

## Begründung zum Bebauungsplan 1-98 „Checkpoint Charlie“

für die Flurstücke 80 und 84 beiderseits der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und  
Zimmerstraße einschließlich des Grundstücks Mauerstraße 93 sowie einen Abschnitt der  
Friedrichstraße

im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte

Auszug: gekürzt auf wesentliche Inhalte



Festsetzungsbegründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Endfassung zur Festsetzung am 31. Januar 2020 mit:

- **Zusammenfassender Erklärung** gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch
- **Rechtsverordnung** veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 12.02.2020, Seite 33

SenStadtWohn

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</b>	<b>7</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	7
2.	Beschreibung des Plangebiets .....	8
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung .....	8
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	9
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand .....	10
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	10
2.5	Verkehrerschließung .....	11
2.6	Technische Infrastruktur / Leitungen .....	11
2.7	Altlasten.....	12
2.8	Denkmalschutz .....	13
3.	Planerische Ausgangssituation .....	14
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	14
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	15
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) .....	16
3.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP).....	16
3.4.1	StEP Wohnen 2030 .....	16
3.4.2	StEP Wirtschaft 2030.....	17
3.4.3	StEP Zentren 3 / 2030 .....	17
3.4.4	StEP Verkehr 2025 .....	18
3.4.5	StEP Klima .....	18
3.4.6	StEP Ver- und Entsorgung.....	19
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	19
3.5.1	BerlinStrategie   Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030.....	19
3.5.2	Planwerk Innere Stadt .....	20
3.5.3	Gesamtkonzept Berliner Mauer .....	20
3.5.4	Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan .....	20
3.5.5	Luftreinhalteplan 2011 – 2017 .....	21
3.5.6	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung .....	22
3.6	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) mit sektoralen Fachplänen .....	23
3.6.1	Fachplan Wohnen – Wohnbaupotenzialstudie .....	23
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen .....	24
3.7.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	24
3.7.2	Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Dorotheenstadt, Friedrichstadt“.....	24
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	24
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	25
4.1	Gutachten.....	28
4.1.1	Verkehrstechnische Untersuchung .....	28
4.1.2	Schalltechnische Untersuchung .....	28
4.1.3	Artenschutzrechtliche Untersuchung .....	29
4.1.4	Geotechnische Gutachten mit orientierender Schadstofferkundung.....	30
4.1.5	Niederschlagsentwässerung .....	30
4.1.6	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Besonnung / Belüftung .....	31
4.1.7	Mauerspuren .....	34
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4C BauGB .....</b>	<b>35</b>
1.	Einleitung.....	35
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans .....	35
1.1.1	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben .....	35
1.1.2	Bedarf an Grund und Boden .....	36
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	36

1.2.1	Fachgesetze .....	36
1.2.2	Fachplanungen des Landes Berlin .....	41
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	44
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....	44
2.1.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	44
2.1.2	Schutzgut Tiere .....	45
2.1.3	Schutzgut Pflanzen .....	46
2.1.4	Schutzgut Fläche .....	47
2.1.5	Schutzgut Boden .....	48
2.1.6	Schutzgut Wasser .....	48
2.1.7	Schutzgut Luft .....	49
2.1.8	Schutzgut Klima .....	49
2.1.9	Schutzgut Landschaft- und Ortsbild .....	50
2.1.10	Schutzgut Biologische Vielfalt .....	50
2.1.11	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte .....	50
2.1.12	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	50
2.1.13	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	51
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ....	52
2.2.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	52
2.2.2	Schutzgut Tiere .....	55
2.2.3	Schutzgut Pflanzen .....	57
2.2.4	Schutzgut Fläche .....	58
2.2.5	Schutzgut Boden .....	60
2.2.6	Schutzgut Wasser .....	62
2.2.7	Schutzgut Luft .....	63
2.2.8	Schutzgut Klima .....	65
2.2.9	Orts- und Landschaftsbild .....	66
2.2.10	Biologische Vielfalt .....	67
2.2.11	Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte .....	69
2.2.12	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	69
2.2.13	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	70
2.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung .....	71
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) .....	71
2.4.1	Einleitung .....	71
2.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen .....	72
2.4.3	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung .....	72
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	75
2.6	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	76
3.	Zusätzliche Angaben .....	76
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	76
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	77
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	78
3.3.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans .....	78
3.3.2	Bestand .....	78
3.3.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes .....	78
3.3.4	Quellenangaben .....	79
<b>III.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>81</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	81
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	82

3.	Begründung der Festsetzungen.....	83
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	83
3.1.1	Urbanes Gebiet .....	83
3.1.2	Fläche für Gemeinbedarf .....	88
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	89
3.2.1	Urbanes Gebiet .....	89
3.2.2	Fläche für Gemeinbedarf .....	95
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	96
3.3.1	Urbane Gebiete .....	96
3.3.2	Fläche für Gemeinbedarf .....	103
3.4	Weitere Arten der Nutzung .....	104
3.4.1	Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB) .....	104
3.5	Verkehrsflächen.....	106
3.6	Immissionsschutz .....	108
3.6.1	Schallschutz .....	108
3.6.2	Verwendung bestimmter Brennstoffe .....	114
3.7	Grünfestsetzungen .....	114
3.8	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen.....	115
3.9	Nachrichtliche Übernahmen.....	116
3.10	Hinweise.....	116
3.11	Flächenbilanz .....	117
4.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange .....	118
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>134</b>
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	134
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	134
3.	Weitere Auswirkungen.....	135
3.1	Auswirkungen auf den Verkehr.....	135
3.2	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	136
3.3	Ordnungsmaßnahmen.....	138
<b>V.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>139</b>
1.	Aufstellungsbeschluss .....	139
2.	Mitteilung der Planungsabsicht .....	139
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	139
4.	Veränderungssperre .....	140
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	140
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	141
7.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	180
8.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	210
9.	Abgeordnetenhauszustimmung .....	211
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>212</b>
<b>C.</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>213</b>
	Anhang 1: Textliche Festsetzungen	
	Anhang 2: Biotopkartierung	
	Anhang 3: Versiegelung	
	Anhang 4: Auswertung der öffentlichen Auslegung	

### III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

#### 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Vordringliches Ziel des Bebauungsplans 1-98 ist die planungsrechtliche Sicherung eines Bildungs- und Erinnerungsorts zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension, einer öffentlich nutzbaren Freifläche als urbaner Platz sowie einer der zentralen Lage des Orts entsprechenden gemischten Nutzung einschließlich eines hohen Wohnanteils. Der vorhandene Stadtraum soll unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Orts als Teil eines ehemaligen Grenzübergangs qualifiziert und die Flächen im Sinne einer Innenentwicklung einer neuen, dem Ort angemessenen Nutzung zugeführt werden.

Diesen Zielen entsprechend wird im Südosten des Plangebiets eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“ planungsrechtlich gesichert. Im übrigen Plangebiet wird den geplanten Nutzungen entsprechend urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Dabei erfolgt eine Konzentration der geplanten Wohnnutzung in dem an der Mauerstraße gelegenen Teil des urbanen Gebiets MU 1.1 und im östlich der Friedrichstraße gelegenen Teil des urbanen Gebiets MU 2. Um die Voraussetzungen zur Deckung eines Beitrags für den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben, zu schaffen, wird zudem ein Mindestanteil förderfähigen Wohnraums planungsrechtlich gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des im Bestand bebauten Grundstücks Mauerstraße 93 (urbanes Gebiet MU 1.3) für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude durch eine reine Baukörperausweisung in Kombination mit der Festsetzung einer bestandsorientierten zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie einer maximal zulässigen Oberkante bestimmt.

Im Bereich der Teile des urbanen Gebiets MU 1.1 und MU 1.2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch erweiterte Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen in Kombination mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) von 10.000 m<sup>2</sup> im MU 1.1 und 18.000 m<sup>2</sup> im MU 1.2, einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von acht und einer Oberkante baulicher Anlagen, die eine Bebauung bis zu einer Höhe von 62 m über NHN – dies entspricht einer Oberkante von ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante – ermöglicht, bestimmt. Im Bereich der Mauerstraße soll im MU 1.1 zudem die zulässige Traufhöhe auf 55,0 m über NHN – dies entspricht einer Höhe von ca. 20 m – beschränkt werden, um auf diese Weise den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

Für das urbane Gebiet MU 2 wird eine Baufensterausweisung festgesetzt, ergänzt durch die Regelung der Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 2.080 m<sup>2</sup>, einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) von 13.500 m<sup>2</sup>, einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von acht und einer Oberkante baulicher Anlagen, die eine Bebauung bis zu einer Höhe von 62 m über NHN ermöglicht, bestimmt.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird die überbaubare Grundstücksfläche als flächenmäßige Festsetzung mittels Baugrenzen festgesetzt, um die größtmögliche Flexibilität für den Museumsbau zu gewährleisten. Das höchstzulässige Maß der Nutzung wird hier durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 800 m<sup>2</sup> bzw. unterirdisch von 1.149 m<sup>2</sup>, einer maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche von 3.000 m<sup>2</sup> und ebenfalls durch eine Oberkante baulicher Anlagen von 62 m über NHN begrenzt. Zudem wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf eine abweichende Bauweise festgesetzt, gemäß der an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. An die Brandwand

Zimmerstraße 79-80, d.h. an die östliche Baugrenze darf hingegen aus Gründen des Denkmalschutzes nur ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden hohen Verdichtung des Plangebiets und der Berücksichtigung des historischen Ortes sollen die in den urbanen Gebieten verbleibenden Freiflächen nicht durch Stellplätze oder Garagen belegt werden, so dass oberirdische Stellplätze und Garagen (mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer) ausgeschlossen werden.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücken die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie von Retentionsdächern und – um eine angemessene Gestaltung dieses historischen Ortes sichern zu können – in den urbanen Gebieten auch Festsetzungen zur Gestaltung und zu Werbeanlagen.

Aufgrund der von den das Plangebiet umgebenden Verkehrstrassen sind zudem weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Um die angestrebte Schaffung einer öffentlich nutzbaren Freifläche planungsrechtlich zu sichern, wird im Kreuzungsbereich der Zimmerstraße mit der Friedrichstraße und der Mauerstraße die Festsetzung eines öffentlichen Stadtplatzes mit einer Größe von ca. 1.130 m<sup>2</sup> vorgenommen. Dadurch wird sichergestellt, dass der historische Ort auch weiterhin als „Wunde“ der Stadt erhalten bleibt und die östliche Brandwand Mauerstraße 93 von Bebauung freigehalten wird.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitte der Friedrichstraße, der Zimmerstraße, der Schützenstraße sowie der Mauerstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen der U-Bahn werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148) geändert worden ist, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1, d.h. als Bereich mit hoher Nutzungsintensität und -dichte und mit vorwiegendem Kerngebietscharakter, sowie entlang der Friedrichstraße eine Einzelhandelskonzentration dar. Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans (AV FNP) vom 18.07.2017 (ABl. S. 4633) sollen aus M1-Flächen ihrer spezifischen Nutzungscharakteristik entsprechend vorrangig Kerngebiete, Mischgebiete und urbane Gebiete entwickelt werden. So ist die Festsetzung von einem urbanen Gebiet als Regelfall aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche M1 entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV-FNP ist zudem auch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche aus der Darstellung einer M1-Fläche entwickelbar. Darüber hinaus ist das Plangebiet gemäß StEP Zentren 2030 Bestandteil des Zentrumsbereichs „Historische Mitte“. Gemäß den Ausführungsvorschriften sind Gemeinbedarfsstandorte wesentlicher Bestandteil dieses Zentrums, das die Sicherung und Erweiterung bestehender bzw. den Ausbau neuer zentraler Nutzungen wie Handel, private und öffentliche Dienstleistungen und kulturelle Einrichtungen zum Ziel hat.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß den Ausführungsvorschriften der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen.

Die Festsetzungen der im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen der Friedrichstraße, der Zimmerstraße, der Schützenstraße und der Mauerstraße als öffentliche Verkehrsflächen

sowie des geplanten Stadtplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind ebenfalls aus den Darstellungen im FNP entwickelbar, da für diese nur eine örtliche Bedeutung vorhanden ist. Der FNP hingegen stellt lediglich überörtliche Verkehrsflächen dar.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Gebietsart der baulichen Nutzung wird in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für Teile des Planungsgebietes urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Für das geplante Museum wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

##### **3.1.1 Urbanes Gebiet**

Die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden überwiegend als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig eine Mischung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen. Besonders bei innerstädtischen Gemengelagen boten die vor Einführung des urbanen Gebiets vorhandenen Gebietskategorien der BauNVO keine optimalen Möglichkeiten, um den gegebenen Problemlagen, die sich aus dem engen Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung ergeben, zu begegnen. Dabei stand bislang vor allem die hohe Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung aber auch die niedrigere Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen einer stärkeren Durchmischung der Nutzungen entgegen. Aus diesen Gründen wurde die Gebietskategorie des urbanen Gebietes geschaffen. Hierfür wurden u.a. die Lärmschutzanforderungen gegenüber den bisherigen Wohngebietskategorien verringert und die Obergrenzen für das zulässige Nutzungsmaß entsprechend erhöht. Diese Maßnahmen zielen neben der stärkeren Durchmischung schwerpunktmäßig auch darauf ab, der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begegnen und die Innenentwicklung zu fördern. Das Plangebiet befindet sich in einer innerstädtischen Lage, in der neben der Museumsnutzung gemischt genutzte Flächen mit hohem Wohnanteil gesichert werden. Aus diesen Gründen wird im Geltungsbereich – mit Ausnahme einer Gemeinbedarfsfläche und einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Stadtplatz – ein urbanes Gebiet festgesetzt. Dabei soll das urbane Gebiet hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung in unterschiedliche Teilgebiete gegliedert werden.

##### **Ausschluss unverträglicher Nutzungen**

Unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarkts ist im Plangebiet die Sicherung eines vergleichsweise hohen Wohnanteils Ziel der Planung, wobei vor dem Hintergrund der Lage und der historischen Bedeutung eine Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen insbesondere von Einzelhandel, Gastronomie, Büros angestrebt wird und darüber hinaus der Standort für das Museum planungsrechtlich gesichert wird. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Checkpoint Charlie aufgrund seiner Historie eine hohe touristische Bedeutung besitzt und zu den meistfrequentierten Tourismusorten in Berlin zählt, so dass diesbezüglich ein hoher Nutzungsdruck besteht. Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte. Aus diesem Grund



soll das mögliche Nutzungsspektrum keine einseitige Ausrichtung auf die Besucher dieses historischen Ortes haben.

Die mögliche Ansiedlung von Hotels, die überwiegend der vorübergehenden Unterbringung von Besuchern dienen, würde diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Im Sinne des Berliner Tourismuskonzepts 2018+, im Senat beschlossen am 10.04.2019, soll der Tourismus stadtverträglicher und nachhaltiger gestaltet sowie dezentralisiert auf alle Bezirke ausgerichtet werden. Die Errichtung eines großen Hotels am Checkpoint Charlie stünde dem Tourismuskonzept entgegen. Hotels können zudem aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen erhöhten Verkehrs- und Lärmbelastung (z.B. durch Reisebusse, Reisegruppen mit Rollkoffern) zu unterschiedlichen Tages- und auch Nachtzeiten zu einer Beeinträchtigung der im Plangebiet angestrebten Wohnnutzung führen und würden zudem aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft den (touristischen) Nutzungsdruck auf den Stadtplatz erhöhen. Für den Stadtplatz ist jedoch die Schaffung eines öffentlichen Raums vorgesehen, der für die Anwohnerinnen und Anwohner, die einheimische Bevölkerung sowie Touristen und Touristinnen gleichermaßen zur Verfügung steht. Eine einseitige Ausrichtung auf Touristen und Touristinnen ist hingegen nicht erwünscht.

Vor diesem Hintergrund wird die Ansiedlung von Beherbergungsgewerbe in den urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 ausgeschlossen:

*TF 1: In den urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO*

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erfolgt deshalb unter Berücksichtigung der Besonderheiten der konkreten Planungssituation zur Sicherung der mit den Festsetzungen verfolgten städtebaulichen Zielsetzung.

Ein Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den Teilen des urbanen Gebiets MU 1.1 und MU 2 ist unter Berücksichtigung der geplanten weitergehenden Nutzungseinschränkung durch die textliche Festsetzungen Nr. 8 (oberhalb des ersten Vollgeschosses ist nur eine Wohnnutzung zulässig – s.u.) nicht erforderlich.

Im Umkreis von weniger als 500 m um das Bebauungsplangebiet befinden sich bereits im Bestand verschiedene Hotels (z.B. Zimmerstraße 88, Mauerstraße 81-82, Schützenstraße 11, Charlottenstraße 75, Schützenstraße 70), so dass die Versorgung des Geltungsbereichs und seines Umfelds durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes in ausreichendem Maße gewährleistet ist. Gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes aus 2017 liegt die durchschnittliche Auslastung der vorhandenen Hotels außerdem bei nur etwa 63 % im Bezirk Mitte und etwa 61 % im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Vor dem Hintergrund des angestrebten hohen Wohnanteils sowie des hohen touristischen Nutzungsdrucks auf das Plangebiet werden über die Beherbergungsbetriebe hinaus auch Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO nicht zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sondern zu den Gewerbebetrieben gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gehören, ausgeschlossen, um auf diese Weise zu verhindern, dass die angestrebte Wohnnutzung durch eine touristische Nutzung verdrängt wird.

*TF 2: In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO*

Im denkmalgeschützten Bestandsgebäude Mauerstraße 93 ist im Bestand das „Haus Deutscher Stiftungen“ untergebracht. Eine Wohnnutzung ist hier im Bestand nicht vorhanden.

Da im Ergebnis des Gutachtens zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Kap. I.4.1.6) für das Gebäude unter Berücksichtigung der geplanten Neubebauung im urbanen Gebiet MU 1.2 zudem Besonnungsdefizite ermittelt wurden sowie unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksgröße und des damit verbundenen geringen Anteils an Freiflächen, die auf dem Grundstück verbleiben (rund 30 m<sup>2</sup>), wird hier eine Wohnnutzung ausgeschlossen:

*TF 3: Im urbanen Gebiet MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO*

Da sich in dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Bestand keine Wohnnutzungen befinden, werden mit dieser Festsetzung keine bestehenden Nutzungen unzulässig.

Mit dieser aus o.g. städtebaulichen Gründen erfolgten Festsetzung wird eine horizontale Gliederung des urbanen Gebiets vorgenommen, sie dient der Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung. Da sich der Ausschluss von Wohnnutzungen ausschließlich auf den Teil des urbanen Gebiets MU 1.3 bezieht, stehen innerhalb des Geltungsbereichs weiterhin ausreichend Geschossflächen für eine urbane Nutzungsmischung zur Verfügung, so dass die Zweckbestimmung des urbanen Gebiets insgesamt - trotz der punktuellen Nutzungsbeschränkung des denkmalgeschützten Gebäudes - gewahrt bleibt.

Unter Berücksichtigung der Lagegunst und der historischen Bedeutung des Plangebiets und aufgrund des Schutzbedürfnisses der im Geltungsbereich geplanten Wohnnutzungen werden in allen urbanen Gebieten die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

*TF 4: In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO*

Diese Festsetzung wird getroffen, um störende und verkehrserzeugende Nutzungen wie Tankstellen aber auch Vergnügungsstätten, die zudem der beabsichtigten Qualifizierung des öffentlichen Raums an dem historisch bedeutsamen Ort entgegenstehen, auszuschließen zu können. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und ergänzende Servicebereiche aufweisen. Zusätzlich findet eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in wohngeprägte Gebiete integrieren. Ferner befinden sich in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 1,5 km bzw. 1,7 km zwei bestehende Tankstellen in der Oranienstraße und der Prinzenstraße und eine weitere Tankstelle in einer Entfernung von ca. 1,5 km in südwestlicher Richtung am Schöneberger Ufer, so dass die Versorgung des Geltungsbereichs und seines Umfeldes durch Tankstellen in ausreichendem Maße gewährleistet ist. Vergnügungsstätten, die ebenfalls einen erhöhten Kundenverkehr vor allem in den Nachtstunden mit sich bringen, bergen darüber hinaus Konfliktpotenzial, da sie durch erhöhte Lärmentwicklung (Musik und feiernde Menschen) den sozialen Frieden stören und die Identifikation mit der Nachbarschaft beeinträchtigen können. Außerdem ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass Vergnügungsstätten der historischen Bedeutung des Ortes und seinem Charakter als Bildungs- und Erinnerungsort entgegenstehen. Aus diesen Gründen sind diese möglichen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **Eingeschränkte Zulässigkeit von Nutzungen**

*TF 5 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 können die in § 6a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO.*

Über den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten hinaus wird die Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Bebauungsplan eingeschränkt, um der zentralen Lage und der historischen und touristischen Bedeutung des Plangebiets gerecht zu werden. Sofern sich die genannten Nutzungen im Plangebiet ansiedeln, ist zu gewährleisten, dass sie sich den allgemein zulässigen Nutzungen unterordnen und sie mit dem Ziel der Qualifizierung des öffentlichen Raums vereinbar sind. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke bleiben allgemein zulässig, um kulturelle Einrichtungen wie z.B. Galerien sowie Einrichtungen sozialer Infrastruktur im Plangebiet, wie zum Beispiel Kitas, zu ermöglichen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage ist das Plangebiet nur bedingt für kirchliche Zwecke geeignet.

