnahme bereitzuhalten sind. Ein Anspruch auf die Einsichtnahme von vorbereitenden Unterla-

---

Begründung

gen, hierzu zählen auch Gutachten, besteht nicht, da die Begründung aus sich heraus nachvollziehbar die Aspekte darstellt, die in die Abwägung eingegangen sind. Im Sinne einer möglichst umfassenden Information konnten dennoch die Gutachten eingesehen werden. Auf Grundlage des Baugesetzbuchs besteht jedoch kein allgemeiner Anspruch darauf, diese, wie auch die parallel zur öffentlichen Auslegung erarbeiteten Gutachten einzusehen. Bei den nachgereichten Unterlagen zur Umweltsituation wird den Bürgern zusätzlich unter Berücksichtigung von § 4 des Umweltinformationsgesetzes Gelegenheit zur Einsichtnahme gegeben.

#### 5.2.7.5 Anregung

Es wird bemängelt, dass bereits alles vorbestimmt sei und keine unterschiedlichen Lösungsangebote vorgestellt werden. Nur durch Alternativen werde eine Bürgerbeteiligung zur Bürgerbeteiligung. Das BauGB sehe hier für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mehr vor, als vom Land Berlin angeboten wurde. Zumindest in Fragen des Grünausgleichs, zur Gestaltung des Platzes, zur äußeren Erscheinung des Turmhauses und zu den Tiefgaragen wurde die Darstellung von Alternativen mit der Möglichkeit des Ankreuzens gefordert, um ausreichend und "wirklich" beteiligt zu werden.

#### Abwägung

Nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen, zu unterrichten. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt (Entwicklung der Planungsüberlegungen), führte ein längerer Planungsprozess zu den nunmehr vorgesehenen Festsetzungen. In diesem Planungsprozess wurden verschiedene Alternativen für die Bebauung des Plangebietes erwogen, die sich jedoch als nicht realisierbar erwiesen. Hierbei waren insbesondere der Standort des Hochhauses, als auch die Bebauungsstruktur auf dem Baugrundstück Gegenstand der Überlegungen. Darüber hinaus wurde für das Plangebiet im Frühjahr 2003 ein Gutachterverfahren, zur Entwicklung möglicher Baustrukturen für das Baugrundstück durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Verfahrens wurden der Öffentlichkeit vorgestellt. Ohne das grundsätzliche Ziel, einer städtebaulich adäquaten Bebauung aufzugeben, wurde nach nahezu 10 Jahre währender städtebaulicher Planungen eine realisierbare Lösung gefunden. Nach dem Baugesetzbuch werden (weitere) Alternativen nur insoweit gefordert, als sie die Planungsziele nicht in Frage stellen. Alternativen, mit denen sich das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in entgegenstehende Belange erreichen ließe, sind für den Plangeber weder erkennbar, noch wurden sie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Bürger konkret vorgetragen.

#### 5.2.7.6 Anregung

Es wird erwartet, dass die Mitteilung des Abwägungsergebnisses vor der Festsetzung zugesandt wird, um sich nochmals äußern zu können.

#### Abwägung

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist das Ergebnis der Prüfung der Anregungen den Bürgern mitzuteilen. Gemäß § 214 Abs.3 BauGB ist für die abschließende Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend. Daraus lässt sich ableiten, dass erst nach der Festsetzung das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt werden kann. Eine nochmalige Beteiligung der Bürger wäre nur bei einer Änderung des Bebauungsplans i.S. von § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich. Nach Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 215 BauGB besteht die Möglichkeit, eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung in den in § 215 BauGB gesetzten Fristen geltend zu machen.

#### 5.2.7.7 Anregung

Es wird angeregt, während der öffentlichen Auslegung das Modell der künftigen Bebauung am Auslegungsort ebenfalls vorzustellen, dass dieses nicht der Fall war, werde als Mangel empfunden.

