

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 vom 15. Juni 2026 für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918) sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Der Senat von Berlin
- Stadt II A 16 -
Tel.: 90173-4483

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei - G Sen -

Vorblatt

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über

den Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 vom 15.06.2026 für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918) sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

A. Problem

Der Bebauungsplan I-B4a, dessen Geltungsbereich u.a. den zentralen Bereich des Alexanderplatzes umfasst, wurde im Jahre 2000 festgesetzt. Inhaltliche Grundlage war der städtebauliche Masterplan von 1994 (Kollhoff/Timmermann). Grundelement der städtebaulichen Neuordnung soll eine Gebäudetypologie sein, die den berlintypischen Block mit dem Hochhaus kombiniert. Entlang des sich von Osten um den Alexanderplatz legenden Straßenrings aus Karl-Liebknecht-Straße, Alexanderstraße und Grunerstraße sollten sich insgesamt zehn 150 m hohe Türme aus den Sockelbauten erheben.

Aus immobilienwirtschaftlichen Gründen wurde jedoch zunächst keines der Hochhausvorhaben umgesetzt. Realisiert wurden zunächst nur Blockbebauungen nördlich der Alexanderstraße und südlich des Bahnhofs Alexanderplatz. Im Jahre 2004 verständigte sich die

damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem Käufer der Grundstücke des Baublocks D4 auf dessen Wunsch darauf, dass dieser zunächst nur das Sockelgebäude und erst in einem zweiten Bauabschnitt den Hochhausturm errichtet. Hierfür ist eine Verschiebung des Hochhauses vom Zentrum des Blocks an dessen nordöstlichen Rand erforderlich, um eine räumliche Trennung der beiden Bauabschnitte zu ermöglichen.

Das geplante Hochhaus auf dem Baufeld D4 stellt ein integrales Element in der städtebaulichen Gesamtkonzeption für die Neugestaltung des Alexanderplatzes dar. Erst mit diesem Gebäude erhält der Platz an seiner nordöstlichen Seite seine adäquate bauliche Fassung und der innere Hochhausring seine notwendige Vervollständigung. Im Ergebnis des partizipativen Workshopverfahrens Alexanderplatz 2015 wurde die Verschiebung des Hochhausturms auf den neuen Standort bestätigt. Die Errichtung eines Hochhauses im Block D4 ist jedoch auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans I-B4a praktisch nicht mehr möglich, da im Bereich des festgesetzten Hochhausbaukörpers bereits das 2009 eröffnete Geschäftshaus „die mitte“ mit einer Höhe von knapp 30 m errichtet wurde.

B. Lösung

Mit der Änderung des Bebauungsplans I-B4a durch den Bebauungsplan I-B4a-3 soll die zwischen dem Senat und dem Vorhabenträger abgestimmte Verschiebung des Hochhausstandorts planungsrechtlich gesichert werden.

Der neue Standort des Hochhausturms soll in Form einer erweiterten Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen gesichert werden. Die Höhe der baulichen Anlage soll durch die Festsetzung einer Oberkante (OK) von 150,0 m über Gehweg als Höchstmaß bestimmt werden. Eine Überschreitung bis zu einer OK von 154,0 m über Gehweg durch ein Technikgeschoss soll zulässig sein. Für das bestehende Geschäftshaus erfolgt eine bestandsorientierte Festsetzung der Baugrenzen und der Höhe der baulichen Anlage (OK 29,7 m über Gehweg).

Als Art der Nutzung soll entsprechend der Lage im städtischen Zentrumsbereichskern erneut ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Die Geschossfläche wird insgesamt im Vergleich zum Bebauungsplan I-B4a nicht verändert und beträgt für das gesamte MK weiterhin 70.000 m². Davon entfallen 49.625 m² auf den geplanten Hochhausturm sowie 20.375 m² auf das bereits realisierte Geschäftsgebäude. Der Bebauungsplan ermöglicht dabei ein Auskragen des Hochhausturmes um bis zu 7 m in den Bereich oberhalb des Bestandsgebäudes.

Im städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin vom 18.06.2026 verpflichtet sich der Vorhabenträger grundsätzlich, das Hochhaus auf Basis eines der drei Siegerentwürfe des Hochbauwettbewerbes von 2013/14 (Büro Kleihues + Kleihues) zu errichten. Dabei wird dem Vorhabenträger eine Frist von maximal sieben Jahren eingeräumt, um endgültig über die Durchführung des Bauvorhabens zu entscheiden (positive Investitionsentscheidung). Er

verpflichtet sich ferner zur Durchführung der erforderlichen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit für die angrenzenden öffentlichen Verkehrsanlagen (einschl. des Straßentunnels Grunerstraße) auf seine Kosten.

Wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist zudem die 2021 zwischen dem Vorhabenträger und der BVG auf Basis umfänglicher gutachterlicher Bewertungen abgeschlossene so genannte Grundsatzvereinbarung. In dieser Vereinbarung sind umfangreiche Schutzpflichten für den Vorhabenträger sowie diverse Zustimmungsvorbehalte zugunsten der BVG geregelt. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger, vor Errichtung des Hochbaus den U-Bahntunnel auf eigene Kosten mittels einer mit der BVG abzustimmenden Methode zu stabilisieren und tragfähig im Hinblick auf den Hochhausbau zu machen. Weitere technische Konkretisierungen werden Gegenstand noch abzuschließender Folgevereinbarungen sein. Soweit die BVG planmäßige Stilllegungen der U-Bahnstrecke und des U-Bahnbetriebs oder verlängerte Betriebspausen gestattet, verpflichtet sich der Vorhabenträger zudem zur Kostenerstattung (insbesondere im Hinblick auf damit im Zusammenhang stehenden Schienenersatzverkehr). Die BVG stimmt in der Grundsatzvereinbarung der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 bis zu dessen Festsetzung und Rechtswirksamkeit grundsätzlich zu.

Gemäß städtebaulichem Vertrag darf ein Bauantrag für die Hochbaumaßnahme erst gestellt werden, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Tunnelanlagen der BVG abgeschlossen und durch die BVG abgenommen worden sind.

C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

Ohne die Festsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 lässt sich das städtebauliche Ziel, den Hochhausturm auf der nordöstlichen Teilfläche des Baublocks D4 am Alexanderplatz zu errichten, nicht realisieren. Die städtebauliche Masterplanung in ihrer durch das Workshopverfahren 2015 aktualisierten Form könnte an dieser Stelle nicht umgesetzt werden und die inzwischen weit fortgeschrittene städtebauliche Neuordnung bliebe unvollendet.

Die Folge wäre ein Bruch der räumlichen und konzeptionellen Gesamtfigur des Alexanderplatzes. Der Turm auf dem Baufeld D4 übernimmt im Rahmen der Hochhauskomposition eine wichtige Eck- und Gelenkfunktion im nordöstlichen Bereich des Platzensembles. Sein Wegfall würde die geplante Hochhauskomposition unvollständig erscheinen lassen und zu einer asymmetrischen, ausgedünnten Stadtsilhouette führen.

Die Hochhäuser fungieren nicht nur als Solitäre, sondern als vertikale Raumkanten zur Definition des Platzraums und der angrenzenden Magistralen. Ohne den Turm auf D4 entstünde an der Schnittstelle von Alexanderstraße und Otto-Braun-Straße eine städtebauliche Schwächung der Raumkante. Der Übergang vom Alexanderplatz zu den östlichen und

nördlichen Stadträumen würde weniger klar gefasst und räumlich diffus wirken. Der Kreuzungsbereich verlöre an urbaner Prägnanz und Fernwirkung.

Die städtebauliche Masterplanung verfolgt ausdrücklich das Leitbild eines verdichteten europäischen Platzes mit Hochhäusern. Ein Verzicht auf das Hochhaus D4 würde dieses abgestimmte Gesamtkonzept partiell in Frage stellen und könnte als Abkehr von der bisher planungsrechtlich und politisch verfolgten Entwicklungsstrategie interpretiert werden. Der Verzicht auf einen wesentlichen Baustein der zusammenhängenden Hochhausplanung am Alexanderplatz könnte Präzedenzwirkung entfalten und die Kohärenz weiterer Hochhausplanungen schwächen. Städtebaulich entstünde der Eindruck einer fragmentierten oder nur teilweise umgesetzten Gesamtplanung.

Vor diesem Hintergrund gibt es für die mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 verfolgte städtebauliche Planung keine adäquate Alternative.

Wenn der Bebauungsplan I-B4a-3 nicht festgesetzt würde, bliebe der Bebauungsplan I-B4a für das Baufeld D4 weiterhin in Kraft. Der Eigentümer des noch unbebauten Grundstückes könnte im festgesetzten Kerngebiet lediglich ein Gebäude mit einer Oberkante von höchstens 36,7 m über Gehweg errichten.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Wenn der Bebauungsplan I-B4a-3 nicht festgesetzt würde, könnte der private Vorhabenträger daraus keine Ansprüche gegen das Land Berlin geltend machen.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Senatsvorlage hat keine finanziellen Auswirkungen auf Privathaushalte. Das Wirtschaftsunternehmen, das als Bauherr/Vorhabenträger auftritt, muss im Falle einer positiven Investitionsentscheidung alle Kosten für die Durchführung der Baumaßnahme, einschließlich der Kosten für die dargestellten Maßnahmen zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsanlagen und der Anlagen der BVG, tragen.