*TF 6 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss an der Straßenseite sowie an den der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Seiten die in § 6a Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Geschäfts- und Büronutzung) unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO*

*TF 7 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO*

Mit diesen Festsetzungen wird eine vertikale Gliederung der für eine Neubebauung vorgesehenen Teile des urbanen Gebiets vorgenommen. Voraussetzung für die Zulässigkeit einer vertikalen Gliederung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. Zudem müssen besondere städtebauliche Gründe, d.h. sich aus der örtlichen Situation und der spezifischen planerischen Aufgabenstellung ergebende „spezielle“ Gründe vorliegen, die die vertikale Gliederung rechtfertigen. Beides ist im vorliegenden Fall gegeben. So wird die allgemeine Zweckbestimmung des urbanen Gebiets durch die vorgesehene Gliederung nicht in Frage gestellt. Vielmehr bezieht sich die vertikale Gliederung nur auf die Erdgeschosszonen, während in den Obergeschossen die in urbanen Gebieten zulässigen Hauptnutzungen – trotz der weiteren Nutzungsausschlüsse in Teilgebieten – bezogen auf das urbane Gebiet insgesamt auch weiterhin zulässig bleiben. So dient das im Geltungsbereich des Plangebiets gelegene urbane Gebiet trotz der vertikalen Gliederung auch weiterhin dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus liegen auch besondere städtebauliche Gründe vor, die eine vertikale Gliederung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauNVO rechtfertigen. So ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Orts die Qualifizierung und Belebung des öffentlichen Raums wesentliches Planungsziel. Diesem Ziel entsprechend wird der Ausschluss von Büro- und Wohnnutzungen im Erdgeschoss dazu beitragen, dass in den dem öffentlichen Raum unmittelbar zugewandten Fassadenbereichen öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie z.B. Einzelhandel oder Gastronomie untergebracht werden, die aufgrund ihrer Nutzungstypologie zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass eine Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen unter Berücksichtigung der Lage und der touristischen Bedeutung des Plangebiets zu Konflikten/ Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Wohnnutzung führen würde, die auf diese Weise minimiert werden.

*TF 8 In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.*

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

*TF 9 Im urbanen Gebieten MU 1.2 sind mindestens 50 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.*

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

Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin wird im Plangebiet ein vergleichsweise hoher Wohnanteil gesichert werden. Zudem ist es Ziel der Planung, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der nicht nur eine touristische Anziehungskraft besitzt, sondern der auch den Anwohnerinnen und Anwohnern sowie der einheimischen Bevölkerung von Berlin zur Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Die Friedrichstadt als innerstädtischer Wohnstandort mit hoher Lagegunst wird auf diese Weise gestärkt und die Umsetzung der Planung trägt zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei.

Ziel der Festsetzungen zur Feinsteuerung der Art der Nutzung ist es, insbesondere unter Berücksichtigung der übergeordneten Bedeutung des Plangebiets und der Lage an lärmbelasteten Verkehrswegen auch durch eine horizontale Gliederung des urbanen Gebiets eine verträgliche Einbindung der geplanten Wohnnutzung zu ermöglichen. So sollen die Wohnnutzungen überwiegend abseits des Stadtplatzes und der Zimmerstraße, die eine wichtige Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung übernimmt, angeordnet werden. Diesem Ziel entsprechend ist in den Teilen des urbanen Gebiets MU 1.1 und MU 2 oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig. Um jedoch die gewünschte Nutzungsdurchmischung bezogen auf das Gesamtgebiet planungsrechtlich zu sichern, wird dem Teil des urbanen Gebiets MU 1.2 ein Mindestanteil festgelegt, der ausschließlich für gewerbliche Nutzungen (wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, Büros oder sonstige gewerbliche Nutzungen) zur Verfügung steht. So sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 im Teil des urbanen Gebiets MU 1.2 mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Im Unterschied zur Wohnnutzung meint gewerbliche Nutzung im Sinne des § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO alle im urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen außer der Wohnnutzung. Im vorliegenden Bebauungsplan bezieht sich die Regelung demnach auf die gewerblichen Nutzungen, die nicht auf Grund der vorstehenden textlichen Festsetzungen unzulässig werden. Zudem ist in Bezug auf die Nutzungsdurchmischung zu beachten, dass in dem Teil des urbanen Gebiets MU 1.3 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 keine Wohnnutzung zulässig ist. Bezogen auf alle im Geltungsbereich gelegenen Teile des urbanen Gebiets und ausgehend von einer Gleichverteilung der zulässigen Geschossfläche über die maximal zulässigen acht Vollgeschosse in den Teilen des urbanen Gebiets MU 1.1 und MU 2 entspricht der Anteil der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 3, 7, 8 und 9 zulässigen gewerblichen Nutzungen einem minimalen Anteil von ca. 31 % der festgesetzten Geschossfläche. Der maximale Anteil der Wohnnutzung an der zulässigen Geschossfläche beträgt dementsprechend ca. 69 %. Die Benennung einer tatsächlich entstehenden Geschossfläche an gewerblicher Nutzung bzw. einer Wohnnutzung ist auf Grundlage der Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht ohne weiteres möglich, da der Angebotsbebauungsplan kein Mindestmaß der Geschossfläche insgesamt festsetzt. Geht man jedoch im Sinne einer Maximalbetrachtung in den Teilen MU 1.1 und MU 2 von einer Überbauung des kompletten Erdgeschosses mit einer gewerblichen Nutzung und darüber hinaus auch von einer gewerblichen Nutzung der Hälfte eines Untergeschosses aus und legt der Berechnung in den Teilen des urbanen Gebiets MU 1.2 und MU 1.3 eine gewerbliche Nutzung von 100 % zu Grunde, so würde der maximale Anteil der gewerblichen Nutzung ca. 58 % und der minimale Anteil der Wohnnutzung 42 % betragen.

Zur Wahrung der Zweckbestimmung müssen die Hauptnutzungen, Wohnen und Gewerbe sowie soziale kulturelle und andere Einrichtungen, das Gebiet und damit eine Nutzungsmischung prägen. Dies ist mit der vorliegenden Nutzungsverteilung gegeben.

In einem Kerngebiet ließe sich eines der wesentlichen Planungsziele, der hohe Wohnanteil, nicht in dem gewünschten Umfang verwirklichen. Zudem wären in einem Kerngebiet Nutzungen allgemein zulässig, die die Museumsnutzung sowie den besonderen historischen Ort nicht unerheblich stören würden, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe oder kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

### 3.1.2 Fläche für Gemeinbedarf

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es unter anderem, im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension planungsrechtlich zu sichern. Der Bildungs- und Erinnerungsort wird sich der Zweckbestimmung entsprechend mit dem ehemaligen Grenzübergang und der internationalen Dimension der Teilung befassen. Dieses Thema grenzt sich inhaltlich zu den bereits vorhandenen Museen bzw. Gedenkstätten ab und stellt keine Konkurrenz dar. Das große internationale Interesse zeigt, dass ein solches Museum am Ort des Geschehens notwendig ist, um auch künftigen Generationen diesen Teil der Geschichte in nichtkommerzieller Weise zu vermitteln. Im Plangebiet bietet sich die einmalige Chance, ein solches Museum auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961, amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt machte. Im Rahmen der informellen Fachöffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens hat sich herausgestellt, dass von beiden Grundstücken westlich und östlich der Friedrichstraße insbesondere das Ostgrundstück geeignet ist für eine Museumsnutzung. Auf dieser Seite befanden sich wichtige Bauten des DDR-Grenzübergangs: vor dem Umbau Mitte der 1980er Jahre der Eingang für Fußgänger aus West-Berlin und die Abfertigungsbaracke für Einreisen nach Ost-Berlin, danach zwei Kontrolltürme. Vis-a-vis stand auf West-Berliner Gebiet die Besucherplattform, von der unzählige Touristinnen und Touristen den Grenzübergang anschauten und fotografierten und auf der auch US-Präsident John F. Kennedy stand. Hier versammelten sich zahlreiche Demonstranten und betraten im Rahmen von Protestaktionen auf dieser Seite das Vorfeld des Grenzübergangs. Auf diese Seite des Grenzübergangs waren die Kameras der US-Kräfte über dem Café Adler gerichtet, die wiederum aus nachträglich eingebauten Fenstern in den Brandwänden der Mauerstr. 93 und Zimmerstr. 79–80 vom MfS ins Visier genommen wurden. Außerdem sind auf dieser Seite mehr Reste der Grenzanlagen und historische Spuren im Erdreich zu erwarten als auf dem West-Grundstück.

Der Bildungs- und Erinnerungsort, der überwiegend öffentlichen Zwecken dient, soll von der landeseigenen Stiftung Berliner Mauer betrieben werden, die bereits erfolgreich die Gedenkstätte Berliner Mauer an der Bernauer Straße betreut und daher über umfangreiche Erfahrungen hinsichtlich des Ausstellungsinhalts und des Betreibens von Gedenk- und Erinnerungsstätten mit Bildungsangeboten verfügt. Die Stiftung nimmt durch das Gesetz über die Errichtung der Stiftung Berliner Mauer - Gedenkstätte Berliner Mauer und Erinnerungsstätte Notaufnahmelager Marienfelde (Mauerstiftungsgesetz - MauStG, GVBl. S. 250 vom 27. September 2008) bereits eine öffentliche Aufgabe wahr. Sie dient dem Gemeinwohl und die Gewinnmaximierung steht nicht im Vordergrund. Durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche wird planungsrechtlich bekräftigt, an dieser Stelle eine gemeinwohlorientierte Nutzung zu errichten. Es gibt bereits weitgehende Überlegungen zum Inhalt des Museums. Die Senatsverwaltung für Kultur und Europa hat unter Berücksichtigung des Ortes und in Abgrenzung zu den bereits vorhandenen musealen Angeboten ein Raumprogramm definiert, das sowohl der Bildung als auch der Erinnerung dienen soll. Thema soll insbesondere die Geschichte des Checkpoint Charlie als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension sein. Um sicherzustellen, dass die Museumsfläche auch zu diesem Zweck

errichtet wird, ist die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche entsprechend genau definiert worden.

Eine Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf kann auch auf privaten Flächen erfolgen. Allerdings ist das in der Regel nur dann abwägungsfehlerfrei, wenn keine gleichgeeignete Fläche im Eigentum der öffentlichen Hand zur Verfügung steht. Die Unterbringung des Bildungs- und Erinnerungsortes auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund des unmittelbaren Bezugs zum Standort des ehemaligen Grenzübergangs und der damit verbundenen Ortsgebundenheit jedoch nicht möglich. Auf das im Jahr 2006 durch den Senat beschlossene Gesamtkonzept Berliner Mauer, das vorsieht, am Checkpoint Charlie einen Ort der Dokumentation und Bildung zu schaffen, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße / Zimmerstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Durch die Planung eines eigenständigen Baukörpers für die Museumsnutzung wird dem Planungsziel Rechnung getragen, an diesem historisch bedeutsamen Ort eine Nutzung zu etablieren, die auch baulich-räumlich den Stadtraum prägt. Damit wird außerdem die Auffindbarkeit des Museums erhöht.

Entsprechend dieser Zielsetzung wird im Südosten des Plangebiets östlich der Friedrichstraße und nördlich der Zimmerstraße gemäß § 9 Abs. 5 BauGB eine ca. 1.150 m<sup>2</sup> große Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“ festgesetzt.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Urbanes Gebiet**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im urbanen Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR), einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF), einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, einer maximal zulässigen Oberkante für bauliche Anlagen sowie im MU 1.1 zusätzlich einer maximal zulässigen Traufhöhe straßenseitig.

Im MU 1.3 wird das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude erhalten bleiben. Die zulässige Höhe gemäß § 18 BauNVO wird hier durch die bestandsorientierte Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen von 60,2 m über NHN bestimmt. Bezogen auf die derzeitige Geländehöhe, die bei ca. 35,0 m über NHN liegt, entspricht dies einer Oberkante von 25,2 m über der Geländeoberkante. Darüber hinaus wird bestandsorientiert eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO von fünf festgesetzt.

Demgegenüber wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 gemäß § 18 BauNVO durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen von 62,0 m über NHN – dies entspricht einer Oberkante von ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante – sowie zusätzlich gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO durch eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von acht begrenzt. Damit orientiert sich die Höhe der baulichen Anlagen an der bestehenden Bebauung in der Umgebung.

Um die Anordnung z. B. von Aufzugs- oder Lüftungsanlagen oder ähnlichen Anlagen und Einrichtungen zu erleichtern, wird darüber hinaus folgende Festsetzung getroffen:

*TF 11 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer*

*Einrichtungen dienen und hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° von der Baugrenze zurücktreten.*

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

Die festgesetzte Beschränkung der Höhe sowie das zwingende Zurücktreten dieser Anlagen gegenüber der Baugrenze liegen dabei in dem Ziel begründet, die Wahrnehmbarkeit der Aufbauten vom öffentlichen Raum aus zu minimieren. In direkter Nachbarschaft zum Bildungs- und Erinnerungsort soll eine zurückhaltende Dachlandschaft gesichert werden.

In Bezug auf die Höhenfestsetzungen ist zudem zu beachten, dass der an der Mauerstraße gelegene Bereich des MU 1.1 Teil eines Ensembles ist, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist. Um hier den Belangen der Denkmalpflege gerecht zu werden, wird in diesem Bereich aus gestalterischen Gründen ergänzend straßenseitig eine maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen von 55,0 m über NHN festgesetzt, um zwischen der im MU 1.1 zulässigen Neubebauung und den Traufhöhen der angrenzenden Bestandsgebäuden (Mauerstraße 93: ca. 53,9 m über NHN und Mauerstraße 86-88 ca. 56,7 m über NHN) zu vermitteln. Die festgesetzte Traufhöhe wird dabei durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut gebildet. Sie entspricht einer Höhe von ca. 20 m über der bestehenden Geländeoberkante.

*TF 10: Im urbanen Gebiet MU 1.1 wird straßenseitig eine Traufhöhe von 55,0 m ü. NHN festgesetzt.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB*

Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird in den Teilgebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 analog zu der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Kap. III.3.3) festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird dies entsprechend bestimmt.

*TF 12 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO*

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist selbst keine Maßfestsetzung, sondern sie bestimmt wo auf dem Grundstück das Maß der Nutzung verwirklicht werden kann. Da die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entspricht, wird textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche gleich dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen ist. Die so durch die Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO. Zudem legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Bei der sogenannten Baukörperfestsetzung handelt es sich um eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), wonach bei einer ganz bestimmten Kombination von Festsetzungen (hierzu gehören auch die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse bzw. zur Höhe baulicher Anlagen) die Rechtsfolge eintritt, dass es hinsichtlich der Abstandsflächen der Bauordnung sein Bewenden hat. Die Regelung der BauO Bln ist eng mit der Berliner Praxis der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche erfolgt hier **mittels** Baugrenzen. Hierzu wird in einer textlichen Festsetzung des Bebauungsplans ausdrücklich auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche Bezug genommen und festgesetzt, dass diese gleichzeitig die zulässige Grundfläche festsetzt. Überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Grundfläche werden gewissermaßen aneinander gekoppelt. Eine numerische Festsetzung der Grundfläche erfolgt hier nicht.

Durch die zeichnerische Festsetzung wird eine Überbauung des MU 1.1 bis zu einer Grundfläche von 1.501 m<sup>2</sup>, des MU 1.2 bis zu einer Grundfläche von 2.771 m<sup>2</sup> und des MU 1.3 bis zu einer Grundfläche von 301 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Überbauung bis zu einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ermöglicht, die im MU 1.1 einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, in den Teilgebieten MU 1.2 und MU 1.3 einer GRZ von 0,9 und im MU 2 einer GRZ von 0,94 entspricht. Mit der vergleichsweise hohen baulichen Dichte wird der innerstädtischen Lage Rechnung getragen, in der sich das Plangebiet befindet. Im Umfeld des Geltungsbereichs werden vergleichbare Dichten erzielt.

Im MU 2 wird die maximal zulässige Grundfläche durch die Festsetzung einer GR von 2.080 m<sup>2</sup> begrenzt– dies entspricht nahezu der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche, die eine Größe von 2.081 m<sup>2</sup> besitzt. Ferner wird für das MU 2 folgende Festsetzung getroffen:

*TF 13 Im urbanen Gebiet MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 1,0 entspricht, überschritten werden.*

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

Die Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist erforderlich, um zu ermöglichen, dass bei vollständiger Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich bauliche Anlagen auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können. Hierbei kann es sich z.B. um Fahrradabstellanlagen, Kinderspielanlagen, Standflächen für Abfallbehälter oder Wege aber auch um bauliche Anlagen, die der Sammlung, Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser dienen, handeln. Auch eine vollständige unterirdische Bebauung z.B. durch eine Tiefgarage kann damit zugelassen werden. Die hofbildende nichtüberbaubare Grundstücksfläche im östlichen Teil wurde festgesetzt, um die Nachbarbebauung oberirdisch nicht zu beeinträchtigen.

In den Teilgebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche sowie einer maximal zulässigen Höhe bauliche Anlagen hinaus, die maximal zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. So wird die maximal zulässige Geschossfläche im MU 1.1 auf 10.000 m<sup>2</sup>, im MU 1.2 auf 18.000 m<sup>2</sup> und im MU 2 auf 13.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Um das Nutzungsmaß nicht noch durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in den Nicht-Vollgeschossen zu erhöhen, wird zudem im Bereich der für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebiete folgende Festsetzung getroffen:

*TF 15 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 BauNVO*

Gemäß der landesrechtlichen Regelung (§ 2 Abs. 12 BauO Bln) sind nur die Geschosse Vollgeschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die im Regelfall bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnenden Nicht-Vollgeschosse wie z. B. Staffelgeschosse bzw. Untergeschosse blieben ohne die textliche Festsetzung bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche



unberücksichtigt. Staffelgeschosse wären zudem bei einem Verzicht auf eine gesonderte Festsetzung trotz der Regelungen zu zwingend einzuhaltenden Gebäudeoberkanten, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Geschossfläche möglich. So könnte eine Reduzierung der Geschosshöhen zu Gunsten zusätzlicher Nichtvollgeschosse herbeigeführt werden. Auch ist insbesondere in innerstädtischen, hochverdichteten Lagen zu erwarten, dass in Untergeschossen für bestimmte Nutzungen, Aufenthaltsräume wie z.B. Arbeitsräume, Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume, Werkstätten, kulturelle Nutzungen, Ausstellungsräume etc. vorgesehen werden. Durch die Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die festgesetzte Geschossfläche die tatsächliche Obergrenze für die Errichtung von Aufenthaltsräumen darstellt. Sie ist – auch vor dem Hintergrund der sehr hohen festgesetzten Geschossfläche – aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Verkehr genauer ermitteln zu können, da somit zu der festgesetzten Geschossfläche keine Fläche von Aufenthaltsräumen hinzutreten kann, die ohne die textliche Festsetzung unberücksichtigt bleiben würde. Auf diese Weise werden der Bedarf an Infrastruktur und die verkehrlichen Auswirkungen, für die die Geschossfläche zu Grunde gelegt wird, anhand der tatsächliche möglichen Geschossfläche für die Errichtung von Aufenthaltsräumen ermittelt.

Die maximal zulässige Geschossfläche im MU 1.3 ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse des Gebäudes.

Die festgesetzten Geschossflächen entsprechen einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO von 6,66 im MU 1.1, von 5,84 im MU 1.2, von 4,51 im MU 1.3 und von 6,10 im MU 2 (vgl. Kap. III.3.2.1). Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die GRZ bzw. GFZ in urbanen Gebieten von 0,8 bzw. 3,0 werden mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung folglich sowohl bezogen auf die GRZ als auch auf die GFZ in allen urbanen Gebieten deutlich überschritten.

### **Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO**

In § 17 BauNVO werden Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung formuliert. Darin wird für urbane Gebiete eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0 als Höchstgrenze angegeben. Eine Überschreitung dieser Werte ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn der Überschreitung städtebauliche Gründe zugrunde liegen. Zudem muss sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sein, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Außerdem müssen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. So erfolgt die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- **Zentrale Lage und Bedeutung des Plangebiets / Nachhaltige Stadtentwicklung**

Die Grundstücke des Vorhabengebiets befinden sich in der Friedrichstadt an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst und hoher Nutzungsintensität. So ist die ab Ende des 17. Jahrhunderts angelegte Friedrichstadt eines der am dichtesten bebauten Gebiete in Berlin. Die entlang der Friedrichstraße gelegenen Blöcke weisen überwiegend Dichten mit einer GFZ über 5,0 auf, z.T. werden jedoch auch Dichten zwischen 7,0 und 8,0 erreicht. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dichten dienen der Erhaltung und Fortentwicklung der in der Friedrichstadt bestehenden Baustrukturen. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Die Entwicklung von verdichteten urbanen Gebieten entspricht darüber hinaus den Zielstellungen des Landes Berlins und

des Bundesgesetzgebers, die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung verstärkt im Innenbereich durchzuführen.

Darüber hinaus ist auch die gesamtstädtische Bedeutung des Plangebiets als ehemaliger Grenzübergang sowie die Lage innerhalb der historischen Friedrichstadt als barocke Stadterweiterung hervorzuheben. Durch die geplante Entwicklung des brachliegenden bzw. durch Übergangsnutzungen geprägten Gebiets wird der vorhandene Ortsteil fortentwickelt bzw. angepasst, das Stadtbild kann in diesem Bereich aufgewertet werden und gleichzeitig die durch eine entsprechende städtebauliche Akzentuierung Besonderheit des Ortes unterstrichen werden.

- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum

Im Land Berlin sind bereits seit längerem sich weiter verschärfende Defizite bei der Wohnungsversorgung festzustellen, die auf dem Wohnungsmarkt zu steigenden Mietpreisen im Bestand führen. Es ist abzusehen, dass auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Abnahme der Haushaltsgrößen hier auch mittelfristig keine Entspannung zu erwarten ist. Diese Entwicklung betrifft vor allem auch die Innenstadt. Im Plangebiet bietet sich die Möglichkeit, durch verdichteten Wohnungsneubau eine erhebliche Anzahl neuer Wohnungen zur Verfügung zu stellen. So ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Realisierung von etwa 300 Wohnungen (vgl. Kap. IV.3.2).

Durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst kann die Funktion der Innenstadt als Wohnstandort gestärkt und für einen weiten Personenkreis attraktiv gestaltet werden. Sie schützt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen an der Peripherie vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung und vermeidet gleichzeitig Verkehr.

- Schaffung eines Stadtplatzes

Unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Plangebiets und des damit verbundenen hohen Besucherandrangs ist die Sicherung eines öffentlich nutzbaren Stadtplatzes im Kreuzungsbereich der Friedrichstraße mit der Zimmerstraße in einer Größenordnung von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> eine der zentralen Vorgaben für die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Die Festsetzung eines öffentlichen Stadtplatzes anstelle einer privaten nicht-überbaubaren Grundstücksfläche verringert jedoch die für die urbanen Gebiete vorhandene Fläche und führt damit bei gleicher Geschossfläche zu einer Erhöhung der Nutzungsmaße.

- Sicherung eines Standorts für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies

Ein weiteres übergeordnetes Ziel der Planung ist es, im Geltungsbereich einen Standort für einen Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension planungsrechtlich zu sichern. Der Verzicht auf die zwischenzeitlich verfolgte Integration des Bildungs- und Erinnerungsorts in das urbane Gebiet und die Festsetzung einer gesonderten Fläche für Gemeinbedarf mit einer entsprechend geringeren baulichen Dichte führt ebenfalls zu einer Verringerung der für die urbanen Gebiete vorhandenen Fläche. Um dennoch genügend Fläche zu schaffen, um im Sinne einer urbanen Mischung eine Vielzahl verschiedener Nutzungen unterbringen zu können, werden dem städtebaulichen Kontext entsprechend hohe Nutzungsmaße festgesetzt.

- Ergebnis eines Workshopverfahrens

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2018 ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt. Im Ergebnis des Verfahrens wurden städtebauliche Leitlinien sowie weitere Empfehlungen als Grundlage für die weitere Planung entwickelt. So sehen die Leitlinien eine bis zu zehngeschossige Bebauung auf dem Ost- und eine bis zu achtgeschossige Bebauung auf dem Westgrundstück vor. Zudem wird eine Höhenentwicklung für einzelne Hochpunkte bis

zu einer Höhe von maximal 60 m ausdrücklich befürwortet, da sie der Verlagerung von Nutzungen dienen kann und so eine Vergrößerung der zuvor kleiner geplanten Platzfläche ermöglicht. Ausgehend von diesen Leitlinien wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt, im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde die zur Festsetzung vorgesehene Höhe jedoch nochmals reduziert und die planungsrechtliche Sicherung von Hochpunkten wurde nicht weiterverfolgt, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Höhenentwicklung sogar hinter den Leitlinien zurückbleiben.

- Herabzonung von Baurechten nach § 34 BauGB bei Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO

Planungsrechtlich ist das Bebauungsplangebiet im Bestand als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzuordnen. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung zeichnet sich die nähere Umgebung durch eine hochverdichtete Stadtstruktur mit Gebäudeoberkanten in einem Bereich von 25 bis 30 m aus. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung, gemäß der sich das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Nutzung am oberen Durchschnitt der Bestandsnutzungen orientiert, wird davon ausgegangen, dass nach bislang geltendem Planungsrecht eine Versiegelung bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 1,0 entspricht, zulässig wäre. Bezüglich der zulässigen Geschossflächenzahl wurde für den östlich der Friedrichstraße gelegenen Bereich in einem Bauvorbescheid aus dem Jahr 2013 eine GFZ von 6,15 bestätigt. Für den westlich der Friedrichstraße gelegenen Bereich liegt hingegen eine Beurteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II C vor (Schreiben vom 29.09.2016), gemäß der hier eine GFZ von 5,0 für möglich gehalten wird. Vor diesem Hintergrund würde bei Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO eine deutliche Herabzonung bestehender Baurechte erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hinsichtlich der möglichen Grundstücksausnutzbarkeit um einen privaten Belang handelt, der mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung einzustellen ist.

Die Überschreitungen der Obergrenzen werden gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Die im Plangebiet gelegenen Flächen weisen aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standorts sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr eine besondere Eignung für die Ansiedlung der geplanten Nutzungen auf, die bauliche Entwicklung der Flächen trägt zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei.
- Die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohn- und Arbeitsstätten ist trotz der Maßüberschreitung ausreichend, nachteilige Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht feststellbar. Der Bebauungsplan wird zwar teilweise geringere Tiefen als die nach der BauO Bln Berlin erforderlichen Abstandsflächen ermöglichen, im Rahmen eines Gutachtens zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde jedoch nachgewiesen, dass die Belichtung, Belüftung und Besonnung auch zukünftig in ausreichendem Maß gegeben sind (vgl. Kap. I.4.1.6). Die festgesetzten Dichten führen auch nicht dazu, dass die Einhaltung des Sozialabstands nicht mehr gewährleistet ist (vgl. Kap. III.3.3.1).
- Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan Immissionsschutzfestsetzungen getroffen (vgl. Kap. I.4.1.2).
- Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ lässt eine Freifläche entstehen, die qualitativ hochwertig gestaltet werden kann.
- Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die bauliche Nutzung in einer hocherschlossenen Lage ebenfalls nicht entstehen, der Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor der Außenerweiterung ist eingehalten (vgl. Kap. I.3.1).

- In den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilgebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 wird festgesetzt, dass mindestens 75 % der Dachflächen sowie für die Fläche für Gemeinbedarf, dass mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden sind (vgl. Kap. III.3.7).
- Durch die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten werden die Emissionsbelastungen so gering wie möglich gehalten (vgl. Kap. III.3.6.2).
- Die Bedürfnisse des Verkehrs werden insbesondere durch eine leistungsfähige Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel befriedigt.
- Die realisierbare Geschossfläche im gesamten Plangebiet bleibt aufgrund der Festsetzung des Stadtplatzes und der verhältnismäßig geringen Dichte der Fläche für Gemeinbedarf hinter der nach § 34 BauGB möglichen Geschossfläche zurück.
- In den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilen des urbanen Gebiets MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen sind, um das zulässige Nutzungsmaß nicht noch durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in den Nicht-Vollgeschossen zu erhöhen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die in den von Neubebauung geprägten Gebieten festgesetzte Geschossfläche die tatsächliche Obergrenze für die Errichtung von Aufenthaltsräumen darstellt.

Sonstige öffentliche Belange oder anderweitige Rechtsvorschriften, die dem festgesetzten Nutzungsmaß entgegenstehen, sind nicht erkennbar (vgl. Kap. III.4).

#### Fazit

Für den Bebauungsplan 1-98 liegen städtebauliche Gründe vor, die in den urbanen Gebieten eine Überschreitung der in § 17 BauNVO formulierten Obergrenzen der Nutzungsmaße erfordern. Die Überschreitungen können durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der festgelegten Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen.

### **3.2.2 Fläche für Gemeinbedarf**

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“ ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR), einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) sowie einer maximal zulässigen Oberkante für bauliche Anlagen vorgesehen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ebenso wie in den im Geltungsbereich gelegenen, für eine Neubebauung vorgesehenen urbanen Gebieten durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO von 62,0 m über NHN – dies entspricht einer Oberkante von ca. 27 m über der bestehenden Geländeoberkante – begrenzt. Auf die zusätzliche Begrenzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird hingegen verzichtet, da für die Ausstellungsräume in der Regel höhere Geschosshöhen benötigt werden, als beispielsweise für Wohnnutzungen. So verbleibt für den Bildungs- und Erinnerungsort höchstmögliche Flexibilität.

Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf durch die Festsetzung einer oberirdischen GR von 800 m<sup>2</sup> definiert. Durch die Festsetzung wird eine oberirdische Überbauung des Grundstücks bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,70 entspricht, ermöglicht. Durch die festgesetzte Grundfläche wird folglich eine Fläche von mindestens 349 m<sup>2</sup> oberirdisch von einer

Überbauung mit Hauptanlagen freigehalten, die z.B. für die Ausbildung einer Platzfläche zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, möglich.

Die maximal zulässige Geschossfläche wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf auf 3.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO von 2,61. Dabei ist jedoch zu beachten, dass unterirdische Geschosse hier nicht auf die Geschossfläche anzurechnen sind und dass gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 14 eine komplette Unterbauung der Fläche für Gemeinbedarf ermöglicht wird, so dass unterirdisch weitere Flächen für das Museum zur Verfügung stehen: Unterirdisch ist demnach rechnerisch eine GRZ von bis zu 1,0 möglich.

*TF 14: Die Fläche für Gemeinbedarf ist unterirdisch vollständig bis zu einer Grundfläche von 1.149 m<sup>2</sup> unterbaubar.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO und § 23 Abs. 1 BauNVO*

Auf diese Weise wird den im Rahmen des Raumprogramms für das Museum formulierten Anforderungen hinsichtlich der Größe des Museums (Nutzfläche: etwa 3.000 m<sup>2</sup> netto bzw. 4.800 m<sup>2</sup> brutto) Rechnung getragen. So können neben 3.000 m<sup>2</sup> oberirdischer Museumsfläche weitere Flächen in einem oder mehreren Untergeschossen errichtet werden. Der Bau von Untergeschossen würde zwar zu Mehrkosten führen, in der Abwägung der unterschiedlichen zu beachtenden Belange (u.a. des Denkmalschutzes und der privaten Belange) wird dies aber als verhältnismäßig eingeschätzt und ist daher hinzunehmen. Im Rahmen der zulässigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist zudem auch die Errichtung eines Nichtvollgeschosses denkbar. Dieses wird nicht auf die Geschossfläche angerechnet. Das Adjektiv vollständig in der textlichen Festsetzung bezieht sich auf die in voller Tiefe unterirdisch überbaubare Grundstücksfläche, während die unterirdische Grundfläche durch die absolute Größe von 1.149 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.3.1 Urbane Gebiete**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den urbanen Gebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dabei soll das im MU 1.3 vorhandene, denkmalgeschützte Gebäude durch eine enge Baukörperausweisung planungsrechtlich gesichert werden, so dass das Gebäude durch Baugrenzen umschlossen wird.

Den Teilgebieten MU 1.1 und im MU 1.2 liegen hingegen keine konkreten städtebaulich-hochbaulichen Projekte zugrunde. Unabhängig davon erfolgen jedoch in diesen Gebieten ebenfalls Baukörperfestsetzungen, um die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung prüfen und eine straßenbegleitende Bebauung in der festgesetzten Höhe ermöglichen zu können. So handelt es sich bei der Baukörperfestsetzung um eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), wonach bei einer ganz bestimmten Kombination von Festsetzungen die Rechtsfolge eintritt, dass es hinsichtlich der Abstandsflächen der Bauordnung sein Bewenden hat, diese also verkürzt werden. Die Verkürzung der Abstandsflächen bezieht sich dabei jedoch nur auf die Bereiche, für die die Festsetzung konkrete Aussagen trifft; also nur soweit wie diese von der Ausdrücklichkeit erfasst werden. Sie wirkt demnach von innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach außen. Bei der Ausbildung beispielsweise von Höfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die nach dem Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten.

Dabei soll jedoch in den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilgebieten MU 1.1 und MU 1.2 ein Spielraum für die städtebaulich-hochbauliche Umsetzung erhalten bleiben, so dass hier erweiterte Baukörperfestsetzungen vorgesehen sind. In der erweiterten Baukörperfestsetzung ist eine vollständige Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen möglich, wobei die festgesetzte Geschossfläche zu berücksichtigen ist. Die Festsetzung einer Bauweise in den urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 in Anlehnung an § 22 BauNVO ist nicht erforderlich, da die Frage der Zulässigkeit des Grenzanbaus bereits durch die Baukörperausweisung bestimmt ist.

Im MU 2 wird auf eine Baukörperfestsetzung verzichtet. Das heißt die Grundfläche der Gebäude wird hier **nicht mittels** Baugrenzen, sondern in herkömmlicher Weise mittels einer numerischen Größe der Grundfläche festgesetzt. Eine Kopplung von überbaubarer Grundstücksfläche und Grundfläche erfolgt nicht. Hintergrund des Verzichts auf eine Baukörperfestsetzung ist, dass die Rechtsfolge des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln, wonach es bei bestimmten Festsetzungen hinsichtlich der Abstandsflächen sein Bewenden hat, an der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Bereich des MU 2 nicht eintreten soll. Hier wird mittels Baugrenzen eine hofbildende, nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dies ist u.a. dem Umstand geschuldet, dass die östlich angrenzende Bebauung ab einer Tiefe von ca. 14 m ebenfalls über einen Innenhof verfügt, der gegenüber der seitlichen Grundstücksgrenze um ca. 5 m zurückspringt und zu dem in nicht unerheblichem Ausmaß Fenster ausgerichtet sind. Da mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt wird, im MU 2 einen hohen Wohnanteil festzusetzen, fällt die nichtüberbaubare Grundstücksfläche hier größer aus, als bei dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Zimmerstraße 5. Zudem ist es aus Gründen der Belichtung, der Belüftung und eines angemessenen Sozialabstands erforderlich, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, um die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Durch den Verzicht auf eine Baukörperfestsetzung bzw. eine ausdrückliche Festsetzung gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln wird gewährleistet, dass ein Heranbauen an die hofbildenden Baugrenzen nur im Rahmen der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (0,4 H) möglich ist. Der absolute Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze zur westlichen Grenze des so gebildeten Hofes beträgt 11 m und entspricht damit in etwa einer Abstandsfläche von 0,4 H, die bei einer Gebäudehöhe von 27 m bei 10,8 m liegen würde. Der Abstand zwischen der nördlichen und der südlichen Baugrenze des zu bildenden Hofes muss bei Erreichen einer gewissen Höhe wegen der Einhaltung der Abstandsflächen dann mindestens in einem, den Abstandsflächen entsprechendem, Winkel von 68,198 Grad von den Baugrenzen zurückgewichen werden. Die Festsetzungen weisen hier die erforderliche Elastizität auf, indem der Hof nicht mittels Baulinien, sondern mittels Baugrenzen umfasst wird, so dass ab einer Höhe, ab der wegen der Abstandsflächen ein größerer Abstand erforderlich wird, die Bebauung zurückweichen muss.

Da in dem MU 2 nicht durch eine Baukörperfestsetzung bzw. eine ausdrückliche Festsetzung i.S.v. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln erreicht wird, dass es hinsichtlich Abstandsflächen sein Bewenden hat, die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts aber teilweise vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen erfordert oder das direkte Heranbauen an Grundstücksgrenzen ermöglichen soll bzw. zwingend vorsieht, sind weitergehende Regelung zu den unterschiedlichen Grundstücks- und Baugrenzen erforderlich:

*TF 16 Für das urbane Gebiet MU 2 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt:  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Gebäude ohne seitlichen  
und rückwärtigen Grenzabstand errichtet. An die vorderen Grundstücksgrenzen darf  
herangebaut werden.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 3 BauNVO*

Trotz des Umstands, dass sich das MU 2 und die Fläche für Gemeinbedarf derzeit auf einem Grundstück befinden, werden für beide Teilflächen unterschiedliche abweichende Bauweisen festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung

bzw. einer Fläche für Gemeinbedarf, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass es im Zuge der Planverwirklichung hier zu einer Grundstücksteilung kommen wird und zwischen dem MU 2 und der Fläche für Gemeinbedarf eine Grundstücksgrenze entstehen wird. Dies resultiert u.a. daraus, dass ein Übernahmeanspruch i.S.v. § 40 Abs. 2 BauGB zwar für die Fläche für Gemeinbedarf geltend gemacht werden kann, nicht hingegen für die Fläche des MU 2, wo es auch nach Festsetzung des Bebauungsplans bei einer Privatnützigkeit bleibt. Darüber hinaus verfügt das Land Berlin über ein dingliches Vorkaufsrecht und könnte bei einem Verkaufsfall das Grundstück erwerben. Letztlich steht auch mit § 85 BauGB ein geeignetes Mittel zur Verfügung, um notfalls im Wege der Enteignung zu erreichen, das (Teil)Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen.

Mittels textlicher Festsetzung wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese enthält für die vorderen Grundstücksgrenzen einerseits sowie die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen andererseits zwei unterschiedliche Regelungstatbestände: Der erste Teil der textlichen Festsetzung Nr. 16 enthält eine Regelung, gemäß der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss, d.h. also, dass Gebäude hier ohne Grenzabstand zu errichten sind. Hintergrund dieses Teils der Festsetzung ist, dass aus städtebaulichen Gründen an die bestehende Bebauung angeschlossen werden soll. So befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Zimmerstraße 79-80 ein sechsgeschossiges Gebäude, welches an der rückwärtigen Grenze grenzständig errichtet ist. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass hieran ebenfalls ohne Grenzabstände herangebaut werden muss. Das Gleiche gilt für die östliche Grundstücksgrenze. Auch hier wird durch den Bebauungsplan gesichert, dass herangebaut werden muss. Das Nachbargrundstück ist mit Ausnahme des o.g. Hofes, auf den im Bebauungsplan durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen reagiert wird, ebenfalls in der geschlossenen Bauweise errichtet.

Ohne diese Regelung müsste hingegen eine nicht unerhebliche Abstandsfläche zu einer Brandwand eingehalten werden. Gem. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln ist eine Abstandsfläche jedoch nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf (Vorrang des Planungsrechts). Im Gegensatz zur offenen und geschlossenen Bauweise wird in diesem Teil der textlichen Festsetzung der Bezug auf lediglich die seitlichen Grundstücksgrenzen um die rückwärtigen Grundstücksgrenzen erweitert. Damit wird erreicht, dass sich dieser sogenannte planungsrechtliche Vorrang auf alle seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des MU 2 bezieht, also bei etwaiger Teilung des MU 2 in mehrere Grundstücke auch auf die dann entstehenden seitlichen und rückwärtigen Grenzen.

Darüber hinaus ist durch diesen Teil der Festsetzung gewährleistet, dass an diesen Grenzen grundsätzlich Brandwände errichtet werden müssen, so dass unmittelbar an den Grundstücksgrenzen kein maßgeblicher Immissionsort gegenüber den angrenzenden gewerblichen Lärmquellen durch Haustechnikanlagen entstehen kann.

Der zweite Teil der textlichen Festsetzung enthält eine Regelung, gemäß der an die vorderen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. Diese Regelung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da ohne die Festsetzung eine Bebauung über die volle planungsrechtlich zulässige Höhe entlang der Friedrichstraße an abstandsflächenrechtlichen Vorschriften scheitern würde. Sie trägt demnach dazu bei, das gewünschte städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu ermöglichen. Durch die Festsetzung entfallen hier die Abstandsflächen, da es sich hierbei gem. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln um eine planungsrechtliche Vorschrift handelt, wonach eine Abstandsfläche vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden nicht erforderlich ist, wenn an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Voraussetzung für derartige, die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen entfallen lassende Festsetzungen im Bebauungsplan ist, dass die durch das Abstandflächenrecht geschützten Rechtsgüter im Bebauungsplan geprüft werden. Eine entsprechende Prüfung hat hier stattgefunden (vgl. nachfolgendes Kapitel).

## **Abstandsflächen**

Die verbindliche Regelung des Maßes der Nutzung mittels reiner und erweiterter Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3 sind „ausdrückliche Festsetzungen“ im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), wonach es hinsichtlich der Abstandsflächen der Bauordnung sein Bewenden hat. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 16 getroffenen Regelungen zur Bauweise im MU 2, sind planungsrechtliche Vorschriften i.S.v. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln, wonach Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze nicht erforderlich sind. Bei derartigen Festsetzungen ist darauf zu achten, dass keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Dies ist in den Bereichen zu befürchten, in denen die gemäß BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden müssen. Bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung kann hingegen grundsätzlich angenommen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Im Rahmen eines Gutachtens zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine detaillierte Betrachtung der Abstandsflächensituation erstellt. Zudem wurden die Auswirkungen der Planung auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen bzw. die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen geprüft. Im Ergebnis des Gutachtens würden die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,4 H ohne die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in allen urbanen Gebieten zumindest teilweise unterschritten:

### MU 1.1

Im MU 1.1 würden die durch die zulässige Bebauung ausgelösten bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen im Bereich der Mauerstraße die Straßenmitte um bis zu ca. 4,6 m überschreiten, so dass bis zu dieser Linie eine Abstandsfläche von lediglich 0,23 H verbleiben würde. Zudem würden die Abstandsflächen des Gebäudes Friedrichstraße 204 in Teilbereichen des MU 1.1 ebenfalls über die Straßenmitte hinausragen (es verbleiben lediglich 0,23 H), so dass es hier ohne weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer partiellen Überschneidung der Abstandsflächen um bis zu ca. 9,7 m kommen würde. Der Abstand zur Fassade des Gebäudes Friedrichstraße 204 beträgt insgesamt ca. 12,2 m.