#### Abwägung

Ein Modell der geplanten Bebauung ist eine gute Möglichkeit, um die künftige Bebauung darzustellen. Hierbei darf allerdings nicht übersehen werden, dass ein Modell nur eine Möglichkeit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans darstellen kann. Abhängig vom Konkretisierungsstand eines Vorhabens stehen Modelle häufig nicht zur Verfügung. Obwohl das Projekt zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung bereits konkrete Formen angenommen hatte - wie die zeichnerischen Darstellungen zeigen – gab es hierfür kein Modell. Ein Mangel ist hier nicht erkennbar; gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung öffentlich auszulegen. Das ist hier erfolgt.

## 5.2.8 Einzelthemen

### 5.2.8.1 Anregung

Der Verweis der Bürger auf die "nationale Nachhaltigkeitsstrategie" werde nicht beachtet. Die Option einer vollständigen Über- und Unterbauung zeuge von der Negierung jeder Nachhaltigkeit. Es wird angeregt, ein zweites Untergeschoss zu errichten und weniger Fläche zu versiegeln. Eine Tiefgarage über das ganze Areal sei keine verdichtete Bauweise.

#### Abwägung

Die Leitvorstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist bereits in § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches enthalten und somit bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Bauleitplanung bedeutet dies beispielsweise, Vermeidung eines weiteren Verbrauches von Grund und Boden, Wiedernutzung brachgefallener Bauflächen, vorsorgender Umweltschutz, Verkehrsvermeidung. Jedoch unterliegen auch diese Ziele der Abwägung und werden ortsspezifisch unterschiedlich gewichtet.

Die im April 2002 von der Bundesregierung verabschiedete nationale Nachhaltigkeitsstrategie enthält allgemeine programmatische Ziele für künftige Entwicklungsrichtungen und hat keine direkten Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Gleichwohl steht es im Einklang mit dieser Strategie, da der Innenentwicklung städtischer Bereiche Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt wird. Die angeregte Entsiegelung von Flächen kann dabei nicht als pauschales Ziel gesehen werden. Hierbei muss immer die Lage im Zusammenhang mit Siedlungsbereichen und Stadtstrukturen in die Betrachtung einbezogen werden. Die Planung stellt insofern einen schonenden Umgang mit dem Boden dar und wird dem Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" gerecht, auch wenn die innerstädtische Fläche hier vollständig versiegelt wird.

Die Errichtung eines zweiten Tiefgeschosses ist ohnehin vorgesehen und würde nicht zu einer Verringerung der Versiegelung führen.

### 5.2.8.2 Anregung

Die an die Grunerstraße herangezogene Häuserfront werde die Sichtbarkeit der Kongresshalle einschränken. Dieses beeinträchtigt das unter Denkmalschutz stehende Kongresshallen-Ensemble. Dass die (neue) Fassade dabei einen früher bestehenden Verlauf aufgreife, sei dabei irrelevant. Es werde zudem nicht dargestellt, welche Richtlinien des Umgebungsschutzes in der Abwägung berücksichtigt wurden. Der Hinweis, dass der Umgebungsschutz der Denkmale gemäß § 10 des Denkmalschutzgesetzes Berlin in die Abwägung eingeflossen sei, reiche nicht aus.

#### Abwägung

Die in der Anregung angesprochenen Belange wurden bereits frühzeitig in die Abwägung eingestellt. Nach § 2 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind unter anderem die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale. Die in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Denkmale werden durch die Planung weder in ihrem Bestand noch in ihrer Bedeutung in Frage gestellt. Weder die Eigenart noch das Erscheinungsbild der Denkmale im Umfeld des Plangebietes werden wesentlich beeinträchtigt. Gegenüber dem S-