E. Gesamtkosten

Alle erforderlichen Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Planungsziele des Bebauungsplans I-B4a-3 sind durch den privaten Vorhabenträger zu tragen. Auch die Planungskosten für den Bebauungsplan I-B4a-3 wurden auf Grundlage einer Kostenübereinkommenvereinbarung durch den Vorhabenträger getragen. Für das Land Berlin entstehen keine Kosten.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Flächenbilanz des Bebauungsplans I-B4a-3:

Bezeichnung	Flächengröße	Flächenanteil
Kerngebiet	rd. 5.330 m²	34,5 %
davon Teilfläche mit einer zulässigen Geschossfläche von 20.375 m ² und einer Oberkante von 29,7 m über Gehweg („Sockelgebäude“)	rd. 3.560 m ²	23,0 %
davon Teilfläche mit einer zulässigen Geschossfläche von 49.625 m ² und einer Oberkante von 150,0 m über Gehweg („Hochhausturm“)	rd. 1.770 m ²	11,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	rd. 10.010 m²	64,8 %
davon Straßenverkehrsfläche (Teilfläche der Alexanderstraße)	rd. 7.340 m ²	47,5 %
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (Teilfläche des Alexanderplatzes)	rd. 2.670 m ²	17,3 %
Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme) (planfestgestellte Straßenbahnhaltestelle)	rd. 110 m²	0,7 %
Gesamtfläche	rd. 15.450 m²	100 %

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handelt, waren eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Dennoch mussten die Umweltbelange geprüft und Beeinträchtigungen vermieden/minimiert werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, da keine zusätzlichen Flächenversiegelungen oder Nutzungsänderungen geplant sind. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Umweltauswirkungen nach Schutzgütern:

Mensch

- Grünflächen:
 - Keine Überplanung bestehender Grün- und Spielflächen;

- Nutzung nahegelegener Flächen und Erholungsräume: Alexanderplatz, Rathaus- und Marx-Engels-Forum (7,2 ha, Umgestaltung ab 2025: Entsiegelung, grüne Aufenthaltsräume), Volkspark Friedrichshain (50 ha, fußläufig erreichbar).
 - Nächste Spielplätze: Fernsehturm (450 m) und Rosa-Luxemburg-Platz (550 m)
- **Lärm:** Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch Lärmschutzfestsetzungen gewährleistet (z. B. Innenpegel für Aufenthaltsräume, Schutz von Außenwohnbereichen).
- **Luftschadstoffe:** Aktuelle Grenzwerte werden eingehalten; keine zusätzlichen Belastungen durch das Vorhaben (trotz verschärfter EU-Grenzwerte ab 2030).
- **Windkomfort:** Verträgliche Bedingungen (Stufe 2-3) im Umfeld des Hochhauses; lokale Windschutzmaßnahmen (z. B. Bepflanzungen) für sensible Nutzungen (Cafés) liegen im Verantwortungsbereich der Bauherren.
- **Erschütterungen:** Schwingungstechnische Entkopplung der Hochhausgründung von U-Bahnanlagen wird festgesetzt.
- **Belichtung und Besonnung:** Auch in den umliegenden, von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Gebäuden ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet

Tiere und Pflanzen

- **Artenschutz:**
 - Gebäudebrüter (z. B. Haussperlinge) und Fledermäuse am Bestandsgebäude („die mitte“) müssen vor Baubeginn untersucht werden (Sicherung über städtebaulichen Vertrag).
 - Vogelschlagrisiko: Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Glasmarkierungen, Lichtreduzierung) für die Hochhausfassade geplant (Sicherung über städtebaulichen Vertrag).
- Keine geschützten Biotop im Plangebiet; bestehende Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung.

Boden

- Vollständige Versiegelung der Flurstücke 1235/1253 (bereits im Bestand zulässig); keine Änderung des Versiegelungsgrads.

Wasser

- **Grundwasser:** Keine zusätzliche Beeinträchtigung der Neubildung; wasserrechtliche Erlaubnis für Bauarbeiten ist erforderlich (Trogbauweise zur Minimierung von Eingriffen).
- **Niederschlagswasser:** Rückhaltung im Untergeschoss des Hochhauses; Einleitung in die Mischkanalisation ist genehmigungspflichtig.

Klima

- Stadtklima: Planung entspricht der Innenentwicklung vor Außenentwicklung („Stadt der kurzen Wege“); Hochhaus in gut angebundenem Zentrumsbereich.
- Keine Verschlechterung der thermischen Situation durch Nachverdichtung
- Energieeffizienz:
 - GEG-Standards und Solargesetz Berlin (30 % Dachfläche mit PV-Anlagen) müssen umgesetzt werden.
 - Nachhaltigkeitszertifizierung (mind. DGNB-Gold o.ä.) vertraglich vereinbart.
- Verkehr: Geringe zusätzliche CO₂-Emissionen durch sehr gute ÖPNV-Anbindung und steigende Elektromobilität.

Orts- und Landschaftsbild

- Einpassung in Hochhausring: Turm ergänzt bestehende Solitärbauten (Fernsehturm, Hotelhochhaus, Hochhäuser D3, D7) lediglich Standortverschiebung um 45 m
- Denkmalschutz: Keine unmittelbare Betroffenheit der Substanz von Denkmalen; Umgebungsschutz: Eigenart und Erscheinungsbild der Denkmale werden nicht wesentlich beeinträchtigt, Ziel der städtebaulichen Neuordnung des Alexanderplatzes – basierend auf Masterplan 1994 – wurde in langjährigem Planungsprozess konsolidiert und bestätigt (z.B. Workshopverfahren 2015)

Schutzgebiete und Belastbarkeit

- Keine Betroffenheit von FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten, Naturschutzgebieten oder Wasserschutzgebieten.
- Lärm: Aktuelle Daten zur Verkehrslärmbelastung wurden im Fachgutachten berücksichtigt.
- Luftqualität: Keine zusätzlichen Grenzwertüberschreitungen durch das Vorhaben.

Fazit:

Alle relevanten Umweltbelange (BNatSchG, BImSchG, WHG) wurden geprüft und berücksichtigt. Im Ergebnis wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Erforderliche Vorsorgemaßnahmen (Lärmschutz, Artenschutz, Grundwasserschutz) sind im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag verankert. Eine Verdichtung im sehr gut durch den ÖPNV erschlossenen Zentrumsbereich reduziert den Flächenverbrauch und fördert nachhaltige Mobilität. Durch eine vertraglich verankerte Nachhaltigkeitszertifizierung wird eine über die gesetzlichen Mindeststandards für Energieeffizienz und CO₂-Einsparung hinausgehende Bauweise gesichert.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Senat von Berlin
- Stadt II A 16
Tel.: 90173-4483

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

über
Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918) sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 25. August 2026 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918) sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte zu.

A. Begründung

s. Anlage „Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB“

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. 1999, S. 578), das durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Senatsvorlage hat keine finanziellen Auswirkungen auf Privathaushalte. Der Vorhabenträger muss im Falle einer positiven Investitionsentscheidung alle Kosten für die Durchführung der Baumaßnahme, einschließlich der Kosten für die dargestellten Maßnahmen zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsanlagen und der Anlagen der BVG tragen.

D. Gesamtkosten

Alle erforderlichen Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Planungsziele des Bebauungsplans I-B4a-3 sind durch den privaten Vorhabenträger zu tragen. Auch die Planungskosten für den Bebauungsplan I-B4a-3 wurden auf Grundlage einer Kostenübernahmevereinbarung durch den Vorhabenträger getragen. Für das Land Berlin entstehen keine Kosten.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen:

Der Vorhabenträger für das Hochhausvorhaben hat im Jahr 2001 mit dem Land Berlin einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen (Neufassung vom 18.06.2026). Der Kaufpreis ist demnach fällig nach Vorliegen der ersten bestandskräftigen Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung für das Bauvorhaben.

Ausgaben: Keine

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Flächenbilanz des Bebauungsplans I-B4a-3:

Bezeichnung	Flächengröße	Flächenanteil
Kerngebiet	rd. 5.330 m²	34,5 %
davon Teilfläche mit einer zulässigen Geschossfläche von 20.375 m ² und einer Oberkante von 29,7 m über Gehweg („Sockelgebäude“)	rd. 3.560 m ²	23,0 %
davon Teilfläche mit einer zulässigen Geschossfläche von 49.625 m ² und einer Oberkante von 150,0 m über Gehweg („Hochhausturm“)	rd. 1.770 m ²	11,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	rd. 10.010 m²	64,8 %
davon Straßenverkehrsfläche (Teilfläche der Alexanderstraße)	rd. 7.340 m ²	47,5 %
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (Teilfläche des Alexanderplatzes)	rd. 2.670 m ²	17,3 %
Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme) (planfestgestellte Straßenbahnhaltestelle)	rd. 110 m²	0,7 %
Gesamtfläche	rd. 15.450 m²	100 %

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handelt, waren eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht. Dennoch mussten Umweltbelange geprüft und Beeinträchtigungen vermieden/minimiert werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder

zulässig, da keine zusätzlichen Flächenversiegelungen oder Nutzungsänderungen geplant sind. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Umweltauswirkungen nach Schutzgütern:

Mensch

- Grünflächen:
 - Keine Überplanung bestehender Grün- und Spielflächen;
 - Nutzung nahegelegener Flächen und Erholungsräume: Alexanderplatz, Rathaus- und Marx-Engels-Forum (7,2 ha, Umgestaltung ab 2025: Entsiegelung, grüne Aufenthaltsräume), Volkspark Friedrichshain (50 ha, fußläufig erreichbar).
 - Nächste Spielplätze: Fernsehturm (450 m) und Rosa-Luxemburg-Platz (550 m)
- Lärm: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch Lärmschutzfestsetzungen gewährleistet (z. B. Innenpegel für Aufenthaltsräume, Schutz von Außenwohnbereichen).
- Luftschadstoffe: Aktuelle Grenzwerte werden eingehalten; keine zusätzlichen Belastungen durch das Vorhaben (trotz verschärfter EU-Grenzwerte ab 2030).
- Windkomfort: Verträgliche Bedingungen (Stufe 2-3) im Umfeld des Hochhauses; lokale Windschutzmaßnahmen (z. B. Bepflanzungen) für sensible Nutzungen (Cafés) liegen im Verantwortungsbereich der Bauherren.
- Erschütterungen: Schwingungstechnische Entkopplung der Hochhausgründung von U-Bahnanlagen wird festgesetzt.
- Belichtung und Besonnung: Auch in den umliegenden, von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Gebäuden ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet

Tiere und Pflanzen

- Artenschutz:
 - Gebäudebrüter (z. B. Haussperlinge) und Fledermäuse am Bestandsgebäude („die mitte“) müssen vor Baubeginn untersucht werden (Sicherung über städtebaulichen Vertrag).
 - Vogelschlagrisiko: Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Glasmarkierungen, Lichtreduzierung) für die Hochhausfassade geplant (Sicherung über städtebaulichen Vertrag).
- Keine geschützten Biotope im Plangebiet; bestehende Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung.

Boden

- Vollständige Versiegelung der Flurstücke 1235/1253 (bereits im Bestand zulässig); keine Änderung des Versiegelungsgrads.

Wasser

- Grundwasser: Keine zusätzliche Beeinträchtigung der Neubildung; wasserrechtliche Erlaubnis für Bauarbeiten ist erforderlich (Trogbauweise zur Minimierung von Eingriffen).
- Niederschlagswasser: Rückhaltung im Untergeschoss des Hochhauses; Einleitung in die Mischkanalisation ist genehmigungspflichtig.

Klima

- Stadtklima: Planung entspricht der Innenentwicklung vor Außenentwicklung („Stadt der kurzen Wege“); Hochhaus in gut angebundenem Zentrumsbereich.
- Keine Verschlechterung der thermischen Situation durch Nachverdichtung
- Energieeffizienz:
 - GEG-Standards und Solargesetz Berlin (30 % Dachfläche mit PV-Anlagen) müssen umgesetzt werden.
 - Nachhaltigkeitszertifizierung (mind. DGNB-Gold o.ä.) vertraglich vereinbart.
- Verkehr: Geringe zusätzliche CO₂-Emissionen durch sehr gute ÖPNV-Anbindung und steigende Elektromobilität.

Orts- und Landschaftsbild

- Einpassung in Hochhausring: Turm ergänzt bestehende Solitärbauten (Fernsehturm, Hotelhochhaus, Hochhäuser D3, D7) lediglich Standortverschiebung um 45 m
- Denkmalschutz: Keine unmittelbare Betroffenheit der Substanz von Denkmalen; Umgebungsschutz: Eigenart und Erscheinungsbild der Denkmale werden nicht wesentlich beeinträchtigt, Ziel der städtebaulichen Neuordnung des Alexanderplatzes – basierend auf Masterplan 1994 – wurde in langjährigem Planungsprozess konsolidiert und bestätigt (z.B. Workshopverfahren 2015)

Schutzgebiete und Belastbarkeit

- Keine Betroffenheit von FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten, Naturschutzgebieten oder Wasserschutzgebieten.
- Lärm: Aktuelle Daten zur Verkehrslärmbelastung wurden im Fachgutachten berücksichtigt.
- Luftqualität: Keine zusätzlichen Grenzwertüberschreitungen durch das Vorhaben.

Fazit:

Alle relevanten Umweltbelange (BNatSchG, BImSchG, WHG) wurden geprüft und berücksichtigt. Im Ergebnis wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Erforderliche Vorsorgemaßnahmen (Lärmschutz, Artenschutz, Grundwasserschutz) sind im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag verankert. Eine Verdichtung im sehr gut durch den ÖPNV erschlossenen Zentrums-kern reduziert den Flächenverbrauch und fördert nachhaltige Mobilität. Durch vertragliche verankerte Nachhaltigkeitszertifizierung wird eine über die gesetzlichen Mindeststandards für Energieeffizienz und CO₂-Einsparung hinausgehende Bauweise gesichert.

Berlin, den 25.08.2026

Der Senat von Berlin

Kai Wegner

.....

Regierende Bürgermeister

Christian Gaebler

.....

Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

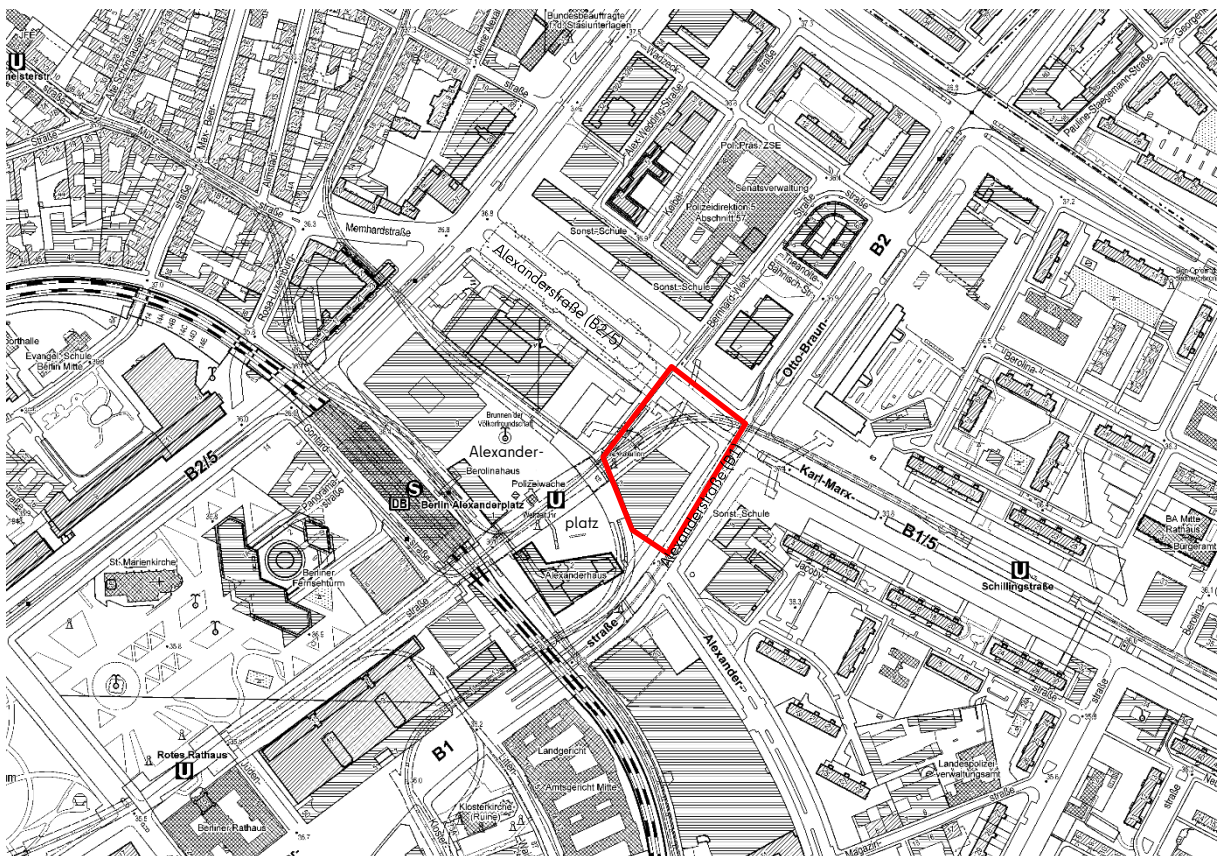
- I. Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB einschließlich Anhängen zur Begründung
- II. Abzeichnung des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3



Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3

für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918) sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3
Quelle: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 SW-Ausgabe)

Stand: 19.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	5
I	Planungsgegenstand	5
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	7
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	8
II	Ausgangssituation	9
II.1	Beschreibung des Plangebiets	9
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen..	16
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	44
III.1	Vorlauf / Planungsgeschichte	44
III.2	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	45
III.3	Workshopverfahren Alexanderplatz 2015/2016	46
III.4	Grundsatzvereinbarung BVG.....	47
IV	Planinhalt.....	49
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	49
IV.2	Kerngebiet	50
IV.3	Verkehrsflächen	82
IV.4	Grünfestsetzungen / Pflanzbindungen.....	84
IV.5	Immissionsschutz.....	87
IV.6	Sonstige Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen	108
IV.7	Nachrichtliche Übernahmen	113
IV.8	Hinweise	114
IV.9	Flächenbilanz	116
V	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	117
VI	Verfahren	120
VI.1	Verfahrensübersicht.....	120
VI.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung: Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	123
VI.3	Zuständigkeit der Senatsverwaltung	125
VI.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 2011	125
VI.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2012	126