### MU 1.2

Bezogen auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen würden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen durch die im MU 1.2 zulässige Bebauung überwiegend eingehalten. Lediglich in südlicher Richtung würde die im MU 1.2 zulässige Bebauung mit ihrer Abstandsfläche geringfügig die Straßenmitte der Zimmerstraße um bis zu 27 cm überschreiten, so dass die Abstandsfläche bis zu dieser Linie bei 0,39 H liegen würde. Der Abstand zu den Fassaden der gegenüberliegenden Bebauung beträgt insgesamt min. ca. 21,20 m.

Im Grenzbereich des MU 1.2 mit dem MU 1.3 würde es zu einer differenzierten Überschneidung der Abstandsflächen bis zu ca. 7,8 m kommen. Diese wäre ausschließlich durch die geringe Abstandsfläche des im MU 1.3 vorhandenen/ zulässigen Gebäudes Mauerstraße 93 aufgrund der geringen vorhandenen Grundstückstiefe bedingt.



### MU 1.3

Die durch die vorhandene/ zulässige Bebauung im MU 1.3 ausgelösten Abstandsflächen würden entsprechend des MU 1.1 im Bereich der Mauerstraße die Straßenmitte um ca. 3,9 m überschreiten, so dass die Abstandsfläche bis zu dieser Linie bei 0,25 H liegen würde.

Die Abstandsflächen des Gebäudes Friedrichstraße 204 ragen im Bereich des MU 1.3 um bis zu ca. 4,5 m über die Straßenmitte hinaus (partiell lediglich 0,23 H). Die Abstandsflächen der beiden vorhandenen Gebäude würden sich im Bereich der Mauerstraße folglich um bis zu ca. 8,4 m überschneiden. Der absolute Abstand zur Fassade des Gebäudes Friedrichstraße 204 beträgt insgesamt ca. 12,2 m.

Weiterhin würden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen aufgrund der geringen vorhandenen Grundstückstiefe bis zu einem Maß von ca. 10,1 m überschritten, so dass in Teilbereichen keine Abstandsfläche bestehen würden. Der absolute Abstand zur gegenüberliegenden Fassade des MU 1.2 liegt im Minimum bei ca. 11,0 m.

### MU 2

Die durch die zulässige Bebauung im MU 2 mit einer zulässigen Oberkante von 62,0 m über NHN ausgelösten Abstandsflächen würden in nördlicher Richtung (Schützenstraße) eingehalten. Dagegen würden sie im Bereich der Friedrichstraße die Straßenmitte um bis zu ca. 1,1 m überschreiten, so dass sich die Abstandsfläche auf 0,36 H reduzieren würde. Zudem würden die Abstandsflächen des Gebäudes Friedrichstraße 204 über die Straßenmitte fallen, so dass es hier zu einer Überschneidung der Abstandsflächen mit der im MU 2 zulässigen Bebauung um bis zu ca. 1,3 bis 3,0 m kommen würde.

In südlicher Richtung zur Gemeinbedarfsfläche entstehen keine Abstandsflächen, da hier auf die Grundstücksgrenze angebaut werden kann.

Der im östlichen Bereich des MU 2 festgesetzte Rücksprung der überbaubaren Grundstücksfläche von der dortigen Grundstücksgrenze (Brandwand) erfolgt zur Sicherung eines Freiraums im Anschluss an den Hofbereich der unmittelbar benachbarten Bestandsbebauung Schützenstraße 5. Da es sich hier jedoch um ein Baufenster handelt, sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten, wodurch davon ausgegangen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gewahrt werden.

Für die von der Unterschreitung der Abstandsflächen betroffenen Bereiche ist zu prüfen, ob die zu gewährleistenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ggf. beeinträchtigt werden. Dazu werden im Folgenden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, Sozialabstände (Wohnfriede) und Brandschutz) beschrieben.

#### 1. Ausreichende Belichtung und Besonnung

Auf Grundlage der Bereiche mit vorliegenden Abstandsflächenunterschreitungen bzw. Abstandsflächenüberschneidungen von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. zum unmittelbaren Umfeld wurde mittels einer durchgeführten Besonnungs-/ Verschattungsstudie auf Grundlage der Stichtage der DIN 5034-1 (mindestens 4 Stunden zur Tages-/ Nachtgleiche, mindestens eine Stunde am 17.01.) die Besonnungssituation untersucht.

Darüber hinaus ist für die Bereiche, an denen eine Besonnung von vier Stunden nicht gegeben ist, eine Besonnung von mind. zwei Stunden dokumentiert. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der hier gegebenen konkreten städtebaulichen Situation den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei punktuell

nur zwei Besonnungsstunden zur Tages-/ Nachtgleiche in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird. Dies ist in der Entscheidung des OVG Bln 2004 (Beschluss v. 27.10.2004) zum Bauvorhaben „Am Zirkus“ als maßgeblich erachtet worden.

Grundlage für die Besonnungs-/ Verschattungsstudie war der Planstand von April 2019 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in dem noch die Anordnung von zwei Hochpunkten im Plangebiet vorgesehen war. Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf zum Bebauungsplan geändert (z.B. Verzicht auf die Anordnung von Hochpunkten, Änderung der Baugrenzen und Bauweise innerhalb des urbanen Gebiets MU 2 und der Fläche für Gemeinbedarf, Ergänzung einer Oberkante im MU 1.3). Auf eine Anpassung des Gutachtens an den aktuellen Stand des Bebauungsplans konnte jedoch verzichtet werden, da unter Berücksichtigung der nunmehr erfolgten Festsetzungen davon auszugehen ist, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die Besonnung durch die geänderte Planung geringer ausfallen werden als bisher im Gutachten angenommen. So ist im Rahmen der im Verfahren erfolgten Konkretisierungen des Bebauungsplans von der ursprünglichen Planung einer Unterbrechung der zulässigen Bebauung zwischen dem MU 2 und der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche abgewichen worden. In der aktuellen Fassung des Bebauungsplans muss innerhalb des MU 2 an die entstehende Grundstücksgrenze angebaut werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf an diese gemeinsame Grundstücksgrenze angebaut werden. Bei grenzständiger Bebauung entsteht grundsätzlich das Erfordernis, eine Brandwand zu errichten. Fenster in der Brandwand können nur dann gebaut werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass in einem Abstand von 5 m keine Gebäude vorhanden sind bzw. errichtet werden.

Für die Südwestfassade der innerhalb des MU 1.3 zulässigen Bebauung wurde in dem Gutachten lediglich eine Besonnungsdauer festgestellt, die sowohl unterhalb der Anforderungen der DIN 5034-1 als auch unterhalb von zwei Stunden (vgl. OVG Berlin Beschluss vom 27.10.2004) für Wohnnutzungen liegt. Auf Grund dieser Ergebnisse und unter Berücksichtigung der im Bestand ausschließlich gewerblichen Nutzung des im MU 1.3 vorhandenen Gebäudes, wurde auch aus diesem Grund hier von der ursprünglichen Zielstellung einer Ausdehnung von Wohnen auch auf dieses Baugebiet abgewichen und Wohnen im MU 1.3 durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen, so dass auch hier trotz der nunmehr festgesetzten angleichenden Oberkante baulicher Anlagen weitergehende Betrachtungen entbehrlich sind. Da in Verlängerung der südöstlichen Fassade des Gebäudes im MU 1.3 entlang des Stadtplatzes gewährleistet ist, dass kein geschlossener Hof entsteht, wird davon ausgegangen, dass eine für die gewerbliche Nutzung ausreichende Belichtung sichergestellt ist, auch wenn dies nicht durch eine direkte Besonnung erfolgt.

Für die nach Nordosten ausgerichtete Fassade des MU 1.1 dokumentiert das Gutachten, dass weder die für Wohnen für den Zeitraum der Tag- und Nachtgleiche noch für den 17. Januar geforderten vier bzw. eine Sonnenstunde erreicht werden. Hintergrund dafür ist insbesondere die auf dem Grundstückszuschnitt basierende Ausrichtung der Fassade als auch die lagebedingte Abschattung durch die Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets (Friedrichstraße 204). Lediglich für das oberste Vollgeschoss wird eine Besonnungsdauer von ca. 2-3,5 Stunden nachgewiesen. Unabhängig davon gelten die Anforderungen des § 47 Abs. 2 BauO Bln, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können müssen.

Die Abstandsflächenüberschneidung nordöstlich vor dem MU 1.1, die entstehen würde, wenn die nach dem Bauordnungsrecht einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten werden müssten, resultiert zum Großteil aus der Kubatur des gegenüberliegenden Bestandsgebäudes (abgerundete Gebäudeecke im Nordwesten). Da diese Gebäudeform eine atypische abgerundete Abstandsfläche erzeugt ist eine größere Fläche von der Überschneidung betroffen als bei einer herkömmlichen Eckausbildung. Dadurch wird eine Überschneidung erzeugt, obwohl dem geplanten Gebäude zu etwa 2/3 gar kein Baukörper gegenüber liegt.

Entschärfend kommt hinzu, dass mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 gesichert wird, dass ein bestimmter Anteil der Aufenthaltsräume von der Mauerstraße abgewandt sein muss. Da im Blockinnenbereich Abstandsflächen eingehalten werden müssen, kann davon ausgegangen werden, dass für diese Aufenthaltsräume gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind. Selbst wenn die durch den Bebauungsplan im MU 1.1 ermöglichte Bebauung an der nordwestlichen Baugrenze eine die Abstandsflächen einhaltende Höhe aufweisen würde, würde dies aufgrund der beschriebenen Umstände die Besonnungssituation in den entstehenden unteren Geschossen an der Mauerstraße nicht verbessern.

Da die die Abstandsflächen verkürzenden Seiten mit den lärmzugewandten Seiten weitestgehend identisch sind, gewährleistet die Grundrissorientierung gem. textlicher Festsetzung Nr. 21, dass ein Mindestanteil der Aufenthaltsräume zur Blockinnenseite ausgerichtet werden muss, in der Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Ausgenommen davon sind lediglich die in Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 21 genannten Wohnungen.

Für das Bestandsgebäude Friedrichstraße 204/ Mauerstraße 1 wird durch die Festsetzung des Stadtplatzes im Bebauungsplan sichergestellt, dass auch zukünftig diese Fläche von Bebauung freibleibt, so dass eine ausreichende Belichtung von Süden auch langfristig gesichert ist.

## 2. Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Plangebiet sowie der Auswirkung der Planung auf die lufthygienische Belastungssituation im Umfeld der Planung wurde eine lufthygienische Untersuchung mit Luftschadstoffausbreitungsberechnungen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub ( $PM_{10}$  und  $PM_{2,5}$ ) und Stickstoffdioxid ( $NO_2$ ) erstellt (vgl. Kap. III.4.1.6).

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass im Prognosenullfall die relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV (Jahresmittelwerte für  $NO_2$ ,  $PM_{10}$  und  $PM_{2,5}$  und Kurzzeitgrenzwerte für  $NO_2$  und  $PM_{10}$ ) im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten werden.

Durch die Realisierung des Planvorhabens steigt die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet infolge der entstehenden Zusatzverkehre sowie der veränderten Durchluftungsverhältnisse geringfügig an. Die untersuchten Grenzwerte für  $NO_2$ ,  $PM_{10}$  und  $PM_{2,5}$  werden im Ergebnis der Untersuchung jedoch auch im Planfall an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden weiterhin deutlich eingehalten. Zu berücksichtigen ist diesem Zusammenhang, dass nach § 34 BauGB eine geschlossene Blockrandbebauung zulässig wäre, die zum einen mehr Verkehr verursachen würde und zum anderen nicht sichern würde, dass eine Aufweitung durch den Stadtplatz erfolgt.

Auch die lufthygienische Untersuchung bezieht sich auf den Planstand von April 2019 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Auch hier wurde jedoch auf eine Anpassung des Gutachtens an den aktuellen Stand des Bebauungsplans verzichtet, da unter Berücksichtigung der nunmehr erfolgten Festsetzungen davon auszugehen ist, dass die vorgenommenen Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben werden bzw. dass die untersuchten Grenzwerte für  $NO_2$ ,  $PM_{10}$  und  $PM_{2,5}$  auch weiterhin an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden eingehalten werden.

## 3. Einhaltung der Sozialabstände

Die Einhaltung eines Sozialabstands dient im Wesentlichen der Wahrung des Wohnfriedens. Zwischen der im Plangebiet vorgesehenen Neubebauung und den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden verbleibt jedoch stets ein Abstand von mindestens 10 m. Dies ist

hinsichtlich des Sozialabstands unkritisch, da niedrigere Gebäude deutlich dichter zusammenrücken dürften, ohne dass der Sozialabstand nicht mehr als gewährleistet anzusehen wäre. Zu beachten ist jedoch, dass das Gebäude im MU 1.3 in Teilbereichen nahezu auf der Grundstücksgrenze steht, so dass vom MU 1.3 aus eine direkte Einsehbarkeit der im MU 1.2 angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegeben ist. Dieser in Bezug auf die Einhaltung der Sozialabstände potenzielle Konflikt ergibt sich jedoch aus den vorhandenen Grundstücksgrenzen und ist somit bereits im Bestand vorhanden. Eine Minderung wäre ausschließlich durch Veränderung der Grundstücksgrenzen möglich. Da der Bebauungsplan jedoch keine Grundstücksgrenzen festsetzt, kann der potenzielle Konflikt auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht ausgeräumt werden. Dies wurde im Rahmen der Planung dahingehend berücksichtigt, als dass im MU 1.2 keine zwingende Wohnnutzung festgesetzt wurde.

#### 4. Brandschutz

Die brandschutzrechtlichen Auflagen sind im Zuge der Umsetzung der Planung detailliert zu prüfen. Unter Berücksichtigung der verbleibenden Abstände zu den umliegenden Gebäuden von mindestens 10 m kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf den Brandschutz ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden vorliegen. Auf die internen Brandschutzanforderungen kann im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens detailliert eingegangen werden.

Im Ergebnis der Betrachtung zu den Schutzgütern des Abstandsflächenrechts sind die getroffenen Regelungen städtebaulich vertretbar. Unzumutbare Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten.

### 3.3.2 Fläche für Gemeinbedarf

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies liegt bislang kein konkretes städtebaulich-hochbauliches Vorhaben vor. In diesem Bereich erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine flächenmäßige Festsetzung, um so einen möglichst großen Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung und der angedachten Solitärwirkung des Museums und der Anordnung und Lage eines Vorplatzes zu erhalten. Die detaillierte Anordnung des Museums sowie des Vorplatzes und deren Gestaltung soll hingegen einem noch durchzuführenden Wettbewerb vorbehalten bleiben.

Da es sich bei dieser Art der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht um eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln handelt, bleiben im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf die Regelungen zu den Abstandsflächen von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unberührt.

Als Bauweise wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf die abweichende Bauweise festgesetzt:

*TF 17 Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt:  
An die nördliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude herangebaut werden.  
An die östliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 3 BauNVO*

Für die Fläche für Gemeinbedarf werden mit dieser Festsetzung hinsichtlich der Bauweise für die nördliche, die östliche und die den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksgrenzen unterschiedliche Regelungen getroffen. So darf an die den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksgrenzen unter Einhaltung der Regelungen des § 6 BauO Bln zu den Abstandsflächen herangebaut werden. In Richtung Norden ermöglicht die Festsetzung

in Richtung des angrenzenden MU 2 sowohl das Anbauen an die Grundstücksgrenze als auch das Nichtheranbauen. Wenn sich der Bauherr für die zweite Variante entscheidet, sind jedoch Abstandsflächen einzuhalten.

An die Brandwand des Gebäudes Zimmerstraße 79-80, also die östliche Grundstücksgrenze, dürfen Gebäude hingegen lediglich ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diskutiert, inwiefern an die zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörende Brandwand herangebaut werden darf. Das Landesdenkmalamt hat in seinem Fachbeitrag zum Workshopverfahren geäußert, dass ein Heranbauen an die Brandwand nicht grundsätzlich aus denkmalpflegerischen Gründen abzulehnen ist. Um für den Bildungs- und Erinnerungsort die größtmögliche Flexibilität im weiteren Verfahren zu ermöglichen, wird mit dieser Festsetzung ausnahmsweise sowohl das Anbauen als auch das Nichtheranbauen an die Brandwand ermöglicht. Dabei ist der Anbau an das Gebäude Zimmerstraße 79-80 lediglich ausnahmsweise zulässig, um auf diese Weise gewährleisten zu können, dass die die Geschichte des Ortes prägenden Brandwände des Gebäudes Zimmerstraße 79-80 sicht- und erlebbar bleiben. Dabei ist sowohl ein teilweises als auch ein komplettes Anbauen denkbar, sofern die denkmalschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Dies ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nachzuweisen. Möglich wäre beispielsweise eine Variante, in der in den unteren Geschossen grenzständig gebaut wird, die oberen Geschosse aber Grenzabstand einhalten. So können auch für Museumsbauten typische organische Gebäudetypologien realisiert werden. Sofern an die Brandwand nicht herangebaut wird, sind Abstandsflächen einzuhalten.

### **3.4 Weitere Arten der Nutzung**

#### **3.4.1 Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)**

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in Berlin hat in den vergangenen Jahren flächendeckend zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Um angesichts dieser angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen zu leisten, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben, wird im Bebauungsplan 1-98 folgende Festsetzung getroffen:

*TF 18 In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB*

Die Festsetzung trägt dazu bei, dass auch in den im Geltungsbereich geplanten Neubauten förderfähiger Wohnraum in einem angemessenen Umfang zur Verfügung steht. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedliche

Angebote an Wohnungen entstehen und demnach die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Dabei gewährleistet die Festsetzung zwar noch nicht, dass die entstehenden Wohnungen tatsächlich mietpreis- und belegungsgebunden vermietet werden oder dass der Bauherr Fördermittel in Anspruch nehmen muss, es müssen aber die nachfolgend genannten baulichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dies entspricht dem Ziel des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, der Gemeinde die Schaffung und Erhaltung sozialstabiler Bewohnerstrukturen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu ermöglichen. Da in Berlin ein Wohnungsbauförderungsprogramm in Gestalt der Wohnungsförderbestimmungen (WFB) besteht, ist die Festsetzung geeignet, den Eigentümer anzuhalten, dieses Programm in Anspruch zu nehmen und damit auch für solche Haushalte einen Wohnort an einer zentralen Stelle der Innenstadt zu schaffen, die nur über das für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins vorausgesetzte Einkommen verfügen. Da dazu geeignete Neubauflächen in der Stadtregion außerordentlich rar sind, ist es sachgerecht, auch die hier in Rede stehenden Flächen dafür teilweise in Anspruch zu nehmen.

Auch wenn der Eigentümer keine Förderung in Anspruch nehmen sollte, wird das Ziel der Schaffung sozialstabiler Bewohnerstrukturen durch die Festsetzung zumindest gefördert, weil die Wohnungen aufgrund der Größenbeschränkungen der Räume zu Preisen an den Markt kommen werden, die für einkommensschwächere und weniger begüterte Haushalte mit mehr Personen leistbar sein werden als Wohnungen mit „freien“ Grundrissen.

Entsprechend den aktuellen Förderkriterien (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 – WFB 2019 Abl. Nr. 36 / 30. August 2019 S. 5411) gelten folgende Anforderungen:

#### 2.4 – Geförderte Wohnfläche

Für die Berechnung der geförderten Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Die maximal geförderte Wohnfläche (Wohnflächengrenze) der geförderten Wohnungen beträgt ohne Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen bei 1-Zimmer-Wohnungen 40 m<sup>2</sup>, bei 1-1/2- und 2-Zimmer-Wohnungen 54 m<sup>2</sup>, bei 3-Zimmer-Wohnungen 70 m<sup>2</sup> bei 4-Zimmer-Wohnungen 82 m<sup>2</sup> und bei 5-Zimmer-Wohnungen 93 m<sup>2</sup>.

Bei größeren geförderten Wohnungen erhöht sich die Wohnflächengrenze mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m<sup>2</sup>. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sollen eine Grundfläche von insgesamt 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie werden gemäß WoFIV in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer Grundfläche als Wohnfläche angerechnet und gefördert.

Die Wohnflächengrenzen können um bis zu 4 m<sup>2</sup> überschritten werden, wenn dies aus planerischen Gründen, insbesondere bei barrierefreier Ausstattung der Wohnung gemäß § 50 Absatz 1 BauO Bln, zweckmäßig ist. Für „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) können auf Antrag von den Wohnflächengrenzen

#### 2.5 - Geförderte Gemeinschaftsflächen

Zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen kann ein Anteil der nach Nummer 2.4 zur alleinigen Nutzung bestimmten geförderten Wohnfläche auf eine gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche übertragen werden. Die Übertragung von geförderten Wohnflächenanteilen auf Gemeinschaftsräume ist bis zur vollen Ausschöpfung der jeweiligen Wohnflächengrenzen ohne Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen nach Nummer 2.4 zulässig. Die jeweiligen Wohnflächengrenzen können zur Schaffung von Gemeinschaftsflächen in begründeten Fällen auf Antrag um bis zu 10 % überschritten werden.

Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erforderliche Festsetzung von Flächen stellen im Bebauungsplan 1-98 die Flächen des MU 1.1 und des MU 2 dar. Auf diesen Flächen müssen jedoch nur teilweise (30 % der Geschossfläche) Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies stellt einen Ausgleich zwischen den Belangen des Landes Berlin, wonach ein möglichst hoher Anteil förderfähiger Wohnungen errichtet werden soll, und den privaten Belangen nach einer flexiblen Gestaltung der Grundrisse, dar. Die textliche Festsetzung ist gegenüber der zukünftigen Bauherrschaft im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums das mildere Mittel gegenüber der Möglichkeit festzusetzen, dass auf den Flächen nur Wohngebäude mit förderfähigen Wohnungen errichtet werden dürfen. Zusätzlich ermöglicht die Festsetzung eine sehr flexible Handhabung für die Errichtung von förderfähigen Wohnungen im Plangebiet, indem nicht konkret vorgeschrieben wird, an welcher Stelle genau oder in welchen Geschossen die förderfähigen Wohnungen zu errichten sind. Auch die ausnahmsweise Möglichkeit, den Anteil der förderfähigen Wohnungen an anderer Stelle im Geltungsbereich zu errichten, dient dieser Flexibilität.