## Begründung

Bahnviadukt gab es früher mit dem Polizeipräsidium eine Bebauung ähnlicher Dimension. Der Straßenraum wird entsprechend der historischen Situation wieder hergestellt. Vom Haus des Lehrers und der Kongresshalle wird ein Abstand von mehr als 40 m gehalten. Auch die Einschränkung der Sichtbarkeit der Kongresshalle und des Hauses des Lehrers stellt keine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmals dar. Die untere Denkmalschutzbehörde hat zudem im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans insofern unberührt, als unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans auch im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, ob der Umgebungsschutz aufgrund der Gestaltung des Vorhabens tangiert wird. Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgestellten und zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen, wurden, ist eine Beeinträchtigung nicht erkennbar. Mit Bodendenkmalen wird nicht gerechnet, auch wenn diese nicht vollständig ausgeschlossen werden können; hier gelten die Regelungen des Berliner Denkmalschutzgesetzes.

### 5.2.8.3 Anregung

Es wäre zwingend notwendig, einen U-Bahn-Aufzug am Bahnhof Alexanderplatz zur Eröffnung dieses Bauvorhabens verbindlich zu versprechen. Dies werde als Aufgabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gesehen, da sie das Bebauungsplanverfahren an sich gezogen habe.

#### Abwägung

Die Möglichkeit, einen U-Bahn-Aufzug am Bahnhof Alexanderplatz im Bebauungsplan verbindlich zu sichern, ist nicht gegeben, da sich der Bahnhof Alexanderplatz außerhalb des Plangebiets befindet und wesentliche Aspekte erst durch konkrete bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden können. Die Anregung kann daher nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Es wird auf andere Regelungen, insbesondere das Behindertengleichstellungsgesetz, die Bauordnung für Berlin und die Leitlinien des Landes Berlin für einen behindertengerechten Ausbau der Stadt verwiesen. Im Übrigen wurden inzwischen zwei Aufzüge zu den U-Bahnlinien U 5 und U 8 eröffnet.

### 5.2.8.4 Anregung

Das für die Umsetzung des Projektes erforderliche Geld solle in die Sanierung der vorhandenen Gebäude, die Anlage einer großen Grünflächen, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf die freien Flächen fließen, um die klimatische Situation in der Stadt zu verbessern oder Kindergärten, Schulen, soziale Einrichtungen in Stand zu setzen.

#### Abwägung

Das Land Berlin nimmt selbst keine Investitionen vor, es schafft vielmehr die Möglichkeiten hierfür. Das künftige Bauvorhaben befindet sich auf dem privaten Grundstück und wird von privaten Investoren finanziert, nicht durch das Land Berlin. Dies betrifft auch die üblicherweise durch das Land Berlin zu schaffenden Voraussetzungen, wie den Straßen- und Leitungsbau. Die angeregte Verwendung privater Gelder für andere, nicht der Planung dienende öffentliche Zwecke ist daher nicht möglich.

## 6. Eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung

Auf Grund der im Gutachten zu den Auswirkungen der Planung auf die Ausbreitung von Luftschadstoffen festgestellten Prognosewerte wurden ergänzend im Bebauungsplan entsprechende Regelungen durch textliche Festsetzung getroffen.

Die Änderungen (Einfügen der textlichen Festsetzung 5.2) fanden ihren Niederschlag im Deckblatt vom 17. September 2003. Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde gemäß § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

## **7. Planreifebeschluss**

Für das Vorhaben „Errichtung eines multifunktionalen Zentrums und eines Hochhauses auf dem Gelände zwischen Grunerstraße, Alexanderstraße, Voltairestraße und Dircksenstraße“ hat das Abgeordnetenhaus von Berlin am 11. Dezember 2003 (Beschluss Nr. 15/2125 und 15/2278) zugestimmt dieses auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife) zu genehmigen.

## **8. Redaktionelle Berichtigung**

Die nachrichtliche Übernahme zum Bauschutzbereich wurde der aktuellen Rechtslage redaktionell angepasst. Eine Betroffenenbeteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB war nicht erforderlich.

## **9. Überleitungsvorschriften**

Es wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 i.V mit § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

## V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 4. April 2002 (BGBl. I 2002, 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Berlin, den

.....

Abteilungsleiter II