VI.6	Aufstellungsbeschluss im Jahr 2012	127
VI.7	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2013.....	127
VI.8	(1.) erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2013	128
VI.9	(2.) eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2016.....	128
VI.10	Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2024	130
VI.11	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2025	131
VI.12	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2026.....	132
VI.13	Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2026	134
VI.14	Eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2026.....	134
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	136
VII.1	Öffentliche Belange	137
VII.2	Private Belange	149
VIII	Auswirkungen der Planung	153
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	154
VIII.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	170
VIII.3	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	175
VIII.4	Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen	176
VIII.5	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	177
VIII.6	Auswirkungen auf zivile und militärische Radaranlagen.....	177
VIII.7	Auswirkungen auf unterirdische Verkehrsbauwerke	179
B	Rechtsgrundlagen	185
C	Abkürzungsverzeichnis.....	186
D	Anhang	188
I	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen (TF)	188
II	Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (2011) in tabellarischer Form	192
III	Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2012) in tabellarischer Form	192

IV	Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (2013) in tabellarischer Form.....	192
V	Auswertung der (1.) erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2013) in tabellarischer Form.....	192
VI	Auswertung der (2.) eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2016) in tabellarischer Form	192
VII	Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2025) in tabellarischer Form	192
VIII	Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (2026) in tabellarischer Form.....	192
IX	Auswertung der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Benachrichtigung über die Veröffentlichung im Internet (2026) in tabellarischer Form.....	193
X	Auswertung der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (2026) in tabellarischer Form	193
XI	Auswertung der Stellungnahme im Rahmen des Mitzeichnungsverfahrens zur Festsetzung des Entwurfs zum Bebauungsplan I-B4a-3 in tabellarischer Form	193

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Am 02.04.2000 wurde der Bebauungsplan I-B4a festgesetzt, um den historisch bedeutsamen Alexanderplatz wieder städtebaulich zu fassen. Zudem sollte, unter anderem durch mehrere auf bertintypischen Blöcken fußende Hochhäuser, eine der zentralen Lage angemessene Verdichtung erreicht werden. Der auf der folgenden Seite in Abbildung 2 dargestellte Übersichtsplan zeigt die Gliederung der einzelnen Baufelder und deren Bezeichnungen.

Eine Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplans – und zwar das als Baufeld D4 bezeichnete Kerngebiet an der nordöstlichen Ecke des Alexanderplatzes, unmittelbar südwestlich der Kreuzung Alexanderstraße (B2/5) / Otto-Braun-Straße / Karl-Marx-Allee gelegen – soll nunmehr durch den Bebauungsplan I-B4a-3 überplant werden.

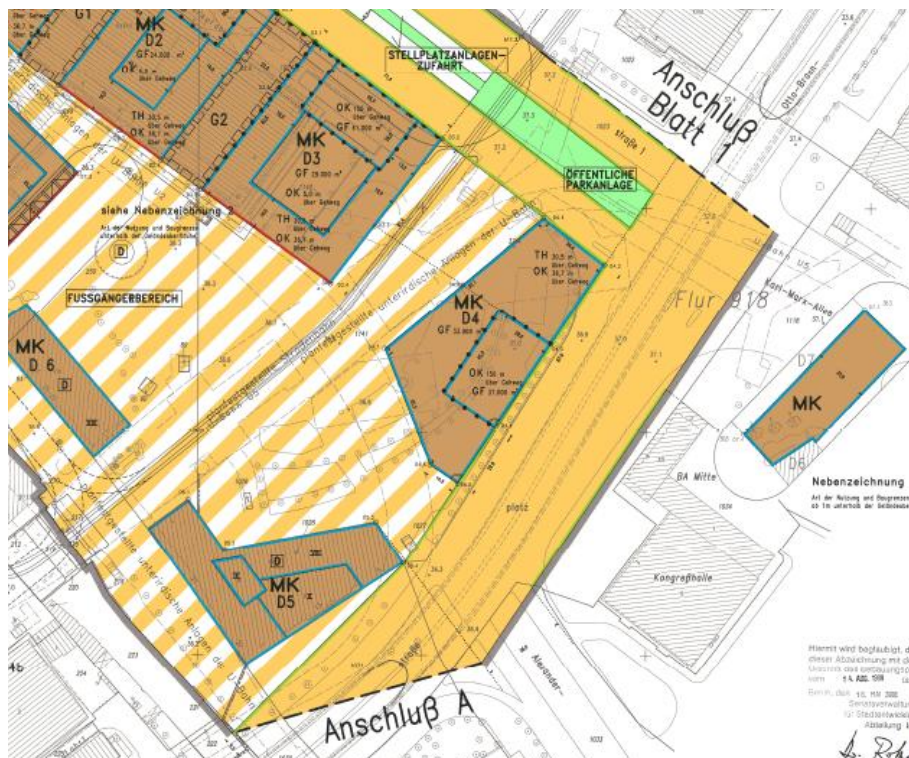


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans I-B4a mit dem Baufeld D4 (ohne Maßstab)

Quelle: Geoportal Berlin / Festgesetzte Bebauungspläne (Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche))

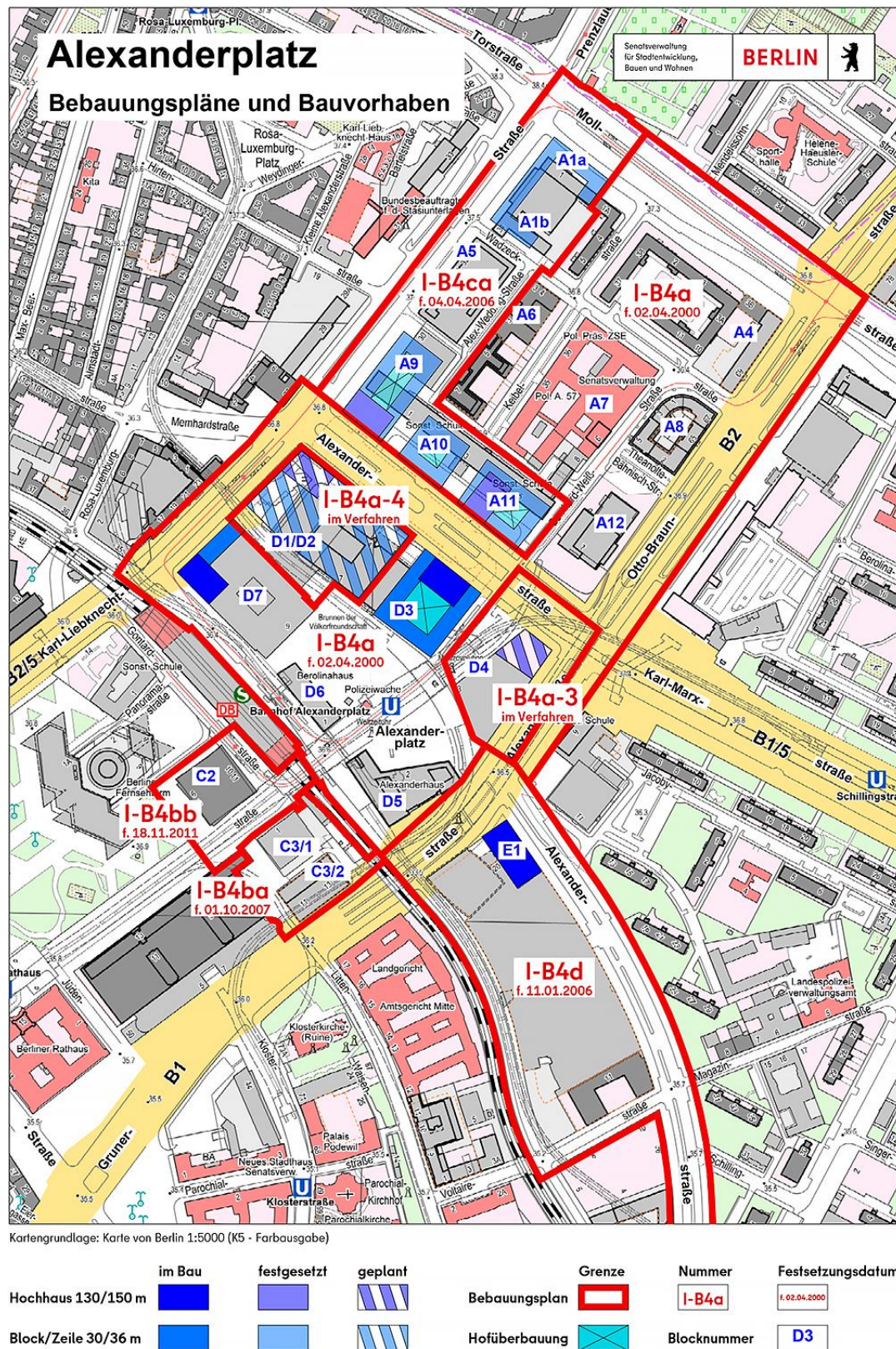


Abbildung 2: Übersichtsplan Alexanderplatz und Umgebung (ohne Maßstab)

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Das Baufeld D4 blieb bis 2006 unbebaut. Im Jahr 2009 wurde ein fünfgeschossiges Geschäftsgebäude unter dem Namen „die mitte | Shopping am Alexanderplatz“ im südlichen Bereich des Baufeldes (Flurstück 1235) eröffnet. Das hier planungsrechtlich ebenfalls zulässige Hochhaus wurde auf Grund wirtschaftlicher Erwägungen des Eigentümers jedoch nicht realisiert.

Bereits im Vorfeld der Errichtung des Geschäftsgebäudes erfolgte eine grundsätzliche Verständigung zwischen der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Eigentümer dahingehend, dass eine Verschiebung des geplanten Hochhauses vorbehaltlich der Durchführung eines planungsrechtlichen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans I-B4a möglich sein soll. Diese Standortveränderung des Hochhauses an den nördlichen Rand des Baufeldes wurde bereits Ende 2004 zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemeinsam mit dem Preisträger des entsprechenden internationalen Ideenwettbewerbs als städtebaulich möglich eingeschätzt. Der zuständige Ausschuss der Regierungskoalition stimmte der Einleitung eines entsprechenden Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan I-B4a im Dezember 2009 zu.