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB bezieht sich nur auf Wohngebäude. Ein Gebäude stellt dann ein Wohngebäude dar, wenn es nicht nur untergeordnet zu Wohnzwecken genutzt wird. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wonach auf den genannten Teilflächen des MU oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, gewährleistet. Dass die hier errichteten Gebäude auch in einem nicht unerheblichen Umfang im Erdgeschoss und in den Untergeschossen andere Nutzungen aufnehmen können, ändert an diesem Umstand nichts.

Die durch die textliche Festsetzung gesicherte Geschossfläche von 30 % entspricht einer Größe von 3.000 m<sup>2</sup> im MU 1.1 und einer Größe von 4.050 m<sup>2</sup> im MU 2 und demnach 7.050 m<sup>2</sup> insgesamt. Geht man unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 sowie ausgehend von einer Gleichverteilung der zulässigen Geschossfläche über die maximal, zulässigen acht Geschosse von einem maximalen Wohnanteil von 87,5 % in den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 und von einem maximalen Wohnanteil von 50 % im urbanen Gebiet MU 1.2 (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9) aus, so ergibt sich bezogen auf alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen urbanen Gebiete ein Anteil von ca. 24 % der für Wohnraum möglichen Geschossfläche, der für förderfähigen Wohnraum gesichert wird. Dieser Anteil ist zwar etwas geringer als die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung geforderte Quote, dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 nicht zur Anwendung kommt, da dem Bebauungsplan kein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt und somit kein Vertragspartner vorhanden ist. Bezogen auf die insgesamt zulässige Geschossfläche für urbane Gebiete von etwa 43.000 m<sup>2</sup> beträgt der Anteil, der für förderfähigen Wohnraum gesichert wird, 16,4 %.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Die im Plangebiet liegenden und bestehenden Verkehrsflächen der Friedrichstraße, Zimmerstraße, Mauerstraße und Schützenstraßen werden bestandsorientiert durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen ermöglicht dabei eine größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung und Einteilung der Flächen und es werden die Rahmenbedingungen für unterschiedliche Verkehrslösungen geschaffen (so beispielsweise auch für eine Verkehrsberuhigung der Friedrichstraße).

Darüber hinaus soll den Zielen der Planung entsprechend unmittelbar westlich der Friedrichstraße eine ca. 1.130 m<sup>2</sup> große öffentliche Platzfläche, die von Kfz-Verkehr freizuhalten ist, planungsrechtlich gesichert werden, so dass in diesem Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ erfolgt. Diese innerstädtische Fläche soll von Bebauung und Kfz-Verkehr freigehalten werden, um für Fußgänger (Besucher, Anwohner und Touristen gleichermaßen) eine Aufenthaltsfläche und einen Ort der Begegnung zu schaffen, der über einen reinen Transitraum hinausgeht. Die Fläche ist außerdem im Kontext des Bildungs- und Erinnerungsortes zu verstehen, so dass hier auch Ausstellungstafeln und Exponate aufgestellt werden können. Denkbar ist ebenfalls die Außenbestuhlung von Gastronomieeinrichtungen. Der Begriff „Stadtplatz“ bildet all diese genannten Funktionen ab. Eine andere Zweckbestimmung wie beispielsweise „Fußgängerbereich“ würde der angestrebten Nutzung als Raum auch für den sozialen Austausch und der Kommunikation nicht gerecht werden. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Fläche auf privaten Grundstücken, die u.a. zugunsten der Verkehrssicherung erfolgt, ist jedoch ein Eingriff in die gesetzlich geschützte Eigentumsgarantie verbunden, in deren Folge der Eigentümer Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch das Land Berlin hat (vgl. Kap. III.4 und IV.2).

Ziel der Planung ist es, beidseits der Friedrichstraße einen zusammenhängend erlebbaren Stadtraum – bestehend aus dem westlich der Friedrichstraße gelegenen Stadtplatz und der östlich der Friedrichstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche – zu sichern. Auf die gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf der Ostseite wird dabei jedoch zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet, da hier die Anordnung der Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll. Unabhängig davon wird jedoch vor dem Hintergrund des Ziels der Schaffung eines zusammenhängend erlebbaren Stadtraums beidseitig der Friedrichstraße sowie unter Berücksichtigung der hohen Verkehrsströme entlang der Friedrichstraße (Touristen und Touristinnen, Reisebusse, Individualverkehr) bereits auf Ebene der Bebauungsplanung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entlang der Friedrichstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt planungsrechtlich gesichert.

Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der im Geltungsbereich gelegenen Straßenverkehrsflächen sowie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ ist hingegen nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans:

*TF 29 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Diese Festsetzung dient dazu, die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bei Veränderungen zu wahren. So unterliegen Einteilungen von Straßenverkehrsflächen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Diese werden jedoch stetig weiterentwickelt und an die jeweils aktuellen Anforderungen angepasst. Die Festsetzung der Einteilung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan würde dazu führen, dass der Bebauungsplan bei einer Änderung der Einteilung mit einem verhältnismäßig hohen Planungsaufwand an die jeweils geänderten Ziele angepasst werden müsste. Vor diesem Hintergrund wird auf eine abschließende Regelung zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

Dies gilt gleichermaßen für den geplanten Stadtplatz. Hier ist jedoch ergänzend zu beachten, dass zur Gestaltung des Stadtplatzes die Durchführung eines Wettbewerbs vorgesehen ist, dessen Ergebnisse durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden sollen. Eine Selbstbindung für eine etwaige Gestaltung des Stadtplatzes ist nicht erforderlich. Die Festsetzung ermöglicht eine Platzgestaltung im Rahmen der



Zweckbestimmung. Dies umfasst neben Bepflanzungen auch eine mögliche Stadtmöblierung sowie in begrenztem Umfang auch bauliche Anlagen oder die Nutzung durch Gastronomie. Zudem steht sie auch der Sichtbarmachung von historischen Spuren (wie z.B. Grenzanlagen) sowie einer musealen Nutzung z.B. in Form von Ausstellungselementen nicht entgegen.

### **3.6 Immissionsschutz**

#### **3.6.1 Schallschutz**

##### Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken sowohl Verkehrslärm, als auch Gewerbelärm aus dem Umfeld ein. Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung ist die DIN 18005 maßgeblich. Diese kennt jedoch kein Urbanes Gebiet. Vorliegend wird daher eine zumutbare Lärmbelastung entsprechend eines Mischgebiets unterstellt, da auch dort noch regelmäßig dauerhaft gewohnt werden kann. Demnach wäre eine Verkehrslärmbelastung von tags/nachts 60/50 dB(A) einzuhalten. Darüberhinausgehend ist zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse das ungestörte Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zu gewährleisten. Gemäß der Rechtsprechung ist dies der Fall, wenn im Inneren Beurteilungspegel zu erwarten sind, die den Zielwert von 30 dB(A) einhalten. Dieser innere Beurteilungspegel bei teilgeöffnetem Fenster wird in der Regel dann erreicht, wenn der äußere Beurteilungspegel 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, da ein gekipptes Fenster eine Pegelminde- rung von in etwa 15 dB(A) erzeugt.

Diese Werte werden im Plangebiet, wie nahezu immer im innerstädtischen Raum, nicht eingehalten. Demzufolge muss der Lärmkonflikt durch die Planung gelöst werden. Da dem Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan kein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, wurde eine Festsetzungssystematik entwickelt, die bei jeglicher Bebauung einen hinreichenden Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet.

##### **Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)**

Bei der Prüfung von Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung des Lärmkonflikts ist zunächst zu prüfen, ob eine Einhaltung des Trennungsgrundsatzes i.S.d. § 50 BImSchG möglich ist. Dieser verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten.

Der Anwendung des Trennungsgrundsatzes entgegen steht das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichslagen, der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur und Ressourcen, der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Hiernach kann es sinnvoll sein, dass auf die o.g. Abfolge von Baugebieten verzichtet wird. Beispielsweise ist es in Städten aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit oftmals kaum möglich, dass diese idealtypische Abfolge von Baugebieten eingehalten wird. Besonders bei Planungen im Bestand sind folglich Festsetzungen zu treffen, um den beiderseitigen Interessen der im Grundsatz unverträglichen Nutzungen Rechnung zu tragen.

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste man im Plangebiet eine gewerblich geprägte Nutzung ansiedeln. Eine Wohnnutzung sollte aufgrund des Verkehrslärms vermieden werden. Eine

ausschließlich gewerbliche Planung entspricht jedoch nicht den übergeordneten Entwicklungszielen. So ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Unter Berücksichtigung der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist darüber hinaus die Sicherung von dringend benötigtem Wohnraum übergeordnetes Ziel der Planung.

Eine Zonierung innerhalb des Plangebiets bzw. ein Abrücken der Wohnbebauung von den lärmbelasteten Verkehrswegen ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs nur bedingt umsetzbar, hat aber insbesondere bei der schwerpunktmäßigen Verortung der Wohnnutzung im urbanen Gebiet MU 1.1 bereits Berücksichtigung gefunden.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebiets ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gänzlich zu vermeiden, dass sensible Nutzungen an die vorhandene Lärmquelle heranrücken. Dies ist vor dem Hintergrund einer verkehrsvermeidenden gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen unverzichtbar. Falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden sollte, müssten Bau-tätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche bzw. in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden. Hierdurch würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde.

Der Geltungsbereich ist an den ÖPNV angeschlossen, so dass auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen den Geltungsbereich erreichen können. Hierdurch können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermieden werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Entwicklung einer Wohnbebauung als städtebaulich sinnvoll einzuschätzen ist, so dass hier anderweitige Maßnahmen zum Im-missionsschutz getroffen werden sollen.

### **Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen**

Übliche Maßnahmen des aktiven Schallschutzes wie etwa Lärmschutzwände kommen aufgrund der städtebaulichen Situation im Bereich der künftigen Bebauung wegen der zum Schutz mehrgeschossiger Gebäude notwendigen Höhen der Wände nicht in Betracht. Auch stände selbst bei einem Abrücken der Bebauung nicht ausreichend Raum zur Verfügung, damit diese eine spürbare Wirkung entfalten könnten. Als weitere aktive Lärmschutzmaß-nahme könnte eine Geschwindigkeitsreduzierung umgesetzt werden (Empfehlung schal-technische Untersuchung). Dies stellt jedoch, genauso wie der Einbau von Flüsterasphalt, keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar.

### **Lärmrobuster Städtebau**

Mit der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, dass trotz Lärmbelastung ruhige, schallabgeschirmte Gebäudeseiten entstehen können. Darüber hinaus werden jedoch weitergehende Maßnahmen erforderlich. Da es sich allerdings um einen Angebotsbebauungsplan handelt und kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, der entsprechende Planverwirklichungsklauseln enthält, kann keine durchgehend lückenlose Bebauung sichergestellt werden.

### **Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen**

Zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden im Geltungsbereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

*TF 20 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R' w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von*

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird. Dies gilt nicht für die mit A-B-C-D-E-F-A gekennzeichnete Fläche sowie entlang der Linie zwischen den Punkten G, H, I.

Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag  $L_{r,T}$  und für die Nacht  $L_{r,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Erforderlich wird die textliche Festsetzung, wenn die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Davon ist auszugehen, wenn für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä. der Beurteilungspegel  $L_{r,Tag} \geq 58$  dB(A) und/oder  $L_{r,Nacht} \geq 53$  dB(A) und für Büroräume u. ä. der Beurteilungspegel  $L_{r,Tag} \geq 63$  dB(A) ist. Dies kann im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung nur für innerhalb der Teilgebiete MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3 gelegene Teilflächen ausgeschlossen werden (Fläche A-B-C-D-E-F-A und im MU 1.3 entlang der mit G-H-I bezeichneten Baugrenze).

Darüber hinaus ist es zwar möglich, dass diese Werte auch in anderen Bereichen unterschritten werden – insbesondere dann, wenn die Errichtung der zukünftigen Gebäude eine gewisse Eigenabschirmung erzeugen und demnach zu Pegelminderungen beitragen würde. Dies ist jedoch in hohem Maße von der Stellung der zukünftigen Bebauung abhängig, so dass die Festsetzung dennoch für nahezu das gesamte Plangebiet (mit Ausnahme der o.g. genannten Teilflächen) getroffen wird. Bei Unterschreitung der Lärmwerte, welche sich aber erst in Kenntnis des konkreten Bauvorhabens feststellen lässt, werden die Anforderungen an die Schalldämmung von jeder Wand und jedem Fenster eingehalten und demzufolge keine zusätzlichen Aufwendungen verursacht. Die Bezugnahme auf einen Beurteilungspegel dient dabei nur zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils, da daraus die notwendigen Eigenschaften der zu verwendenden Elemente ermittelt werden können.

**TF 21** Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 in Gebäuden in einer Tiefe von 15,0 m entlang der Zimmerstraße, dem Stadtplatz, der Linie zwischen den Punkten J, F, G, der Mauerstraße, der Schützenstraße und der Friedrichstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Durch die Festsetzung zur Grundrissorientierung wird gewährleistet, dass Wohnungen mit einer ausreichenden Anzahl von Fenstern von Aufenthaltsräumen ausgestattet sind, die zu den lärmabgewandten Seiten orientiert sind. Von einer lärmabgewandten Seite kann ausgegangen werden, wenn die Verkehrslärmbelastung zur Nachtzeit an der betreffenden Seite 5 dB oder mehr unterhalb der nächtlichen Verkehrslärmbelastung der am stärksten

belasteten Seite der jeweiligen Wohnung liegt. Die Grundrissregelung kommt primär dann zur Anwendung, wenn für die zur Lärmquelle ausgerichteten Aufenthaltsräume von Wohnungen zu erwarten ist, dass das ungestörte Schlafen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster in keinem oder in einer nicht genügenden Anzahl von Aufenthaltsräumen möglich ist. Dies ist der Fall, wenn Beurteilungspegel innen zu erwarten sind, die den empfohlenen Zielwert von 30 dB(A) nachts erheblich übersteigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wären nicht erfüllt. Ein innerer Beurteilungspegel bei teilgeöffnetem Fenster wird in der Regel dann erreicht, wenn der äußere Beurteilungspegel 45 dB(A) nachts nicht überschreitet, da ein gekipptes Fenster eine Pegelminderung von etwa 15 dB(A) bewirkt. Auch wenn keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung spezifischer Räume getroffen werden, soll erreicht werden, dass künftige Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit haben, ihre Wohnung so zu nutzen, dass Schlafen ohne Lärmbeeinträchtigung bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist. Die Grundrissorientierung wird in den urbanen Gebieten, in denen eine Wohnnutzung vorgesehen ist, nur für Teile der Flächen in einer Tiefe von 15,0 m festgesetzt, die den jeweiligen Lärmquellen zugewandt sind. Die Tiefe von 15,0 m wurde gewählt, da davon ausgegangen werden kann, dass die erste Baureihe nicht mehr als 15,0 m von den genannten Linien abgerückt sein wird, so dass diese Gebäude zumindest teilweise innerhalb einer Tiefe von 15,0 m errichtet werden. Wohnungen in Gebäuden die ganz oder teilweise innerhalb dieser Fläche liegen, müssen über lärmabgewandte Aufenthaltsräume verfügen. Wohnungen in Gebäuden, die vollständig außerhalb dieser Fläche liegen, müssen hingegen über keine Grundrissorientierung verfügen. Da die Lärmbelastung mit stetiger Entfernung abnimmt, nimmt auch der Effekt einer Grundrissorientierung entsprechend ab, so dass die Festsetzung im Inneren der Grundstücke/ überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr gerechtfertigt wäre. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und kein konkretes Bauvorhaben zugrunde liegt, können nur Annahmen zur Bebauung getroffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung in dieser innerstädtischen Lage dazu führen wird, dass in den Blockinnenbereichen durch Lärmabschirmung ruhigere Bereiche entstehen, selbst wenn keine vollständig durchgehende, straßenbegleitende Bebauung entstehen sollte.

Die Grundrissorientierung lässt sich bei Wohnungen in Gebäudeecken schwer realisieren. In diesen Bereich liegt eine große Fläche an der Lärmquelle einer kleinen Fläche an der lärmabgewandten Seite gegenüber, so dass es kaum möglich ist, an der abgewandten Seite einen gleich großen Anteil der Räume auszurichten. Aus diesem Grund werden solche Wohnungen ausgenommen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Der erforderliche Schallschutz muss in diesen Wohnungen anderweitig gewährleistet werden (vgl. TF 22).

Bei einer durchgehenden Bebauung und der Errichtung geschlossener Höfe wäre die Anforderung des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster allein durch die Grundrissorientierung bereits erreicht. Da der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan jedoch keine Bauverpflichtung enthält, kann nicht mit letzter Sicherheit davon ausgegangen werden, dass tatsächlich eine durchgehend lückenlose, lärmrobuste Bebauung errichtet wird. So wäre es beispielsweise möglich, dass nur eine einzeilige, straßenbegleitende Wohnbebauung an der Mauerstraße entsteht, die Zimmerstraße aber ganz oder teilweise von Bebauung frei bleibt oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert wird, mit der Folge, dass der Verkehrslärm in das Baugrundstück ungehindert hineinwirken würde und ein nächtlicher Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) an den Aufenthaltsräumen entsteht. Ähnliche Konstellationen wären auch in anderen Teilen der Baugebiete möglich. Zudem sind bestimmte Wohnungen von vornherein von der Festsetzung der Grundrissorientierung ausgenommen (Eckwohnungen). Aus diesen Gründen wird ergänzend zur Grundrissorientierung die textliche Festsetzung Nr. 22 getroffen.

*TF 22 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, und MU 2 in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen*

*mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Hierdurch wird sichergestellt, dass das Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem auch dann für mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume gesichert ist, wenn trotz Grundrissorientierung an den lärmabgewandten Seiten Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) nachts auftreten bzw. für Wohnungen gem. TF 21 Satz 2.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird bestimmt, dass als konkrete bauliche oder sonstige technische Vorkehrung besondere Fensterkonstruktionen vorzusehen sind, die nachts einen Beurteilungspegel innen von 30 dB(A) gewährleisten. Für eine solche Konkretisierung können Immissionswerte herangezogen werden. Die Bezugnahme auf einen Beurteilungspegel dient dabei nur zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils, da daraus die notwendigen Eigenschaften der zu verwendenden Elemente ermittelt werden können.

Unter der Bezeichnung besondere Fensterkonstruktionen werden alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster betreffen. Dazu zählt z. B. das sog. HafenCity-Fenster. Das Ziel der Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung (definierte/begrenzte Kippstellung) des Fensters bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Beurteilungspegels für Innen von 30 dB(A) in der Nacht zu ermöglichen.

Mit der Formulierung bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind solche Maßnahmen gemeint, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispiele für diese Lösungen sind:

- vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Prallscheiben oder Vorhangfassaden,
- vorgesetzte Fensterläden,
- baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Loggien mit Anordnung öffnbarer Elemente in der lärmabgewandten Seite und ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia.

Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von weniger als 45 dB(A), die zum Großteil allein durch die Grundrissorientierung erreicht werden dürften, sind unter baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung bereits herkömmliche Fenster mit Kippfunktion zu verstehen, so dass dann keine weitergehenden Aufwendungen mehr betrieben werden müssen.

*TF 23 Im urbanen Gebiet MU 2 sind zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M orientiert sind, ist mindestens ein*

*baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Durch die textliche Festsetzung wird in den Bereichen an belasteten Verkehrswegen mit einem Beurteilungspegel am Tag von > 65 dB(A) sichergestellt, dass Außenwohnbereiche prinzipiell möglich sind. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist es ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet ist.

### Gewerbelärm

Der Bebauungsplan lässt gewerbliche Nutzungen zu bzw. fordert diese. In einem urbanen Gebiet sind nur Betriebe zulässig, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Betriebe dürfen daher an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet nur Geräuschbelastungen von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Summe mit allen übrigen auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen erzeugen. Außerhalb des Plangebiets weisen die schutzbedürftigen Nutzungen den Schutzanspruch von Kern- sowie Mischgebieten auf. Auf diese Schutzansprüche müssen Betriebe im Plangebiet Rücksicht nehmen, so dass kein schalltechnischer Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich ist.

Es ist anzunehmen, dass im Plangebiet Tiefgaragen entstehen werden. Tiefgaragen sind grundsätzlich sinnvoll, da sie Parksuchverkehr unterbinden und die besonders störenden Schlaggeräusche beim Schließen der Fahrzeugtür bzw. der Kofferraumklappe entfallen. Um die Lärmbelastung dennoch zu minimieren, wird festgesetzt, die Tiefgaragenzufahrten sowohl gewerblicher, als auch privater sowie gemischter Nutzung hoch schallabsorbierend auszukleiden sind:

*TF 19 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind zum Schutz vor Lärm die Wände und die Decken der Tiefgaragenzufahrten innenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Auf die Planung wirken aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen Geräusche durch Liefertätigkeiten, Nutzung von Tiefgaragen und haustechnische Anlagen ein. Liefertätigkeiten von Betrieben außerhalb des Plangebiets am Tag und in der Nacht sind mit der Planung verträglich. Anlieferungen im Freien von Betrieben im Plangebiet können hingegen für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet kritisch sein. Für den Bebauungsplan resultiert daraus aber kein Regelungsbedarf, da die Verträglichkeit im Zuge der Betriebsgenehmigung geprüft wird.

In Bezug auf die gewerbliche Nutzung umliegender Tiefgaragen wirkt die Planung am Tag nicht einschränkend. In der Nacht kann sie als faktisch nicht einschränkend angesehen werden.

Hinsichtlich der haustechnischen Anlagen auf den Dächern umliegender Gebäude wurden Messungen vorgenommen. Im Ergebnis zeigt sich, dass die meisten Anlagen mit der Planung verträglich sind. Lediglich bei einer Anlage wurden in Anbetracht der Nähe zum Plangebiet formal Überschreitungen der immissionswirksamen Schalleistung festgestellt (vgl. Kap. I.4.1.2). Da jedoch im hierdurch ggf. betroffenen MU 2 durch die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzte abweichende Bauweise ein Anbau an die bestehende Brandwand Zimmerstraße 79/80 zwingend erforderlich ist, wird gewährleistet, dass an diesen Grenzen grundsätzlich Brandwände errichtet werden müssen, so dass unmittelbar an den Grundstücksgrenzen kein maßgeblicher Immissionsort gegenüber den angrenzenden gewerblichen Lärmquellen durch Haustechnikanlagen entstehen kann.

Im Weiteren wurden ferner in der Umgebung des Geltungsbereichs drei Gastronomiebetriebe erfasst, die Freisitze nach 22:00 Uhr betreiben, so dass Geräuschbelastungen nicht

auszuschließen sind. Hier wird seitens der Betreiber künftig verstärkt darauf hinzuwirken sein, dass Beeinträchtigungen zur Nachtzeit vermieden werden. Die Betreiber der Anlagen müssen dem Umstand Rechnung tragen, dass der nächtliche Schutzanspruch im Plangebiet nach Umsetzung der Planung nunmehr auch faktisch und nicht -wie bisher- lediglich planerisch gegeben ist. Da in Kerngebieten grundsätzlich Beherbergungsbetriebe zulässig sind, stellt die Planung keinen grundsätzlichen neuen nächtlichen Schutzanspruch dar, da dieser bereits planerisch zu beachten war.

### 3.6.2 Verwendung bestimmter Brennstoffe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, von Heizungsanlagen und Industrie überlagern. Vor diesem Hintergrund wird aus Gründen des Immissionsschutzes folgende Festsetzung getroffen:

*TF 24 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.*

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

Die Festsetzung begrenzt insbesondere mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene hohe bauliche Dichte für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen und damit auch -immissionen. Sie dient daher im Wesentlichen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### 3.7 Grünfestsetzungen

Zur Minderung der Auswirkungen der Planung insbesondere auf die Schutzgüter Klima und Wasser, als ausgleichende Maßnahme für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sowie auch aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sowie im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf eine Dachbegrünung planungsrechtlich gesichert:

*TF 25 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind mindestens 75 % der Dachflächen sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB*

Dabei stellt die Dachbegrünung unter Berücksichtigung der historisch besonderen Lage und Prägung des Plangebiets sowie der angestrebten Dichtewerte und möglichen Unterbauungen eine besonders geeignete Maßnahme der Begrünung dar. Grundsätzlich trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus dient sie durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses der Wasserrückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Da die Kanalisation im Falle von Starkregen die abfließende Niederschlagsmenge nicht immer bewältigen kann, wird zusätzlich die Ausbildung von Retentionsdächern festgesetzt. Retentionsdächer dienen der Rückhaltung sowie der verzögerten Abführung des Regenwassers in die Kanalisation. Durch die Kombination

von Grün- und Retentionsdach können die gedrosselte Ableitung in den Kanal als auch die stadtklimatisch zu begrüßende Verdunstung gleichermaßen realisiert werden.

Durch die Begrenzung der Begrünungsverpflichtung auf lediglich mindestens 75 % bzw. 50 % der Dachflächen wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen z.B. für notwendige technische Anlagen oder Dachfenster zur Verfügung stehen. Der Anteil der Dachbegrünung bzw. der Fläche für Retentionsdächer ist dabei im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf geringer als innerhalb der urbanen Gebiete, da hier die Anlage einer Dachterrasse als Aussichtsplattform des Bildungs- und Erinnerungsorts ermöglicht werden soll.

wird

### 3.8 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden hohen Verdichtung des Plangebiets und der zentralen Lage sollen die auf den Grundstücken in den urbanen Gebieten verbleibenden Freiflächen nicht durch Stellplätze oder Garagen belegt werden. Zudem soll unter Berücksichtigung der historischen und touristischen Bedeutung des Orts auch verhindert werden, dass oberirdische Garagengeschosse entstehen, da diese der historischen Bedeutung des Plangebiets nicht gerecht werden und sie zudem der angestrebten Qualifizierung und Belebung des öffentlichen Raums entgegenstehen. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung getroffen:

*TF 26 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO.*

Somit ist die Unterbringung von Stellplätzen mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

Unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Orts und der Lage weiter Teile des Geltungsbereichs im Denkmalbereich werden für das Bebauungsplangebiet darüber hinaus verschiedene Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um eine Beeinträchtigung der Spuren der ehemaligen Grenzübergangsstelle im Sinne des Denkmalschutzes nachhaltig zu vermeiden und um einen Beitrag zur Qualifizierung des öffentlichen Raums zu leisten.

*TF 27 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind die den Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fassaden baulicher Anlagen so zu gestalten, dass der Fensteranteil des ersten Vollgeschosses mindestens 50 % der Fassadenfläche umfasst. Für die den Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fenster im ersten Vollgeschoss ist die Verwendung von spiegelnden oder undurchsichtigen Materialien unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB*

Durch die Festsetzung Nr. 27 soll dabei verhindert werden, dass zu den öffentlichen Flächen hin geschlossene Erdgeschosszonen entstehen. Vielmehr soll durch einen vergleichsweise hohen Fensteranteil mit durchsichtigen oder nicht spiegelnden Materialien zu einer Belebung und damit zur Attraktivitätssteigerung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums beigetragen werden.

*TF 28 In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind an den der Fläche für Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für*



*Werbeanlagen ist unzulässig. Die Breite der Werbeanlagen darf inklusive Zwischenräume 50 % der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Höhe einzelner Werbeanlagen darf maximal 0,60 m betragen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 1 Abs. 9 BauNVO mit § 12 Abs. 1 AGBauGB*

Die Beschränkung von Werbeanlagen auf Werbung mit lokalem Bezug – so genannte „Eigenwerbung“ an der Stätte der Leistung – und damit der Ausschluss so genannter „Fremdwerbung“ als formal eigenständige Gewerbenutzung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen. Es ist davon auszugehen, dass die Betriebe, die sich in den urbanen Gebieten ansiedeln, für sich werben bzw. auf sich aufmerksam machen müssen. Eine darüber hinausgehende vermehrte Ansiedlung von Werbeanlagen, die als prägend für den in nördlicher Richtung unmittelbar angrenzenden zentrengprägten Bereich der Friedrichstraße gilt, würde hingegen zu negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und den Denkmalbereich führen und dem Ziel der hier angestrebten Qualifizierung des öffentlichen Raums an diesem historisch bedeutenden Ort entgegenstehen. Eine Häufung von Werbeanlagen in kerngebietstypischer Prägung soll daher in diesem Bereich aus besonderen städtebaulichen Gründen verhindert werden. Um entsprechend eine das Ortsbild beeinträchtigende Überdimensionierung der zulässigen Werbeanlagen zu verhindern, wird innerhalb der urbanen Gebiete ferner die Höhe und anteilige Breite der Werbeanlagen begrenzt.

Über die genannten Einschränkungen zu Werbeanlagen hinaus wird im Rahmen des Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 1 AGBauGB (besonderer Gestaltungsbedarf) festgesetzt, dass Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig sind. Auch die Festsetzung, dass wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen unzulässig ist, liegt in dem Ziel begründet, die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und den Denkmalbereich zu minimieren. Ferner können von Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht Belästigungen und Störungen auf die geplante und im Umfeld vorhandene Wohnbebauung ausgehen, die mit dem Ziel der verträglichen Einordnung der geplanten Nutzungen nicht vereinbar sind.

### **3.9 Nachrichtliche Übernahmen**

Die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Anlagen (vgl. Kap. I.2.8) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. So ist das im Nordwesten des Geltungsbereichs vorhandene Gebäude Mauerstraße 93 als Baudenkmal geschützt und wird in der Planzeichnung dementsprechend als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt. Darüber hinaus werden folgende innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Teile von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, in der Planzeichnung gekennzeichnet und nachrichtlich übernommen:

1. *Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Denkmalbereichs (Ensemble) Wohn- und Geschäftshaus Mauerstraße 12 & 75 & 76 & 77 & 80 & 81 & 82 & 83 & 84 & 85 & 86 & 78 & 88 & 93 Leipziger Straße 16 & 112 Zimmerstraße 88 & 90.*
2. *Der Geltungsbereich liegt mit Ausnahme der Schützenstraße innerhalb des Denkmalbereichs (Ensemble) Grenzübergangsstelle Friedrichstraße / Zimmerstraße, Checkpoint Charlie.*

### **3.10 Hinweise**

U-Bahn-Linie 6

Unterhalb der Friedrichstraße verkehrt die U-Bahn-Linie 6. Dies wird in der Planzeichnung als planfestgestellte unterirdische Anlage der U-Bahn nachrichtlich übernommen. Da hier im Bereich der angrenzenden Baugrundstücke ggf. mit Erschütterungen und sekundärem Luftschall zu rechnen ist, wird in den Bebauungsplan zudem folgender Hinweis aufgenommen:

*Hinweis 1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom U-Bahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Friedrichstraße auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher schwingungsmindernder Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich hingewiesen.*

Darüber hinaus haben die Berliner Verkehrsbetriebe – BVG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.06.2017 darauf hingewiesen, dass der U-Bahn-Tunnel lediglich für Verkehrslasten durch einen SLW30 ausgelegt ist (Schwerlastwagen mit einem Gesamtgewicht 30t / 3 Achsen mit je 10t / Grundfläche 3,00m x 6,00m mit Ersatzflächenlast von 1,67t/m²). Höhere Verkehrslasten dürfen direkt über und neben dem Bauwerk nicht aufgebracht werden. Ständige Lasten dürfen nicht eingeleitet werden. Bei Nachbarbebauungen ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Mögliche Einflüsse auf die Tunnelanlagen sind nachzuweisen und mit den Berliner Verkehrsbetrieben – BVG abzustimmen.

#### Erhaltungsgebiet

Der östlich der Friedrichstraße gelegene Teil des Geltungsbereichs befindet sich in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB. Die Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet "Dorotheenstadt, Friedrichstadt" im Bezirk Mitte von Berlin wurde am 3. März 1997 vom Bezirk Mitte beschlossen (GVBl. S. 258). Die genannte Verordnung hat die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Dorotheen- und Friedrichstadt zum Ziel. Innerhalb des Erhaltungsgebiets bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

*Hinweis 2 Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb eines Gebiets, für das eine Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch gilt.*

### **3.11 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung (alle Werte gerundet):

	Größe	Bebaubar gemäß TF 12 bzw. GR	Entspricht GRZ	Geschoss- fläche	Entspricht GFZ
<b>Urbanes Gebiet MU 1.1</b>	1.500 m²	1.500 m²	1,00	10.000 m²	6,66
<b>Urbanes Gebiet MU 1.2</b>	3.080 m²	2.770 m²	0,90	18.000 m²	5,84
<b>Urbanes Gebiet MU 1.3</b>	335 m²	300 m²	0,90	1.505 m²	4,51
<b>Urbanes Gebiet MU 2</b>	2.215 m²	2.080 m²	0,94	13.500 m²	6,10

<b>Fläche für Gemeinbedarf „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“</b>	1.150 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup> (1.149 m <sup>2</sup> unterirdisch)*	0,70* (1,0 unterirdisch)	3.000 m <sup>2</sup>	2,61
<b>Stadtplatz</b>	1.130 m <sup>2</sup>				
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	3.865 m <sup>2</sup>				
<b>Geltungsbereich</b>	13.275 m <sup>2</sup>				

\* Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 ist die Fläche für Gemeinbedarf zu 100 % bzw. bis zu einer Grundfläche von 1.149 m<sup>2</sup> unterbaubar.

#### 4. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit der Umsetzung der Planung werden künftig eine innerstädtische Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen sowie eine Museumsnutzung und eine öffentliche Platzfläche vorgesehen.

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

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Anforderungen kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile und Plätze von geschichtlicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c),
- Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB),
- Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).

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

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Bei den privaten Belangen wurden in die Abwägung insbesondere eingestellt:

- Eigentums- und Eigentümerrechte,
- Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und den privaten Belangen der Nachbarn im Umfeld.

### **Öffentliche Belange**

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

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden die Voraussetzungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen.

Im Bebauungsplan werden die durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen deutlich überschritten und der Bebauungsplan ermöglicht teilweise geringere Tiefen der Abstandsflächen als die nach Bauordnung Berlin geforderten 0,4 H (vgl. Kap. III.3). Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen bzw. die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft wurden (vgl. Kap. I.4.1.6). Darin wurden neben der Ermittlung der gemäß BauO Bln geforderten Abstandsflächen auch die Besonnungssituation und die zu erwartenden klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens wurden in Folge der Begutachtung der Besonnungssituation Baugrenzen und Nutzungsarten zum Teil angepasst, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung wurde ermittelt, dass die untersuchten Grenzwerte für NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> im Planfall an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden deutlich eingehalten werden.

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen wurde ermittelt, dass mit Realisierung des Planvorhabens nur leichte Veränderungen einhergehen. Eine Fernwirkung des Vorhabens auf das Stadtklima umgebender Stadtteile kann ausgeschlossen werden.

Für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es angesichts der Lage des Plangebiets an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen relevant, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmbelastungen zu vermeiden. Dafür trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Schallschutz, die eine Wohnbebauung auch in der Nähe der Verkehrslärmquellen ermöglichen. Die erhöhten, aber notwendigen Anforderungen an den Schallschutz gehen mit höheren finanziellen Belastungen des Bauherrn/ der Bauherrin einher. Die Mehraufwendungen sind in Abwägung gegenüber den öffentlichen Belangen der Schaffung von Wohnraum sowie der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, aber auch der Ausnutzbarkeit der Grundstücke für den Bauherrn/ die Bauherrin verhältnismäßig und daher hinzunehmen.

Darüber hinaus ist hinsichtlich der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Versorgung des Plangebiets mit Grün- und Freiflächen zu betrachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Umfeld des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand als mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt gilt. Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch unter Berücksichtigung der besonderen historischen Bedeutung des Plangebiets, der zentralen Lage und der damit verbundenen – im Umfeld bereits im Bestand vorhandenen – hohen baulichen Dichte sowie der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation trotz der bestehenden Unterversorgung und des durch die Planungen entstehenden zusätzlichen Bedarfs verzichtet (vgl. Kap. IV.3.2).

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes mit einem Wohnanteil zwischen 42 % und 69 % der zulässigen Geschossfläche Rechnung getragen. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von ca. 300 Wohnungen geschaffen. Die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt dabei zum einen in der starken Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin begründet. Zum anderen ist es Ziel der Planung, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen städtischen Ort zu schaffen, der nicht nur eine touristische Anziehungskraft besitzt, sondern der auch den Anwohnerinnen und Anwohnern der Umgebung und der einheimischen Bevölkerung von Berlins zur Verfügung steht. Die angestrebte Nutzungsmischung unter Integration der Wohnnutzung wird dabei als ein wesentlicher Baustein gesehen, um dieses Ziel zu erreichen. Eine einseitige Ausrichtung auf gewerbliche Nutzungen (inkl. Dienstleistungen und Hotel) würde diesem Ziel hingegen entgegenstehen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird planungsrechtlich gesichert, dass ein Anteil von 30 % der zulässigen Geschossfläche in den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 so errichtet werden muss, dass die Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden könnten. Die Umsetzung der Planung trägt zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei. Diesem Belang wird ein hoher Stellenwert beigemessen.

Die Anforderungen an kostensparendes Bauen sind im Bebauungsplan nur bedingt festsetzbar, finden jedoch durch die Festsetzung vergleichsweise hoher Dichten und der damit verbundenen Sicherung einer hohen Grundstücksausnutzung Berücksichtigung, so dass etwaige höhere Baukosten durch die hohe bauliche Dichte ausgeglichen werden können.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung umfassen u. a. die ausreichende Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Hierzu zählt insbesondere das ausreichende Angebot an Kita- und Grundschulplätzen.

Aus dem geplanten Neubau von ca. 300 Wohneinheiten resultiert ein rechnerischer Folgebedarf von ca. 29 Kindertagesstättenplätzen und ca. 32 Grundschulplätzen. Da in dem urbanen Gebiet soziale Einrichtungen allgemein zulässig sind, wäre die Errichtung einer Kindertagesstätte auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich möglich.

Würde die Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen, wäre bei Zugrundelegung einer GFZ von 6,15 für das Ostgrundstück und 5,0 für das Westgrundstück ausgehend von einem möglichen Wohnanteil von 10 bis 20 % im Kerngebiet über den gesamten Geltungsbereich bereits heute ein Wohnanteil bis zu 10.000 m<sup>2</sup> möglich. Dies entspräche bis zu 100 WE, also einem Bedarf von bis zu 10 Schulplätzen. Durch den Bebauungsplan werden also mindestens 22 Grundschulplätze mehr notwendig als im Fall einer Nichtaufstellung des Bebauungsplans.

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich nach dem Schulentwicklungsplan des Bezirks Mitte von Berlin im Einschulungsbereich (§ 55a Abs. 1 S. 2 SchulG Bln) der Grundschule am Brandenburger Tor. Im Einschulungsbereich der Grundschule am Brandenburger Tor sind derzeit entsprechende freie Kapazitäten nicht vorhanden. Vielmehr besteht dort bereits heute ein Defizit an Grundschulplätzen. Insbesondere aufgrund der historischen Bedeutung des Ortes sowie unter Berücksichtigung der privaten Belange ist die Pla-

nung einer Grundschule im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch städtebaulich weder sinnvoll noch erforderlich. Insoweit ist zunächst zu berücksichtigen, dass gemäß Entwurf des Schulentwicklungsplans des Bezirks Mitte von Berlin für die Schuljahre 2018/19 bis 2030/31 das an der Grundschule am Brandenburger Tor bestehende Defizit an Grundschulplätzen u. a. durch Beendigung der Fremdnutzung von Räumen künftig deutlich verringert werden kann und soll. Darüber hinaus befinden sich im Umkreis von weniger als 1 km des Plangebiets im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vier weitere Grundschulen (Galilei-Grundschule, Clara-Grunwald-Grundschule, Fanny-Hensel-Grundstücke und Kurt-Schumacher-Grundschule).

Der Grundsatz der Einschulung im Einschulungsbereich der Wohnung (§ 55a Abs. 1 S. 1 und 2 SchulG Bln) beansprucht keine absolute Geltung (vgl. § 55a Abs. 2 SchulG Bln). Insbesondere im Fall der Erschöpfung der Aufnahmekapazität besteht die Möglichkeit einer Beschulung von Grundschulkindern auch an einer anderen Grundschule, sofern der Grundsatz altersangemessener Schulwege berücksichtigt wird (§ 54 Abs. 2 S. 1, Abs. 3 S. 2 SchulG Bln i. V. m. § 4 Grundschulverordnung). Grundsätzlich ist hinsichtlich der Versorgung mit Grundschulplätzen zu beachten, dass die Situation im Grundschulbereich bereits ohne die zusätzliche Entwicklung im Plangebiet defizitär ist. Mittel- und langfristig fehlen 3,5 Züge bzw. ca. 500 Plätze im Einzugsbereich der Grundschule am Brandenburger Tor. Die Abwägung der Belange der Familien mit Kindern im künftigen Plangebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB mit dem Interesse an einer Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB auch unter Berücksichtigung einer kompakten Stadtgestaltung wird daher dahingehend getroffen, den Wohnbedürfnissen den Vorrang vor dem Interesse der künftigen Bewohner an einem möglichst kurzen Schulweg der Grundschul Kinder einzuräumen. Aufgrund des Rechtsanspruchs auf einen Grundschulplatz ist allen Kindern künftiger Bewohner ein solcher Platz garantiert. Die mit der angespannten Situation im Grundschulbereich verbundenen Unsicherheiten über die im Einzelfall aufnehmende Schule einschließlich der mit einem geringfügig längeren Schulweg verbundenen Erschwernisse werden insoweit gegenüber einer optimalen Ausnutzung der Innenstadtlage durch Schaffung von Wohnungen in der Abwägung zurückgestellt.

Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht ferner ein Bedarf an bis zu ca. 3.546 m<sup>2</sup> wohnungsnaher Grünflächen und an 591 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielplatzfläche (vgl. Kap. IV.3.2). Gleichzeitig gilt das Umfeld des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand als mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt. Durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV kann die Unterversorgung teilweise ausgeglichen werden. Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch unter Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation und der einmaligen Grundstückssituation an dem Originalstandort der ehemaligen Grenzübergangsstelle verzichtet. Mit dem öffentlichen Stadtplatz soll eine Freifläche, die sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen und Touristinnen entsprechende Aufenthaltsqualitäten aufweist, entstehen. Die konkrete Gestaltung des Stadtplatzes ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Vielmehr soll sie Gegenstand eines noch durchzuführenden Wettbewerbs sein.