Eine private Immobilienentwicklungsgesellschaft (fortan Vorhabenträgerin) hat zwischenzeitlich einen Kaufvertrag mit dem Land Berlin für den für eine Hochhausbebauung vorgesehenen nördlichen Bereich des Baufeldes D4 (Flurstück 1253) abgeschlossen. Die Vorhabenträgerin plant bislang, im Turmhochhaus überwiegend Flächen für Büros zu entwickeln.

Die vorgesehene Verschiebung des Hochhausstandorts ist auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans I-B4a jedoch nicht realisierbar, so dass zur geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 erforderlich ist. Das Planerfordernis resultiert demnach auch aus der zeitlich verzögerten Entwicklung des Baufeldes D4 in zwei Bauabschnitten.

Da der Bebauungsplan eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung auch dann ermöglichen und gewährleisten soll, wenn sich mittel- bis langfristig Änderungen der Nutzungsanforderungen ergeben, wird der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird zudem als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt (siehe Teil A Kapitel VI.2).

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung der Baukörperausweisungen im Bebauungsplan I-B4a-3 gegenüber der im Bebauungsplan I-B4a bestehenden Festsetzungen soll die Verschiebung des bisherigen Hochhausstandortes in den nördlichen Teil des Baugebiets planungsrechtlich ermöglicht werden. Des Weiteren berücksichtigt der Bebauungsplan I-B4a-3 die tatsächliche Nutzung der ursprünglich als öffentliche Parkanlage festgesetzten Fläche mittig der Alexanderstraße (B2/5) als Straßenbegleitgrün.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das ca. 1,5 ha große Bebauungsplangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Alexanderplatzes. Im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Alexanderstraße (B2/5). Die östliche Grenze stellt ebenfalls die Alexanderstraße (B1) dar, wobei sie hier unmittelbar mittig durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche verläuft. Im Süden orientiert sich der Geltungsbereich an den Abgrenzungen des vollständig mit einem Geschäftshaus bebauten Flurstückes 1235 (Flur 918). Der Fußgängerbereich auf dem Alexanderplatz bis zur Straßenbahntrasse (ausschließlich) bildet den westlichen Abschluss des Bebauungsplangebietes.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Alexanderplatz als Bestandteil des historischen Zentrums von Berlin und seine Umgebung übernehmen zahlreiche Zentrumsfunktionen in verschiedenen Bereichen. So zählt beispielsweise der Bahnhof Alexanderplatz zu einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in Berlin. Durch unterschiedlichste großflächige Einzelhandelsnutzungen (Warenhaus „Galeria Berlin Alexanderplatz“, Geschäftshaus „die mitte“, Einkaufszentrum „Alexa“ etc.) übernimmt das Gebiet eine Versorgungsfunktion für große Teile der Stadt.

Sowohl durch die vorhandenen Nutzungen als auch aufgrund der geschichtlichen Bedeutung und verschiedener Sehenswürdigkeiten, z. B. dem nahegelegenen Fernsehturm, ist der Alexanderplatz der meistbesuchte Ort innerhalb Berlins. Am Alexanderplatz und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem eine Reihe an denkmalgeschützten Gebäuden unterschiedlicher Epochen. Während das „Alexanderhaus“ und das „Berolinahaus“ zu Beginn der 1930er Jahre errichtet wurden, stehen bspw. das ehem. „Haus des Reisens“ und das ehem. „Haus des Lehrers“ für den Städtebau der 1960er und 1970er Jahre im Zentrum der Hauptstadt der DDR. Auch der 1878-1882 errichtete Bahnhof Alexanderplatz prägt den Stadtraum erheblich und steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz (siehe Teil A Kapitel II.1.7).

Die Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets waren bis zum Jahr 2006 Teil der Platzfläche des Alexanderplatzes bzw. der Verkehrsflächen der angrenzenden Straßen und als solche vollständig versiegelt. Während das Flurstück 1235 seitdem gänzlich überbaut wurde, ist das Flurstück 1253 zwischenzeitlich geräumt worden und oberirdisch unversiegelt; hier finden sich jedoch erhebliche Unterbauungen durch einen Fundamentblock sowie unterirdische Bunker- und Tunnelanlagen (siehe Teil A Kapitel II.1.2).

Im südlich benachbarten Baufeld E1, unmittelbar neben dem Haupteingang zum „Alexa“, wurde 2019 nach Entwürfen des Architekturbüros Ortner & Ortner mit der Errichtung eines ca. 150 m hohen Wohnhochhauses mit ca. 35 Geschossen begonnen (Projekttitle „ABC-Tower“). Die Bauarbeiten dieses bis unterhalb des Erdgeschosses errichteten Baus ruhen seit Ende 2022.

Im am westlichen Rand des Alexanderplatzes gelegenen Baufeld D7 wird auf Grundlage des Bebauungsplans I-B4a ein ca. 142 m hoher, 34-geschossiger Turm an der Karl-Liebknecht-Straße, unmittelbar im Anschluss an das bestehende Warenhausgebäude nach Entwürfen des Architekturbüros „Kleihues + Kleihues“ errichtet. Das Richtfest zur Fertigstellung des Rohbaus erfolgte im Januar 2026.

Auf dem nordwestlich angrenzenden Baufeld D3 entsteht auf Grundlage des im Jahr 2018 durchgeführten Realisierungswettbewerbs bis etwa Mitte 2027 ein weiteres, ca. 134 m hohes und aus einer rd. 36 m hohen Blockbebauung ausragendes Hochhaus nach Entwürfen von Sauerbruch Hutton Architekten.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 1235 das Geschäftshaus „die mitte“, das durch mehrere Einzelhandelsbetriebe (mit einem großflächigen Elektronikfachmarkt als Ankermieter) belegt ist. Dieses Gebäude umfasst auch eine mit einem Autoaufzug versehene Tiefgarage mit zehn Stellplätzen.

Das Flurstück 1253 ist noch unbebaut und stellt derzeit eine von einem rd. zwei Meter hohen und blickdichten Bauzaun umgebene Brachfläche dar. Auf dieser Fläche hat sich ein durch spontane Sukzession gekennzeichneter Vegetationsbestand aus schnellwüchsigen Pionierarten entwickelt, wobei im Auftrag der Vorhabenträgerin ein jährlicher Rückschnitt der Vegetation erfolgt. Die Gehölzaufwüchse (primär Götterbaum, Zitterpappel und Robinie) dominieren dabei in den Randbereichen und bilden an einzelnen Stellen dichtere Gebüschstrukturen mit Höhen bis zu zwei Metern. Große Teile der Fläche – vor allem im Zentrum – werden von einer offenen ruderalen Kraut- und Wiesenschicht bestehend aus Beifuß, Berufkraut, Glatthafer, Habichtskraut und weiteren typischen Pionierarten gekennzeichnet.

Bei den übrigen Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um Verkehrsflächen (Teilflächen des Alexanderplatzes und der Alexanderstraße B2/5 bzw. B1).

Auf einem großen Teil (ca. 80 %) des Flurstücks 1253 befindet sich anstelle eines gewachsenen Bodens mit entsprechender Bodenfunktion in ca. 1 m Tiefe eine insgesamt 16 m in die Tiefe reichende Bunkeranlage einschließlich einer 7 m starken Fundamentplatte (Weiske und Partner GmbH Beratende Ingenieure VBI, Berlin, November 2006). Die ehemalige Luftschutzbunkeranlage wurde im Zuge der Baumaßnahme der U-Bahnlinie U5 um ca. 1930 erbaut. Das 1. und 2. Untergeschoss wurden im östlichen Bunkerbereich nach 1968 erweitert. Hierbei wurde ein Zugang zum Straßentunnel Alexanderplatz („Grunertunnel“) und zu dem Fußgängertunnel der U5 vorgesehen (siehe Abbildung 3).

Auch im nicht von der Bunkeranlage betroffenen Bereich ist, aufgrund möglicherweise vorhandener Trümmer, ebenfalls nur von einer eingeschränkten Bodenfunktion auszugehen.