Das kulturelle Bedürfnis der Bevölkerung am Checkpoint Charlie besteht in der Aufarbeitung der Geschichte an dem authentischen Ort der ehemaligen Grenzübergangsstelle. Das Gedenkkonzept Berliner Mauer sieht am Checkpoint Charlie die Aufarbeitung der internationalen Dimension der Teilung vor, indem ein Ort der Dokumentation und Bildung geschaffen wird. Derzeit wird die Geschichte des Orts mit Hilfe von temporären Ausstellungen, wie der Black Box oder der Open-Air-Galerie, auf den brachliegenden Grundstücken beidseits der Friedrichstraße aufgearbeitet.

Planungsziel ist es deshalb, die historische Vergangenheit des Orts, mit Hilfe der Sicherung einer Museumsnutzung auf dem Ostgrundstück durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, für Berliner\*innen und Besucher\*innen innerhalb eines qualitativ hochwertigen

Bildungs- und Erinnerungsorts aufzuarbeiten. Das öffentliche Interesse an einer planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf einschließlich eigenständigem Museumsgebäude wird an dem konkreten Standort unter Berücksichtigung der besonderen historischen Bedeutung des Plangebiets und der Situation an dem historischen Standort der ehemaligen Grenzübergangsstelle höher gewichtet als die Sicherung von anderweitigen Nutzungen (gewerbliche Nutzungen und / oder Wohnen), Grün- bzw. Freiflächen oder eines Schulstandorts. Eine Verlagerung der Museums- bzw. Ausstellungsfläche auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund des unmittelbaren Bezugs zum Standort des ehemaligen Grenzübergangs und der damit verbundenen Ortsgebundenheit für die Erreichung des Planungsziels nicht möglich.

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

Mit der Überplanung einer der letzten Lücken in der Friedrichstadt und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete Entwicklung der derzeit temporär genutzten Brachflächen wird der Zentrumsbereich Friedrichstraße weiter aufgewertet. Es wird ein einmaliger Ort entstehen, der durch genügend Freiraum und den in den Fokus gestellten Brandwänden ausreichend Spielraum lässt, an den historischen Kontext des Ortes angemessen zu erinnern und diesen zu veranschaulichen. Zeitgleich entsteht durch den geplanten Stadtplatz und das Museum die Möglichkeit, den Ort zu akzentuieren und im Stadtbild ablesbar zu machen. Die Fortentwicklung des Ortsteils wird auch gefördert durch die weitere Stärkung dieses Bereichs als Wohnstandort.

Auf die planungsrechtliche Sicherung einer für die Friedrichstadt typischen Blockrandbebauung wird im Bereich des Stadtplatzes sowie der Fläche für Gemeinbedarf unter Berücksichtigung der historischen und touristischen Bedeutung des Ortes sowie der damit verbundenen Anforderungen auch aus denkmalpflegerischer und verkehrlicher Sicht verzichtet. Vielmehr wird der Ort durch den geplanten Stadtplatz und das geplante Museum akzentuiert und somit im Stadtgefüge als besonderer Ort ablesbar. Dem öffentlichen Interesse an der Aufarbeitung der Geschichte an dem authentischen Ort der ehemaligen Grenzübergangsstelle sowie der Sicherung einer öffentlich nutzbaren Freifläche, die insbesondere dem hohen Fußgängerverkehrsaufkommen zugutekommt, wird hier ein größeres Gewicht beigemessen als dem privaten Interesse an einer möglichst hohen Ausnutzung des Grundstückes bzw. an einer Sicherung von anderweitigen Nutzungen (gewerbliche Nutzungen und / oder Wohnen).

Der im Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte öffentliche Stadtplatz wird die hohen Besucherzahlen an diesem historischen Ort auffangen und dazu beitragen, die nördliche und südliche Friedrichstadt stärker zusammenwachsen zu lassen. Es entsteht ein Treffpunkt für Anwohner\*innen, der jedoch auch als Ort des Austausches zwischen Berliner\*innen und Touristen\*innen zu verstehen ist. Durch die mögliche Ansiedlung von (kleinflächigen) Einzelhandelseinrichtungen werden die Voraussetzungen für attraktive Angebote für die Versorgung geschaffen und bestehende Einrichtungen im Umfeld ergänzt.

Die Entstehung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet ist hingegen gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte unerwünscht (vgl. Kap. I.3.7.1). So ist zwar für die weitere Entwicklung des Zentrumsbereichs Historische Mitte, in dem das Plangebiet liegt, die Stärkung sowie der Ausbau des Standorts Ziel der Planung. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wird jedoch auf die Zentrumsbereichskerne Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz / Leipziger Platz beschränkt, um auf diese Weise gewachsene und erhaltenswürdige Strukturen nicht zu beeinträchtigen und die besonders bedeutsamen Geschäftsstraßen und zentralen Plätze vor einem allzu starken Kaufkraftabfluss zu schützen. Diesem Belang wird im Bebauungsplan Rechnung getragen, da Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in den dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, während der Bebauungsplan hier ein urbanes Gebiet festsetzt.

Vor diesem Hintergrund ist die Entstehung von großflächigem Einzelhandel – auch durch die Kumulationen mehrerer, an sich kleinflächiger Läden – nicht zu befürchten.

Die im Geltungsbereich festgesetzte Nutzung trägt der hohen Lagegunst sowie der guten Erreichbarkeit des Standorts sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr Rechnung.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile und Plätze von geschichtlicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Der historisch bedeutsame Ort ist durch unterschiedliche Zeitschichten geprägt. Zum einen lässt sich am Straßenraster die Entwicklung der Friedrichstadt im späten 17. Jh. ablesen. Im 19. Jh. entwickelte sich die Friedrichstadt zum Geschäftsviertel, was sich in der Höhenentwicklung der Gebäude widerspiegelt. Durch die Zerstörung im zweiten Weltkrieg und die Teilung Berlins verwandelte sich das Gesicht der Friedrichstadt im Bereich der Zimmerstraße sehr stark. Die Einschnitte der Teilung und die Zerstörung des Zweiten Weltkriegs lassen sich heute lediglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 nachvollziehen. Dies ist damit zu begründen, da die seit 1945 entstandene Sektorengrenze entlang der Zimmerstraße, an der heutigen Grenze zwischen den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, verlief. Im Zuge des Baus der Berliner Mauer ab 1961 wurde an diesem Ort die DDR-Grenzübergangsstelle Friedrich- / Zimmerstraße errichtet, die dem Grenzverkehr der West-Alliierten, Diplomaten und Ausländer diente. Die Grenzanlage entstand auf den im Krieg entstandenen Freiflächen. Die freigelegten Brandwände der umliegenden Gebäude nutzte die DDR durch spezielle Einbauten zur Überwachung des Grenzübergangs und der Grenzanlagen. Als Gegenpart befand sich auf West-Berliner Seite der Checkpoint Charlie, welcher einer von drei Kontrollpunkten der West-Alliierten während der deutschen Teilung war. Hier behaupteten sie täglich ihre Rechte in der geteilten Stadt. Berühmt wurde der Ort durch die Panzerkonfrontation im Herbst 1961, er war aber auch Schauplatz zahlreicher Fluchten und Proteste, sowie bereits zu Mauerzeiten auf der West-Berliner Seite ein Tourismusort.

Nach der Wiedervereinigung im Jahr 1990 wurden die im Norden befindlichen Freiflächen, die durch den stetigen Ausbau der Grenzübergangsstelle entstanden sind, nach dem Verkauf durch das Land Berlin zügig bebaut. Einzig die im Bebauungsplan 1-98 befindlichen Grundstücke beidseits der Friedrichstraße blieben unbebaut und zeugen durch den klaren Bruch gegenüber der restlichen Umgebung von den Geschehnissen, die bis 1989 an diesem Ort stattfanden. Vereinzelte Fundamente der Grenzanlagen, wie z.B. die eines Wachturmes und einiger Verbindungsschächte, sind als letzte Zeitzeugen auf den Grundstücken ebenfalls zu vermuten.

Aufgrund der Besonderheit des Orts wurde der Bereich im Juni 2018 durch das Landesdenkmalamt gem. DSchG Berlin als Teilbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Berliner Mauer“ in die Denkmalliste Berlin eingetragen. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet sowie im näheren Umfeld weitere Einzeldenkmale und Denkmalensembles, die neben der Teilungsgeschichte auch die Vorkriegsentwicklung des Quartiers dokumentieren. Dazu zählen unter anderem das ehem. ‚Café Adler‘ in der Zimmerstraße 19a und das Gebäude in der Mauerstraße 93 – die Häuser wurden zum einen von den USA, zum anderen von der DDR zur Überwachung des Grenzüberganges genutzt.

Im gesamten Verfahren wurde daher unter Einbeziehung des Landesdenkmalamts eine für den Ort anspruchsvolle städtebauliche Lösung gesucht. Im Zuge des durchgeführten städtebaulichen Workshopverfahrens formulierte das Landesdenkmalamt denkmalpflegerische Zielsetzungen im Umgang mit dem Denkmalensemble. Dabei soll eine denkmalverträgliche Neuordnung und Wiederbebauung des vielschichtigen historischen Gebiets vollzogen werden, indem prägende zeitgeschichtliche Merkmale des Stadtraums aus dem Kalten Krieg ablesbar bewahrt werden bzw. erlebbar bleiben. Dazu gehören insbesondere:

- die unregelmäßige stadträumliche Konfiguration mit Freiflächen beiderseits der Friedrichstraße



- die raumprägenden offenliegenden Brandwände, insbesondere der Gebäude Mauerstraße 93 sowie Zimmerstraße 79-80 auf dem östlichen Grundstück.

Der Bebauungsplan setzt die denkmalpflegerische Zielsetzung um, indem die geforderte Brandwand an der Mauerstraße erhalten bleibt. An die Brandwand in der Zimmerstraße kann unter Berücksichtigung der Denkmalbelange ausnahmsweise angebaut werden. Mit Hilfe einer großzügigen Platzfläche westlich der Friedrichstraße wird eine offene bauliche Situation im Kreuzungsbereich der Friedrich- / Zimmerstraße geschaffen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden die Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst eine größtmögliche Flexibilität ermöglichen, da hier die Anordnung einer östlich der Friedrichstraße gelegenen Platzfläche im Kontext mit dem Standort des Museums im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs konkretisiert werden soll. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen oberirdischen Grundfläche wird dennoch sichergestellt, dass etwa ein Drittel der Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche freigehalten werden muss.

Aufgrund der besonderen Ortsgebundenheit am Checkpoint Charlie ist dem Bau eines Bildungs- und Erinnerungsortes an dieser Stelle im Rahmen der Abwägung der Vorrang gegenüber anderweitigen Nutzungen einzuräumen.

Der Forderung des Landesdenkmalamtes nach Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bebauung Mauerstraße 93 im Hinblick auf die Festsetzungen der baulichen Höhe wurde im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer straßenseitigen Traufhöhe gefolgt.

#### Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Der Bebauungsplan lässt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 Anlagen für kirchliche Zwecke im urbanen Gebiet nur ausnahmsweise zu. Die Flächen sollen vorrangig anderen Nutzungen vorbehalten bleiben (vgl. III. 3.1.1). Dem Plangeber sind keine diesbezüglichen Ansiedlungsinteressen von Kirchen oder Religionsgesellschaften mitgeteilt worden.

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

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde im Umweltbericht (Kap. II) differenziert dokumentiert. Im Ergebnis der Umweltprüfung sind durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen zwar eine geringfügige Neuversiegelung, der überwiegende Teil des Bebauungsplangebiets ist jedoch bereits derzeit versiegelt oder teilversiegelt und weitestgehend vegetationsfrei.

Mit dem Verlust der wenigen Vegetationsflächen geht zunächst Lebensraum für Tiere und Pflanzen in einem bereits stark versiegelten Umfeld verloren. Mittelfristig wird hier jedoch ein Ersatz über die großflächig begrünten Dachflächen, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, geschaffen.

Um die Belange des Umweltschutzes stärker zu berücksichtigen, müsste auf die innerstädtische Dichte und nahezu vollständige Versiegelung und auch auf den hohen Wohnanteil verzichtet werden. Unter Berücksichtigung des in Berlin angespannten Wohnungsmarkts sowie vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses an einer planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf an dem historischen Standort der ehemaligen Grenzübergangsstelle, wird der planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzungen jedoch ein hohes Gewicht beigemessen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dichten dienen dabei der Erhaltung und Fortentwicklung der in der Friedrichstadt bestehenden Baustrukturen. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Versiegelungsgrad bereits nach heutigem Planungsrecht gem. § 34 BauGB zulässig wäre, so dass sich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB planungsrechtlich kein ausgleichspflichtiger Eingriff ergibt.

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

Durch die Planung wird im Sinne der Innenentwicklung auf einem vollständig erschlossenen innerstädtischen Grundstück eine neue Nutzung ermöglicht, mit der die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden. Hierdurch kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Übergang zu bzw. auf Außenbereichsflächen vermieden werden und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

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

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Dachbegrünung sowie die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten Berücksichtigung. Auf weitergehende Festsetzungen z.B. einer Grünfläche wurde insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels der planungsrechtlichen Sicherung eines Museums an dem historischen Standort der ehemaligen Grenzübergangsstelle und des Ziels der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum sowie unter Berücksichtigung der zentralen Lage und Bedeutung des Plangebiets verzichtet. Vielmehr wird hier der planungsrechtlichen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche sowie einer hohen baulichen Ausnutzung der innerstädtisch gelegenen Flächen, die dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht, ein höherer Stellenwert beigemessen.

Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten.

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

Nach § 34 BauGB wäre ein höherer Anteil an gewerblichen Nutzungen zulässig. Vor dem Hintergrund des im Land Berlin angespannten Wohnungsmarkts wird der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung allerdings ein höheres Gewicht beigemessen. Zudem wird auch dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung eines Museums zur Aufarbeitung der Geschichte an dem authentischen Ort der ehemaligen Grenzübergangsstelle eine hohe Bedeutung eingeräumt, hinter dem die Belange der Wirtschaft zurückgestellt werden.

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

Aufgrund der Nähe zu den U-Bahnstationen Kochstraße und Stadtmitte sowie des Anschlusses an das Bus-Netz der BVG ist ein guter ÖPNV-Anschluss des Plangebiets gegeben. Künftige Nutzer des Geländes werden somit in die Lage versetzt, weitestgehend auf individuelle Verkehrsmittel verzichten zu können. Hierdurch kann gesamtstädtisch Verkehr vermieden werden.

Im Bebauungsplan finden die Belange des Verkehrs neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Verkehrsflächen dahingehend Berücksichtigung, dass unmittelbar westlich der Friedrichstraße eine ca. 1.130 m<sup>2</sup> große öffentliche Platzfläche, die von Kfz-Verkehr freizuhalten ist, planungsrechtlich gesichert wird. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich gesichert, dass die Fläche für Gemeinbedarf oberirdisch nicht vollständig bebaut wird, so dass die Möglichkeit bestehen wird, dass Besucher die Fläche betreten können, so dass der Gehweg nicht mehr in dem gleichen Maß in Anspruch genommen werden muss. Die Fläche wird gewissermaßen geöffnet. Dies kommt dem in diesem Bereich vorhandenen hohen Fußgängerverkehrsaufkommen zugute. Ferner wird vor dem Hintergrund des Ziels der Schaffung eines zusammenhängend erlebbaren Stadtraums beidseitig der Friedrichstraße sowie unter Berücksichtigung der hohen Ver-

kehrsströme entlang der Friedrichstraße (Touristen und Touristinnen, Reisebusse, Individualverkehr) entlang der Friedrichstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt zu den im Plangebiet gelegenen Grundstücken ist dabei jedoch durch die Zimmerstraße, die Schützenstraße sowie die Mauerstraße weiterhin gewährleistet. Eine unzumutbare Einschränkung der privaten Belange liegt folglich nicht vor.

Darüber hinaus werden aufgrund des Ausschlusses von oberirdischen Stellplätzen in den Baugebieten gute Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr in den Baugebieten geschaffen und Konflikte vermieden. Zur Privilegierung schwer Gehbehinderter und von Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzern sind Fahrzeuge dieser Personengruppen von dem Ausschluss oberirdischer Stellplätze ausgenommen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs können die urbanen Gebiete großflächig durch Tiefgaragen unterbaut werden, so dass weniger Parksuchverkehr auftritt und die Lärm- und Schadstoffimmissionen oberirdisch durch PKW verringert werden. Die Unterbringung von möglichen Stellplätzen in Tiefgaragen in den urbanen Gebieten führt zwar im Vergleich zu ebenerdigen Stellplätzen zu Mehrkosten für den Grundstückseigentümer, unter Berücksichtigung der vergleichsweise hohen zulässigen baulichen Dichte und vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung eines Maximums an Freiraumqualität sowie der historischen und touristischen Bedeutung des Plangebiets werden diese jedoch als verhältnismäßig eingeschätzt.

Den Checkpoint Charlie besuchen jährlich rund vier Millionen Touristen\*innen, was dazu führt, dass zahlreiche Reisebusse und Stadtrundfahrten den Ort in regelmäßigen Abständen anfahren. Zeitgleich durchqueren viele Berliner\*innen den Ort in ihrem Alltag zu Fuß, per Rad oder Auto. Dies führt bereits heute zu Konflikten bei der Nutzung der Straßenverkehrsflächen. Durch die zukünftige Bebauung wird sich das Konfliktpotential im Bereich des Bebauungsplans 1-98 in Bezug auf die bestehende Situation erhöhen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erarbeitet (vgl. Kap. I.4.1.1). Bei der im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführten Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Umfeld zeigte sich, dass drei Knotenpunkte bereits im maßgeblichen Nullfall keine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs aufweisen. Im Planfall mit Verkehrslösung gilt dies auch für vier weitere Knoten.

Im Verkehrsgutachten werden aus diesem Grund weitergehende Untersuchungen zur Verifizierung und Sicherstellung der Leistungsfähigkeit empfohlen. Sofern in diesem Rahmen nicht alle unerwünscht hohen Wartezeiten für den Kfz-Verkehr beseitigt werden können, seien nach Aussage der Gutachter im weiteren Prozess Abwägungsentscheidungen zu treffen. So würde eine Verringerung der baulichen Dichte zu einer Minimierung des Verkehrs führen. Mit der festgesetzten baulichen Dichte wird jedoch der Lage des Plangebiets in der Friedrichstadt als einem der am dichtesten bebauten Gebiete Rechnung getragen. Die festgesetzten Dichten dienen der Erhaltung und Fortentwicklung der in der Friedrichstadt bestehenden Baustrukturen. Zudem ist auch unter Berücksichtigung der innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Vor diesem Hintergrund wird auf eine Verringerung der festgesetzten Dichte verzichtet.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass die tatsächlich zu erwartenden Verkehrsmengen in der Aufkommensermittlung des Verkehrsgutachtens im Sinne einer worst-case-Betrachtung ermittelt wurden, um so auf der sicheren Seite zu liegen. Zudem ist zu beachten, dass in Bezug auf das geltende Planungsrecht (§ 34 BauGB), gemäß dem bereits derzeit eine vollständige Blockrandbebauung der im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke mit kerngebietstypischen Nutzungen möglich wäre, vor dem Hintergrund des nunmehr geplanten hohen Wohnanteils und der geringeren baulichen Dichte auf das gesamte Plangebiet bezogen von einer geringeren Verkehrsbelastung auszugehen ist.

Unabhängig davon werden zur Minimierung der – bereits im Bestand vorhandenen – Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern (zu Fußgehende, Radfahrende und Kfz-Verkehr) zwar Maßnahmen erforderlich, dabei ist jedoch zu beachten, dass sich die Konflikte durch eine isolierte Betrachtung des Planungsgebiets nicht lösen lassen. Vielmehr sind hier übergeordnete Maßnahmen wie z.B. eine Verkehrsberuhigung oder eine Überarbeitung des Reisebuskonzepts zu prüfen und in ein übergeordnetes Verkehrskonzept einzubetten.

Es ist kein Ziel des Bebauungsplans, die Verkehrsfunktionen der angrenzenden Straßen heraufzustufen. Die Verkehrsflächen der Straßen werden lediglich bis zur Straßenmitte – lediglich für einen Abschnitt der Friedrichstraße vollständig – entsprechend ihrem Bestand festgesetzt. Eine mögliche Verkehrsberuhigung, die im Bereich der Friedrichstraße zwischen den Baugrundstücken zu einer Verbesserung im Plangebiet führen würde, wird nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt. Der Bebauungsplan verhindert dies aber nicht.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden insbesondere die vorliegenden übergeordneten Planungen berücksichtigt.

So ist die Planung unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs bzw. innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Dem entsprechend teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung letztmalig mit Schreiben vom 07.05.2019 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Bezüglich der Entwickelbarkeit der Planungen aus dem Flächennutzungsplan wird auf Kapitel III.2 verwiesen.

Im StEP Wohnen 2030 ist westlich der Friedrichstraße ein Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten dargestellt. Im StEP Wirtschaft 2030 wird demgegenüber die Sicherung von innerstädtischem Gewerbe als Ziel formuliert. Das Plangebiet liegt hier innerhalb eines Eignungsraum Büronutzung in gemischten / urbanen Lagen. Die in diesen Stadtentwicklungsplänen formulierten übergeordneten Ziele der Sicherung von dringend benötigtem Wohnraum sowie von Gewerbeflächen finden im Bebauungsplan durch die planungsrechtliche Sicherung von einem urbanen Gebiet, das sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen dient, Berücksichtigung.

Mit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans angestrebten Sicherung einer Platzfläche sowie den Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, die u.a. die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel ermöglichen, wird zudem auch den Zielen des StEP Zentren 3 (Ausbau und Qualifizierung des Zentrumsbereichs Historische Mitte mit seinen Teilzentren, Konzentration der Einzelhandelsnutzungen in den drei Zentrumsbereichskernen Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz) Rechnung getragen, wobei hinsichtlich der Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen ergänzend auf das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu verweisen ist (s.u.).

Die Umsetzung der Ziele des StEP Verkehr (vgl. Kap. I.3.4.4) ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur bedingt möglich, da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine Einstufung der Straßen erfolgt sowie keine Festsetzungen zur Parkraumbewirtschaftung, zum ÖPNV oder zu Fahrradwegen getroffen werden. Ein Widerspruch ist jedoch unter Berücksichtigung der festgesetzten Verkehrsflächen nicht erkennbar.

Die Ziele des StEP Klima und StEP Klima konkret werden mit dem Bebauungsplan nur teilweise umgesetzt. So wird auf den Erhalt der Freifläche z.B. die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum und der Wiedernutzbarmachung einer städtischen Brachfläche in historisch bedeutender Lage verzichtet. Vielmehr werden die Ziele des Klimaschutzes hier in der Gesamtbetrachtung hinter den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Denkmalschutzes zurückgestellt. Die Ziele des StEP Klima und StEP Klima konkret finden jedoch durch die Festsetzung von Grün- und Retentionsdächern Berücksichtigung. So wird durch die planungsrechtliche Sicherung der Grün- und Retentionsdächer ein Beitrag dazu geleistet, den Regenrückhalt zu erhöhen und den Oberflächenabfluss zu senken und auf diese Weise zu einer Entlastung der Kanalisation beizutragen. Zudem enthält der Bebauungsplan auch weitergehende Spielräume, die Ziele des StEP Klima und StEP Klima im Zuge der Konkretisierung der Planung durch z.B. Baumpflanzungen oder eine (teilweise) Begrünung der Platzfläche umzusetzen.

Die Übereinstimmung der Planung mit den Stadtentwicklungsplänen und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen sowie die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I B letztmalig mit Schreiben vom 16.07.2019 bestätigt.

Den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms wird hingegen nicht vollumfänglich Rechnung getragen. Auch hier wird jedoch vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, der historisch bedeutenden Lage des Plangebiets in der Friedrichstadt und der Bedeutung des Orts als ehemaliger Grenzübergang sowie des Ziels der Wiedernutzbarmachung einer städtischen Brachfläche den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Denkmalschutzes der Vorrang eingeräumt.

So werden die Entwicklungsziele des Naturhaushalts und Umweltschutzes mit den Planungen nur zum Teil erreicht. Mit den Festsetzungen kann weder der Anteil an naturhaushaltswirksamen Flächen erhöht werden, noch erfolgt eine Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung. Jedoch wird mit der Festsetzung zur Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL ein wesentlicher Baustein zur Lufthygiene beigetragen. Die Ziele des Biotop- und Artenschutzes können mit der vorliegenden Planung überwiegend nicht umgesetzt werden. Lediglich die Dachflächen bieten die Möglichkeit der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für die Fauna und Flora. Die Ziele des Teilplans Landschaftsbild, die u.a. auf die Begrünung des öffentlichen Raums z.B. durch Baumpflanzungen und die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung abstellen, werden durch die Festsetzung des Stadtplatzes zwar nicht zwingend umgesetzt, die Festsetzung steht diesen Zielen jedoch auch nicht entgegen. Vielmehr können sie im Rahmen der Umsetzung der Planung erreicht werden. Auf eine Festsetzung zur konkreten Gestaltung des Platzes wurde im Bebauungsplan verzichtet, da die Gestaltung und Begrünung der Fläche in einem noch durchzuführenden Wettbewerb konkretisiert werden soll, dessen Ergebnisse durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden sollen. Das im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung formulierte Entwicklungsziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum (hier der öffentliche Stadtplatz) kann ebenfalls im Rahmen der Umsetzung der Planung erreicht werden, und damit auch die Anforderung der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen.

Ebenso wird mit der Festsetzung von Dachbegrünung auf den Neubauten eine wesentliche Forderung der innerstädtischen Begrünung des Teilplans Erholung und Freiraumnutzung umgesetzt.

In der BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 werden als Ziele u.a. die städtebauliche Profilierung und die Stärkung der Verknüpfung zwischen den Quartieren benannt. Diesen Zielen wird im Bebauungsplan insbesondere durch die planungsrechtliche Sicherung des Stadtplatzes und der Gemeinbedarfsfläche sowie durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, die eine gemischte Nutzung einschließlich eines hohen Wohnanteils erlaubt und auf diese Weise zu einer Verknüpfung sowohl des gewerblich geprägten Bereichs entlang der Friedrichstraße als auch der insbesondere südlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung mit dem Umfeld beiträgt, Rechnung getragen.

Die Belange der Lärminderungsplanung haben im Bebauungsplan durch die schwerpunktmäßige Verortung der Wohnnutzung im urbanen Gebiet MU 1.1 sowie durch weitergehende Immissionsschutzfestsetzungen Berücksichtigung gefunden. Zudem ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Realisierung einer lärmrobusten Bebauung.

Mit der Festsetzung zu den im Plangebiet zulässigen Brennstoffen sowie zur Dachbegrünung wird dem Anliegen des Luftreinhalteplans Rechnung getragen. Im Ergebnis der lufthygienischen Untersuchung wird sich die stadtklimatische und lufthygienische Situation durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar geringfügig verändern, die untersuchten Grenzwerte für NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> werden jedoch an allen Bestandsgebäuden sowie den Plangebäuden eingehalten.

Das im Gesamtkonzept Berliner Mauer für den Checkpoint Charlie formulierte Ziel der Schaffung eines Ortes der Dokumentation und Bildung, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt, wird durch die planungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erinnerungsort zur Geschichte des Checkpoint Charlies als Ort der deutschen Teilung und ihrer internationalen Dimension“ umgesetzt.

In der räumlichen Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk Mitte ist das Plangebiet überwiegend als Kern-, z.T. aber auch als Mischgebiet dargestellt. Die Festsetzung von urbanen Gebieten ist mit dieser Darstellung vereinbar. Darüber hinaus ist die östliche Seite der Friedrichstraße als Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion dargestellt. Ferner befindet sich das Plangebiet auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte als sektorale Fachplanung zur BEP innerhalb des Zentrumsbereichs Historische Mitte. Ziel für die weitere Entwicklung des Zentrumsbereichs ist die Stärkung sowie der Ausbau des Standorts, wobei großflächiger Einzelhandel auf die Zentrumsbereichskerne Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz / Leipziger Platz beschränkt werden soll. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Zentrumsbereichskerne. Im Bebauungsplan finden die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts dahingehend Berücksichtigung, dass aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als urbane Gebiete kleinflächiger Einzelhandel zulässig, großflächiger Einzelhandel jedoch ausgeschlossen ist.

Im Fachplan Wohnen als sektorale Fachplanung zur BEP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Potenzialfläche mit guter Eignung für Wohnen dargestellt, wobei ein Wohnungspotenzial von insgesamt ca. 100 Wohnungen gesehen wird. Der Bebauungsplan setzt diese Ziele durch die planungsrechtliche Sicherung von urbanen Gebieten, in denen die Wohnnutzung integraler Bestandteil ist, um, und geht hinsichtlich der möglichen Wohnungszahl sogar über das im Fachplan Wohnen genannte Potenzial von 100 Wohnungen hinaus.

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

Für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden kommen vor allem Anlagen für soziale Zwecke oder Wohngebäude in Betracht. Insofern wird mit der Festsetzung von einem urbanen Gebiet, das gemäß seiner Zweckbestimmung u.a. dem Wohnen dient, und

in dem Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind, den Belangen von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung Rechnung getragen.

### **Private Belange**

#### Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbe- und Wohnnutzungen. In Bezug auf den Belang der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, der neben einem privaten auch ein öffentlicher Belang ist, kann der Angebotsbebauungsplan nur mittelbar Wirkungen erzeugen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen im Grundsatz auch die Entstehung von Eigentumswohnungen.

#### Eigentums- und Eigentümerrechte

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, so dass sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen demzufolge nach den Planersatzvorschriften des § 34 BauGB richtet. Diese Beurteilungsgrundlage ist nicht geeignet, die Planungsziele für diesen Standort zu erreichen. Die künftige Bebauung des Grundstücks soll sich mit einer Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung in das städtebauliche Gefüge einordnen. Insbesondere der hohe Wohnanteil als wesentliches Planungsziel wäre nicht zulässig.

Neben den Interessen eines potentiellen Investors an einer möglichst hohen Ausnutzung des Grundstückes sind die öffentlichen Interessen an der Neugestaltung des Plangebietes zu berücksichtigen, die in der Planbegründung dargelegt wurden. Hierzu zählt insbesondere der denkmalgerechte Umgang mit dem historischen Ort, indem bedeutende Brandwände erhalten bleiben und genügend Freiraum zur Aufarbeitung der Teilungsgeschichte der ehemaligen Grenzübergangsstelle am historischen Ort geschaffen wird.

Derzeit verfügt ein Insolvenzverwalter über die Grundstücke im Geltungsbereich. Durch Anträge auf Bauvorbescheid aus den Jahren 2013 und 2016 wurde deutlich, dass ein Interesse an der Errichtung eines Hotelkomplexes auf dem östlich gelegenen Grundstück besteht. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts in Berlin und der damit verbundenen starken Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung ein wesentliches Ziel der Planung. Zudem wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein städtischer Ort geschaffen, der neben der hohen touristischen Anziehungskraft insbesondere der Bevölkerung Berlins zu Verfügung steht. Dies sowohl als Wohnort, als auch als mögliche Arbeitsstätte (z.B. Büronutzung) sowie als Ort der Freizeitgestaltung (z.B. Gastronomie, kulturelle Nutzungen) und der Versorgung (z.B. Einzelhandel, soziale Infrastruktur) sowie als erlebbarer Ort der Geschichte. Aus diesem Grund soll das mögliche Nutzungsspektrum keine einseitige Ausrichtung auf die Besucher dieses historischen Ortes haben. Die mögliche Ansiedlung von Hotels, die überwiegend der vorübergehenden Unterbringung von Besuchern dienen, würde diesem städtebaulichen Ziel jedoch entgegenstehen. Hotels können zudem aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen erhöhten Verkehrs- und Lärmbelastung (z.B. durch Reisebusse, Reisegruppen mit Rollkoffern) zu unterschiedlichen Tages- und auch Nachtzeiten zu einer Beeinträchtigung der im Plangebiet angestrebten Wohnnutzung führen und würden zudem aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft den (touristischen) Nutzungsdruck auf den Stadtplatz erhöhen. Für den Stadtplatz ist jedoch die Schaffung eines öffentlichen Raums vorgesehen, der für die Anwohnerinnen und Anwohner der Umgebung, die einheimische Bevölkerung Berlins sowie Touristen und Touristinnen gleichermaßen zur Verfügung steht. Eine einseitige Ausrichtung auf Touristen und Touristinnen ist hingegen nicht erwünscht.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung von Flächen, auf denen in einem gewissen Umfang förderfähige Wohnungen errichtet werden müssen, die Voraussetzungen

für unterschiedliche Angebote an Wohnungen zu schaffen, um auf diese Weise dazu beizutragen, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entstehen kann bzw. erhalten bleibt. Unter Berücksichtigung des festgesetzten Anteils an förderfähigem Wohnraum, der lediglich 7.050 m<sup>2</sup> bzw. 16,4 % der insgesamt zulässigen Geschossfläche für das urbane Gebiet (bzw. ca. 24 % der für Wohnen möglichen Geschossfläche) beträgt, wird die Festsetzung als verhältnismäßig eingeschätzt. Dabei ist auch zu beachten, dass der zur Festsetzung vorgesehene Anteil noch unterhalb des gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelmäßig geforderten Anteils liegt. Zudem ermöglichen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans über die Wohnnutzung hinaus ein vielfältiges Nutzungsspektrum in wirtschaftlich attraktiver Lage.

Ein erheblicher Eingriff in das Eigentum erfolgt durch Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf. An dieser Stelle werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt, indem - wie im Gesamtkonzept Berliner Mauer vorgesehen - im Bereich des Bebauungsplangebiets an der ehemaligen DDR-Grenzübergangsstelle sowie am Checkpoint Charlie ein Bildungs- und Erinnerungsort errichtet werden soll. Dem Interesse des Eigentümers bzw. potentiellen Investors an der privaten Nutzung der Flächen wird daher im Rahmen der Abwägung ein geringeres Gewicht als diesem öffentlichen Interesse beigemessen.

Im Zuge einer Neubebauung werden zudem bereits öffentlich genutzte und bisher über das Privatgrundstück verlaufende Flächen durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. So werden insgesamt 1.130 m<sup>2</sup> der Fläche des Flurstücks 80 als öffentlicher Stadtplatz festgesetzt. Der damit verbundene Eingriff in Privateigentum erfolgt auch zugunsten der Verkehrssicherung, um den zahlreichen Besucher\*innen durch eine Verbreiterung der Gehwegflächen genügend Freiraum zu gewähren und um sicherzustellen, dass diese Fläche nicht durch private Nutzungen blockiert wird.

Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf den privaten Grundstücken erfolgt ein Eingriff in die gemäß Art. 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsgarantie. Dies ist nur zulässig, wenn es durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt ist. Die Privatnützigkeit des Eigentums sollte soweit wie möglich erhalten werden. Zudem ist zu prüfen, ob nicht ein anderer Standort für die betreffenden Nutzungen gewählt werden kann.

Die Sicherung der Flächen an anderer Stelle als im Bebauungsplangebiet ist jedoch aufgrund des unmittelbaren Bezugs zum Standort des ehemaligen Grenzübergangs und der damit verbundenen Ortsgebundenheit nicht möglich. Auf das im Jahr 2006 durch den Senat beschlossene Gesamtkonzept Berliner Mauer, das vorsieht, am Checkpoint Charlie einen Ort der Dokumentation und Bildung zu schaffen, der den Grenzübergang an der Friedrichstraße / Zimmerstraße und die Berliner Mauer in ihren weltpolitischen Bezügen darstellt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Andere Flächen, die gleichermaßen geeignet wären, ein Museum unterzubringen, kommen nicht in Betracht, da bereits ein Alternativstandort in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs der Authentizität des historischen Ortes nicht gerecht werden würde. Im Plangebiet bietet sich die einmalige Chance, einen solchen Bildungs- und Erinnerungsort auf unbebauten Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Friedrichstraße zu errichten, das heißt unmittelbar an dem Ort, an dem sich in der Krise im Jahr 1961 amerikanische und sowjetische Panzer gegenüberstanden, was diesen Ort weltweit bekannt machte. Zudem ist auch die Lage des Plangebiets innerhalb eines Ensembles, das in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist, zu beachten. Das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit wird in der Erläuterung der Denkmalbedeutung wie folgt formuliert:

*„Der in einer markanten städtebaulichen Gestalt überlieferte Grenzbereich (durch die Stellung der Häuser, die in das Grenzregime eingebunden waren, durch die umgebenden*



*Brandwände, durch die Spuren und authentischen Relikten der Grenzanlagen) bildet trotz vieler Veränderungen eine erlebbare historische Schicht im Stadtgefüge der Friedrichstadt. Die hier durch Krieg und Mauerbau entstandene und das Bild des ehemaligen Grenzübergangs prägende Stadtgestalt ist bis heute weitgehend erhalten. Sie bildet den anschaulichen Hintergrund für ein vom Senat beschlossenes Gedenkkonzept für diesen ehemaligen Grenzübergang.“*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zunächst die Festsetzung der Fläche für den Stadtplatz als private (nicht überbaubare) Fläche in Betracht gezogen. Dies wurde allerdings unter Berücksichtigung der damit verbundenen massiven Einschränkung der privaten Nutzbarkeit der Fläche verworfen. Darüber hinaus war zunächst die Integration des Museums in die Baugebiete vorgesehen. Im Ergebnis der Beteiligung der Fachöffentlichkeit und der Öffentlichkeit wird der Ausstellungsort jedoch als eigenständiger Baukörper auf dem Ostgrundstück gesichert, um auch baulich-räumlich den Stadtraum zu prägen und auf diese Weise die Auffindbarkeit zu erhöhen und die Besonderheit des Ortes zu unterstreichen. Ferner wird so eine klare Abgrenzung des für die Öffentlichkeit zugänglichen Bereichs zu den anschließenden privaten Grundstücken, die zu einem erheblichen Teil für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen, geschaffen. Zudem stellen auch die nicht abschließend geklärten künftigen Eigentumsverhältnisse einen weiteren Grund dar, aus dem auf eine Integration des Museums in die Baugebiete verzichtet wird. Auf diese Weise wird die Errichtung des Museums unabhängig von den Planungen innerhalb der Baugebiete ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums bzw. zukünftigen Investors die höhere Gewichtung der öffentlichen Belange vertretbar. Für Flächen, die von den Festsetzungen Gemeinbedarfsfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung betroffen sind, kann der Eigentümer nach § 40 Abs. 1 BauGB Entschädigungsansprüche, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen, bzw. ein Übernahmeverlangen nach § 40 Abs. 2 BauGB geltend machen. Die finanziellen Aufwendungen für einen Übernahmeanspruch des Eigentümers für die o.g. Festsetzungen werden in der Abwägung und den haushaltsmäßigen Auswirkungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zur wirtschaftlichen Realisierbarkeit der verbleibenden privat zu entwickelnden Flächen ist zu sagen, dass der Bebauungsplan eine annähernd vollständige Überbauung der Grundstücke ermöglicht. Innerhalb des urbanen Gebiets wird damit ein städtebaulicher Rahmen gesetzt, innerhalb dem der Eigentümer flexibel eine Bebauung in einer hohen baulichen Dichte umsetzen kann. Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass eine wirtschaftliche Realisierbarkeit im urbanen Gebiet trotz der Einschränkungen zur Art der Nutzung und den Festsetzungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist.

Für das Grundstück Mauerstraße 93 sieht der Bebauungsplan keine Festsetzungen vor, die die derzeitige Nutzung einschränken. Der Bebauungsplan ermöglicht geringere Tiefen der Abstandsflächen zwischen der Bestandsbebauung im MU 1.3 und dem neu geplanten MU 1.2. Allerdings ist zu beachten, dass die derzeitige temporäre Bebauung (Rotunde) einen geringeren Abstand zur Mauerstraße 93 aufweist und das Bestandsgebäude seine eigenen Abstandsflächen aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht einhalten kann. Durch die Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche ist gewährleistet, dass in Verlängerung der südöstlichen Fassade des Gebäudes im MU 1.3 entlang des Stadtplatzes kein geschlossener Hof entsteht. Somit kann eine für die gewerbliche Nutzung ausreichende Belichtung sichergestellt werden.

Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und den privaten Belangen der Nachbarn im Umfeld

Die temporären Nutzungen auf den Grundstücken müssen mit Umsetzung der Planung weichen. Dies ist den dortigen Pächtern bzw. Mietern bekannt. Die durch den Verein Berliner Forum für Geschichte und Gegenwart betriebene Black Box wird durch den künftig zu errichtenden Bildungs- und Erinnerungsort ersetzt und die Open-Air-Galerie erhält durch die Neugestaltung des Freiraumes eine qualitative Aufwertung.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wurden die nachbarlichen Belange berücksichtigt. Der Bebauungsplan führt im Umfeld nicht zu unzumutbaren Umständen. Eine Bebauung nach § 34 BauGB würde bei Vollausschöpfung der baulichen Dichte zu stärkeren Beeinträchtigungen hinsichtlich der Verkehrsbelastung und der Lärmbelastung führen. Es wären kerngebietstypische Nutzungen wie großflächiger Einzelhandel oder Vergnügungsstätten zulässig.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche im MU 2 wird sichergestellt, dass der Neubau zu dem Innenhof des östlich angrenzenden Grundstücks genügend Abstand einhält. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen orientieren sich an den umliegenden Gebäuden. Das Gutachten zur Wahrung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezieht sich auch auf das nähere Umfeld.

Durch den Bau des Bildungs- und Erinnerungsortes wird nach jahrelanger Zwischennutzung ein Museum im Bereich des ehemaligen Grenzübergangs etabliert, das einen Teil der sich derzeit im öffentlichen Raum aufhaltenden Besucher aufnehmen wird. Das Museum wird sich der Zweckbestimmung entsprechend mit dem ehemaligen Grenzübergang und der internationalen Dimension der Teilung befassen. Dieses Thema grenzt sich inhaltlich zu den bereits vorhandenen Museen bzw. Gedenkstätten ab und stellt keine Konkurrenz dar. Das große internationale Interesse zeigt, dass ein solches Museum am Ort des Geschehens notwendig ist, um auch künftigen Generationen diesen Teil der Geschichte in nichtkommerzieller Weise zu vermitteln. Damit unterscheidet sich der geplante Bildungs- und Erinnerungsort von bereits vorhandenen Angeboten im direkten Umfeld.

Für das Bestandsgebäude Friedrichstraße 204/ Mauerstraße 1 wird durch die Festsetzung des Stadtplatzes im Bebauungsplan sichergestellt, dass auch zukünftig diese Fläche von Bebauung freibleibt, so dass eine ausreichende Belichtung von Süden auch langfristig gesichert ist. Dadurch erfolgt ein Ausgleich gegenüber der durch den Bebauungsplan ermöglichten Verkürzung der Abstandsflächen im Bereich des MU 1.1 in Richtung Mauerstraße.