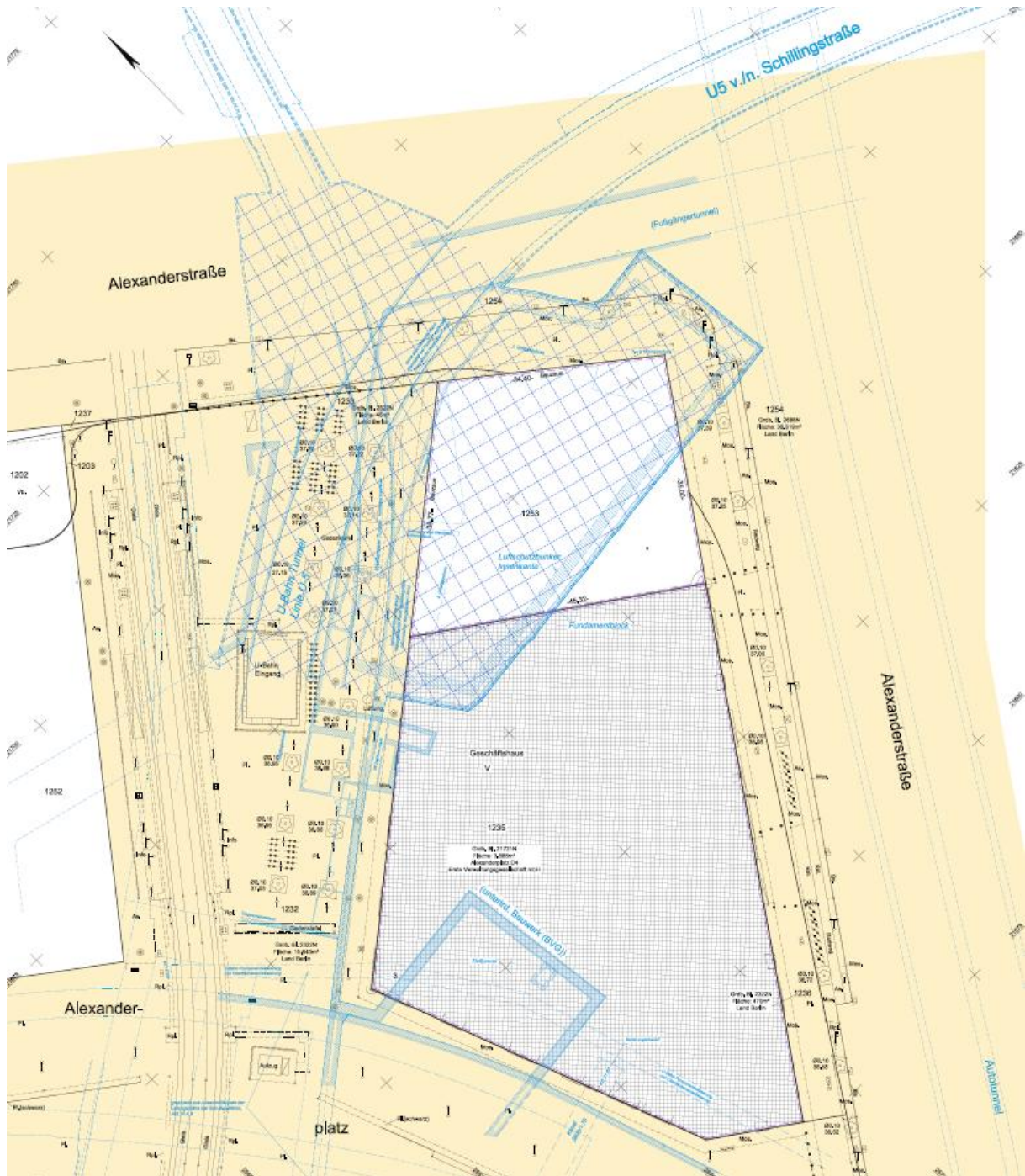


Abbildung 3: Bestandslageplan des Baufeldes D4 am Alexanderplatz vom 09.04.2021 (ohne Maßstab, nicht genordet) mit Darstellung vorhandener Unterbauungen in blau

Quelle: ÖbVI Zech - Ruth -Blasius (Anlage 1 der Grundsatzvereinbarung zwischen Vorhabenträgerin und BVG vom Juni 2021)

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die beiden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Baugebiet vorgesehenen Flurstücke befanden sich bis 2006 im Eigentum des Landes Berlin. Im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung für das Flurstück 1235 ging dieser Teilbereich in das Eigentum einer privaten Immobilienentwicklungsgesellschaft über.

Eine private Immobilienentwicklungsgesellschaft (fortan Vorhabenträgerin) hat zudem einen Kaufvertrag mit dem Land Berlin für das für eine Hochhausbebauung vorgesehene Flurstück 1253 abgeschlossen. Grundbuchlich eingetragener Eigentümer ist nach wie vor das Land Berlin, allerdings ist die Vorhabenträgerin im Kaufvertrag eigentumsrechtlich vorgemerkt.

Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Verkehrsflächen stehen im Eigentum des Landes Berlin. Baulasten sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht eingetragen.

II.1.4 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 erfasst Teilflächen der Alexanderstraße im Norden (B2/5) und Osten (B1) sowie des Fußgängerbereichs auf dem Alexanderplatz im Westen. Durch die angrenzenden Abschnitte der Alexanderstraße ist das Baufeld erschlossen. Der nördliche Abschnitt der Alexanderstraße wurde im Zusammenhang mit der Errichtung einer öffentlich zugänglichen Tiefgarage im Jahre 2011 neu hergestellt und dabei im Querschnitt verkleinert. Eine zentrale Tiefgarage („Q-Park“) unterhalb der Alexanderstraße (B2/5) verfügt über ca. 650 Stellplätze.

Darüber hinaus ist das Plangebiet durch den öffentlichen Personenverkehr mit dem Bahnhof Alexanderplatz über den Regionalverkehr, mehrere S-Bahnlinien sowie drei U-Bahnlinien in herausragender Weise erschlossen. Hinzu kommen mehrere Straßenbahn- sowie Buslinien.

Im Seitenraum der Alexanderstraße (B2/5) befindet sich ein Gehweg mit einer Breite von 5,0 m. Der Radverkehr wird hier auf der Fahrbahn sowohl zusammen mit dem Kfz-Verkehr auf dem Rechtsabbiegerfahrstreifen als auch auf einem Radfahrstreifen in Mittellage (RIM bzw. „Fahrradweiche“) geführt. Im Seitenraum der Alexanderstraße (B1) befinden sich ein 4,5 m breiter Gehweg und ein 1,5 m breiter Radweg.

Unmittelbar südlich der Fußgängerfurt des anliegenden Knotenpunkts Alexanderstraße (B2/5) - Karl-Marx-Allee / Otto-Braun-Straße - Alexanderstraße (B1) sind auf dem äußeren Fahrstreifen zwei hintereinandergelegene Parkstände für Elektrofahrzeuge angeordnet. Diese können im Zeitraum von 08:00 - 18:00 Uhr für bis zu vier Stunden genutzt werden. Im weiteren Verlauf steht der Fahrstreifen bis zum südlichen Nachbarknotenpunkt Alexanderstraße (B1) - Grunerstraße / Alexanderstraße zur Aufstellung von Taxen zur Verfügung.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich sind keine derartigen Einrichtungen vorhanden.

II.1.6 Technische Infrastruktur

II.1.6.1 Trink- und Löschwasser sowie Abwasser / Regenwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Mischwasserkanalisation, in der alle Abwässer (Schmutz-, Fremd- und Regenwasser) als Mischwasser über eine gemeinsame Leitung gemischt abgeführt werden.

Aus den Plänen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) geht hervor, dass eine Trinkwasser- und eine Entwässerungsleitung überwiegend im Gehwegbereich östlich des Kerngebiets verlaufen. Darüber hinaus wurde in einer aus dem Jahr 2012 datierenden Stellungnahme der BWB auf ein im unmittelbaren Kreuzungsbereich des Knotenpunkts Alexanderstraße (B2/5) - Karl-Marx-Allee / Otto-Braun-Straße - Alexanderstraße (B1) befindliches Regenpumpwerk hingewiesen; in der aktuellen Auskunft der BWB vom Juni 2025 finden sich hierzu jedoch keine Hinweise mehr.

II.1.6.2 Elektrizität

Innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Netz- und eine Übergabestation der Stromnetz Berlin GmbH. Aus dem Leitungsplan vom Juni 2025 ergibt sich, dass sich die innerhalb des Plangebiets befindlichen Mittelspannungsanlagen außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen des Kerngebiets befinden. Niederspannungsanlagen bzw. Hausanschlüsse zweigen von diesen Mittelspannungsanlagen ab und versorgen das im südlichen Teil des Kerngebiets bereits bestehende Geschäftsgebäude sowie die elektrifizierte Straßenbeleuchtung mit Strom. Innerhalb des Geschäftsgebäudes befindet sich eine Übergabestation. Auch im nördlichen Teil des Kerngebiets, in dem das Hochhausvorhaben umgesetzt werden soll, sind Leitungen dargestellt, wobei unklar bleibt, ob es sich hierbei um Nieder- oder Mittelspannungsanlagen handelt.

II.1.6.3 Gas

Im Umfeld des Plangebiets verlaufen nach Auskunft der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG Leitungen der Gasversorgung. Dazu zählt zum einen der Verlauf einer aus Richtung Norden über die Bernhard-Weiß-Straße kommenden Gasleitung, die die Bestandsbebauung um das Hotelgebäude („Park-Inn“) erschließt. Darüber hinaus befinden sich Gasleitungen im direkten Umfeld des „Hauses des Lehrers“ und der zugehörigen Kongresshalle. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-B4a-3 sind keine Anlagen der Gasversorgung vorhanden.

II.1.6.4 Fernwärme

Entlang eines Teilabschnitts der östlich des Plangebiets verlaufenden Alexanderstraße (B1) verläuft gemäß eines Leitungsplans vom September 2016 eine unterirdische Fernwärmetrasse der Nennweite DN 100, über die das im Geltungsbereich bereits bestehende Geschäftshaus mit Fernwärme versorgt wird. Zuständiges Versorgungsunternehmen ist die BEW Berliner Energie und Wärme GmbH.

II.1.7 Denkmalschutz

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches befinden sich an der Süd- bzw. Südwestseite des Alexanderplatzes die unter Denkmalschutz stehenden, 1929-1932 nach Plänen von Peter Behrens errichteten Gebäude „Alexanderhaus“ (Alexanderplatz 2; Objektnr.: 09080425) und „Berolinahaus“ (Alexanderplatz 1; Objektnr.: 09080424), die jeweils eine Firsthöhe von knapp 31 m aufweisen.

Ebenfalls auf dem Alexanderplatz befindet sich der „Brunnen der Völkerfreundschaft“ (Objektnr.: 09060092). Er wurde 1969 nach Plänen von Walter Womacka errichtet und steht als Baudenkmal unter Schutz.

Des Weiteren befindet sich westlich und südlich des Plangebiets die unter Denkmalschutz stehende Anlage des „S- und U-Bahnhofs Alexanderplatz“ (Objektnr.: 09011324, T). Der U-Bahnhof wurde in den Jahren 1927-1930 nach einem Entwurf der Architekten Grenander, Fehse und Bousset realisiert. Teile der unterirdischen, denkmalgeschützten Bahnhofoanlagen reichen bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 hinein; betroffen sind Flächen im westlichen Plangebiet, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fußgängerbereich“) festgesetzt werden.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich das in den 1970er Jahren im Zuge der Umgestaltung des Zentrums der Hauptstadt der DDR entstandene Hochhaus „Haus des Reisens“ (Alexanderstraße 7; Objektnr.: 09020852) mit einer Höhe von rd. 65 m. Dieses Gebäude steht wegen seiner baukünstlerischen und städtebaulich strukturbildenden Bedeutung als Baudenkmal ebenfalls in der Landesdenkmalliste.

Östlich der angrenzenden Alexanderstraße (B1) befindet sich die Kongresshalle, welche zusammen mit dem „Haus des Lehrers“ (ca. 55 m Höhe) einschließlich des Mosaikfries’ „Unser Leben“ als Gesamtanlage (Alexanderstraße 9 & 11, Objektnr.: 09011381) Denkmalschutz genießt. Der Bau erfolgte 1961-1964 nach Plänen von Hermann Henselmann.

Auch das unter Denkmalschutz stehende Ensemble des „II. Bauabschnitts der Karl-Marx-Allee“ (Karl-Marx-Allee 4-52 und Alexanderstraße 13-35; Objektnr. 09011369) befindet sich im direkten Umfeld des Plangebiets.

Aus einer Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom Juli 2025 ergibt sich, dass aufgrund der geplanten Höhe des Hochhausvorhabens ein weiträumigerer Wirkungsradius tangiert wird. Dazu

zählen das „Haus der Gesundheit“ (Karl-Marx-Allee 3; Objektnr.: 09080428), das als Baudenkmal unter Schutz steht sowie das Ensemble „Ehem. Sozialistische Zentrumsfläche“ bzw. die Gesamtanlage „Fernsehturm mit Fußumbauung und Freiflächen“ (Objektnr.: 09010062/ 09065023, T). Auch das Bauwerksensemble „Spandauer Vorstadt“ (Objektnr.: 09011331) mit zahlreichen Einzeldenkmälern, wie insbesondere der Gebäudekomplex „Haus des Berliner Verlages“ mit dem integrierten Pressecafé (Karl-Liebknecht-Straße 27-29; Objektnr.: 09020853, T) und einer Höhe von etwa 65 m stehen unter Denkmalschutz. In räumlicher Nähe der geplanten Bebauung befinden sich außerdem die Stadtbahntrasse zwischen Ostbahnhof und Holtzendorffstraße bzw. das Stadtbahnviadukt (Objektnr. 09011323, T).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 befindet sich zudem im Gebiet der historischen Berliner Stadterweiterung Königsstadt. Hier ist mit dem Auftreten von archäologischen Befunden und Funden der frühen Neuzeit zu rechnen, wie sie bereits von zahlreichen angrenzenden archäologischen Fundstellen bekannt sind. Des Weiteren befinden sich hier zahlreiche historische Friedhöfe. Hier ist mit dem Auftreten von Bestattungen zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher frühstmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24.04.1995 (in der geltenden Fassung) im Einvernehmen rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

Die zulässige bauliche Anlage (inklusive integriertem Technikgeschoss bis 154,0 m über Gehweg) wird vom Bereich des Welterbes „Museumsinsel“ (von der Ebertbrücke aus) zu sehen sein. Gemäß den „Zielen und Leitlinien für die Pufferzone und das städtebauliche Umfeld der Museumsinsel“ befindet sich das Plangebiet in der Schutzfläche Hinterland - Zone III des Welterbes „Museumsinsel“. Insofern sind auch diesbezüglich Belange des Denkmalschutzes (z. B. im Baugenehmigungsverfahren) zu berücksichtigen.

II.1.8 Altlasten

Im Geoportal Berlin ist in der Karte „Bodengesellschaften 2020“ (Umweltatlas) vermerkt, dass im Plangebiet ausschließlich Innenstadtbauung auf anthropogen geprägten Aufschüttungsböden vorhanden ist (Lockersyrosem/Regosol/Pararendzina). In der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz 2015“ (Umweltatlas) ist das Plangebiet der Kategorie „geringe Schutzwürdigkeit“ zugeordnet, d. h. über die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes hinaus sind keine zusätzlichen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht im Bodenbelastungskataster registriert. Erkenntnisse, dass potenzielle Bodenbelastungen zu Einschränkungen für die vorgesehenen Nutzungen führen bzw. der geplanten Gebietsausweisung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor. Aufgrund der starken Kriegsschäden und der Bebauung im Untergrund lassen sich Altlasten

ten allerdings nicht ausschließen. Es ist daher Aufgabe des Bauherrn, die ggf. notwendigen Altlastenuntersuchungen und Sanierungsschritte sowie mögliche Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Laut einer Stellungnahme des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes vom 16.04.2013 ist bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z. B. beim Bau von Kellern und Tiefgaragen) innerhalb des Plangebiets vom Bauherrn sicherzustellen, dass ein ggf. existierender Grundwasserschaden (Schillingstraße 7) nicht verschleppt wird. Jeder Eingriff in das Grundwasser ist daher bei der zuständigen Wasserbehörde (SenMVKU II D) zu beantragen. Darüber hinaus sind zusätzliche Kosten, z. B. für die Abreinigung geförderten Wassers, zu erwarten.

Das Flurstück 1235 ist seit 2008 bebaut, so dass davon auszugehen ist, dass im südlichen Plangebiet keine Kampfmittelbelastungen vorhanden sind. Zum Flurstück 1253, das für die Hochhausbebauung vorgesehen ist, sowie zu einem Umkreis in einem Abstand von 15 m zu den entsprechenden Flurstücksgrenzen liegt eine Kampfmittelauskunft mit Stand vom Januar 2026 vor. Aufgrund zweier auf Luftbildern aus der Kriegszeit nachweisbarer Erdlöcher im Bereich des Flurstücks und in dessen Randbereich kann durch die zuständige Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Abteilung V – Tiefbau) keine Kampfmittelfreiheit bestätigt werden. Daraus ergibt sich, laut Stellungnahme, allerdings keine konkrete Gefahr, da in den weit überwiegenden Fällen keine Kampfmittel in den ermittelten Anhaltspunkten gefunden wurden und werden. Der Vorhabenträgerin wird jedoch dringend empfohlen, vor einem Baubeginn zumindest die von Bodeneingriffen betroffenen Anhaltspunkte (ehem. Erdlöcher) auf eigene Kosten durch ein zugelassenes Unternehmen untersuchen zu lassen. Im Land Berlin regelt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung – KampfmittelV) die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten. Es besteht kein darüberhinausgehender planungsrechtlicher Regelungs- oder Handlungsbedarf. Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 ist durch die vorliegende Kampfmittelauskunft nicht beeinträchtigt.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) stellt das gesamte Areal als Gestaltungsraum Siedlung dar. Gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 ist in Berlin und im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen. Hier ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Der Geltungsbereich liegt außerdem innerhalb des als Metropole (Z 3.4) ausgewiesenen Stadtzentrums Berlins. In der Metropole sind die höchstwertigen metropolitenen Funktionen zu sichern

und zu qualifizieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken.

Bei der Planung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist zu beachten, dass die Zuordnung einzelner Vorhaben entsprechend der festgelegten raumordnerischen Funktionszuweisung (Metropole, Ober- bzw. Mittelzentrum) erfolgt.

Gemäß Z 3.1 (zentralörtliche Gliederung) übernimmt die Metropole zugleich die ober- und mittelzentralen Versorgungsfunktionen innerhalb Berlins.

Z 2.6 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.13 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Metropole bzw. im städtischen Kernbereich (Gebiet / Umfeld Alexanderplatz / Spittelmarkt), innerhalb derer großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt werden sollen. Der Standort ist somit aus landesplanerischer Sicht integriert. Die Zielfestlegungen aus den Zielen Z 2.6 und 2.13 (Konzentrations- und Integrationsgebot) stehen der Festsetzung eines Kerngebietes, in dem großflächiger Einzelhandel allgemein zulässig ist, nicht entgegen.

Gemäß Grundsatz 8.3 sollen bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Genannt werden hier u. a. der Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes.

Als sonstige Erfordernisse der Raumordnung werden im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) u. a. der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels genannt (Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 4 LEPro 2007).

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen gemäß § 8 des Raumordnungsgesetzes (ROG). Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (ABl. S. 441), sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten. Der FNP Berlin stellt den inmitten des östlichen Stadtzentrums gelegenen Geltungsbereich des Be-

bauungsplans I-B4a-3 als gemischte Baufläche M1 dar, wobei entlang der Straßenräume am Alexanderplatz Einzelhandelskonzentrationen ausgewiesen sind. Zudem ist die südliche verlaufende Trasse der Stadtbahn als Bahnfläche dargestellt. Da der Bebauungsplan auf eine Stärkung der Zentralitätsfunktion abzielt, werden regionalplanerische Festlegungen des FNP nicht berührt. Im Hinblick auf die Bahnanlagen, die nicht zum Plangebiet des Bebauungsplans zählen, sind keine Änderungsbestrebungen bekannt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 03.06.2025 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt.

II.2.2 **Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (ABl. S. 441) stellt für den Bereich des Bebauungsplans I-B4a-3 Folgendes dar:

Der Alexanderplatz und die umliegenden Flächen sind als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität und -dichte aus und haben vorwiegend Kerngebietscharakter. Außerdem sind entlang der Straßenräume am Alexanderplatz Einzelhandelskonzentrationen dargestellt.

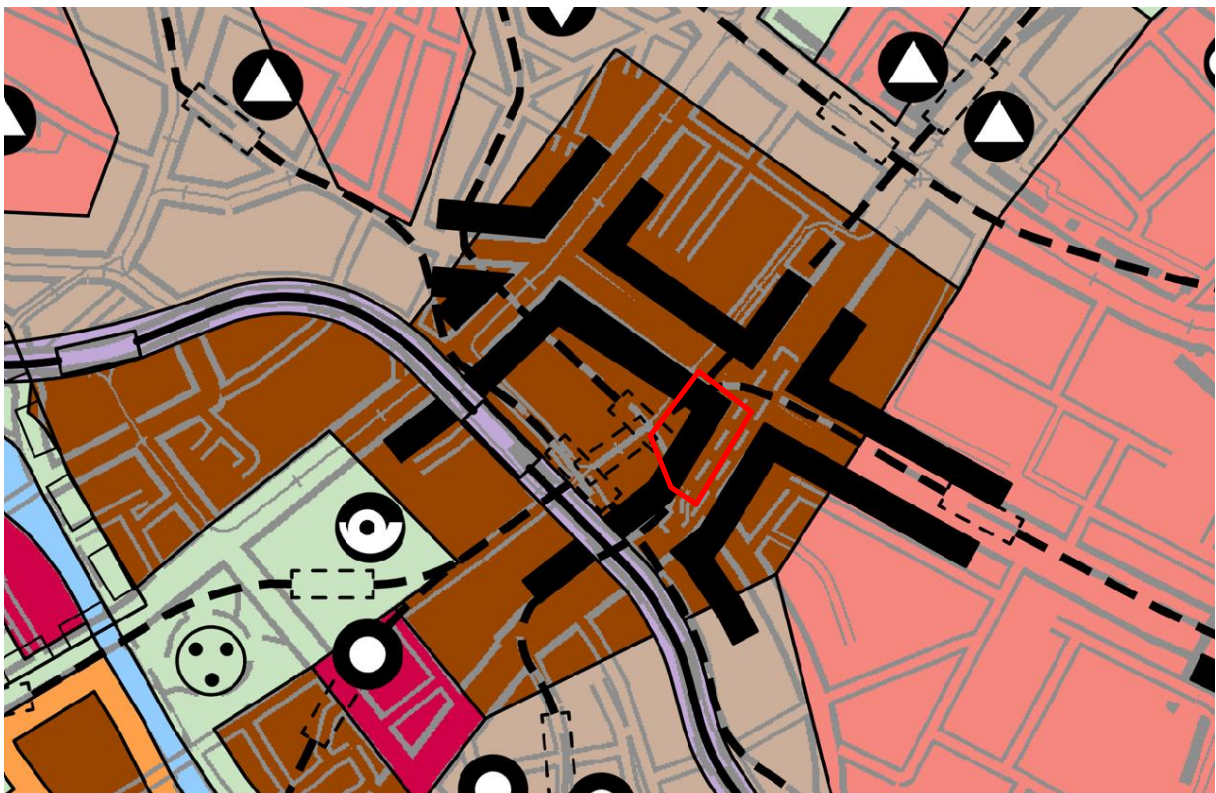


Abbildung 4: FNP-Darstellung mit Abgrenzung des Plangebiets I-B4a-3

Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin)

Des Weiteren sind verschiedene planfestgestellte U-Bahnlinien dargestellt, die teilweise unterhalb des Alexanderplatzes und des Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-B4a-3 verlaufen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Luftreinhaltung; damit soll eine Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Hausbrand und Industrie erreicht werden, die im Rahmen des Bebauungsplans I-B4a-3 mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung näher bestimmt wird.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Entwickelbarkeit der beabsichtigten Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde durch das Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Schreiben vom 02.07.2025 bestätigt.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung, die als Konzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen und für Berlin im § 4 Abs. 1 AGBauGB geregelt sind. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Schwerpunkte konkretisieren sie die Darstellungen des FNP und sind Grundlagen für alle weiteren Planungen. Für den Bebauungsplan I-B4a-3 sind aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und seiner Planungsziele der StEP Klima 2.0, der StEP MoVe, der StEP Wirtschaft 2040, der StEP Wohnen 2040 und der StEP Zentren 2040 von Belang.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Senat von Berlin hat am 20.12.2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlossen, der als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fortschreibt und ersetzt.

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

Das räumliche Leitbild Klima 2.0 des Stadtentwicklungsplans trifft für das in einem Zentrumsbereich gelegene Plangebiet des Bebauungsplans I-B4a-3 für Bestand und Neubau die programmatische Aussage, diesen „blau-grün anzupassen“, um die Stadt in besonders hitzevulnerablen Stadtbereichen zu kühlen.

Gemäß Handlungsansatz 1 („Stadt der kurzen Wege“) bilden die angrenzenden Abschnitte der

Alexanderstraße *Räume mit Entwicklungsgunst für den Klimaschutz (Stadtachsen als klimafreundliche Mobilitäts- und Lebensräume)*. Das Plangebiet befindet sich zudem im zentralen Stadtgebiet, das als *kompakte Stadt der kurzen Wege* ausgewiesen wird, da Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs gut erreichbar sind. Die vorhandenen S- und U-Bahnhöfe sowie die Straßenbahnhaltestellen im Umfeld des Alexanderplatzes werden als klimaschutzrelevante Infrastrukturen klassifiziert (*Haltestellen und Knotenpunkte des schienengebundenen Nahverkehrs*).

Gemäß Handlungsansatz 2 („Bestand und Neubau blau-grün anpassen“) wird die *Anpassung des Bestandes in Stadträumen mit hoher und höchster Hitzebelastung* durch sogenannte „blau-grüne Maßnahmen“ zur Kühlung am Tag und in der Nacht gefordert. Das Plangebiet zählt hierbei zu einem Schwerpunktraum. Darüber hinaus deuten die Ausweisungen auf die Lage in einem Bereich für klimaoptimierten Neu- und Weiterbau hin.

Gemäß Handlungsansatz 3a („Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren - zur Entlastung am Tag“) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 in einem Schwerpunktraum für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung. Die Karte des StEP Klima 2.0 zum Handlungsansatz 3b („Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren - Nächtliches Kühlsystem“) trifft hingegen keine Aussagen für das Plangebiet.

Gemäß Handlungsansatz 4 („Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“) befindet sich das Plangebiet in einem Stadtbereich, in dem die Gewässersysteme entlastet und die Gewässergüte gesteigert werden sollen (Mischwasserkanalisation).

Gemäß Handlungsansatz 5 („Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“) wird der Geltungsbereich als Bereich mit besonderen Anforderungen an die Entwicklung weitgehend abflussloser Siedlungsgebiete dargestellt. Das Plangebiet zählt dabei zum Schwerpunktraum für das Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation. Für den Geltungsbereich wird zudem eine geringe lokale Gefährdung durch Überflutung dargestellt.

Der Bereich des Alexanderplatzes wird in der grafischen Darstellung der bioklimatischen Situation am Tag als Stadtraum mit über 40 °C gefühlter Temperatur (PET) am Tag (14 Uhr) in 1,10 m Höhe über Grund ausgewiesen. Auch die Lufttemperatur in der Nacht (4 Uhr) ist in 2 m Höhe über Grund vergleichsweise hoch mit 19 bis 20 °C.

Die Lufttemperatur im Zukunftsszenario blau-grün (Tag) des StEP Klima 2.0 wird als ungünstig (Hot spot) und im Bereich der Alexanderstraße (B2/5) sogar als sehr ungünstig (Hot spot) eingestuft. Für den Nachtzeitraum liegen keine konkreten Zuordnungen für das Plangebiet vor, aber in der näheren Umgebung werden ebenfalls ungünstige bis sehr ungünstige (jeweils Hot Spot) Bedingungen im Hinblick auf die humanbiologische Situation angenommen.

Des Weiteren beschreibt der StEP Klima 2.0 Maßnahmen durch 24 Handlungsbausteine, darunter 10 Maßnahmenprofile für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen. Die entsprechende

Kartendarstellung ist aufgrund ihres kleinen Maßstabs und der Überlagerung verschiedener Signaturen derart schwer lesbar, dass zur Darstellung nur Annahmen möglich sind. Demnach scheint der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B4a-3 entweder dem Typ 1 (Urbane Zentren und Kerne) oder dem Typ 8 A (Bildung, Verwaltung, Kultur und sonstiger Gemeinbedarf) zugeordnet zu sein.

Der Bebauungsplan I-B4a-3 entspricht den Zielen des StEP Klima 2.0 vor allem aufgrund der unmittelbaren Förderung der „Stadt der kurzen Wege“ durch eine bauliche Verdichtung in einem hervorragend an den schienengebundenen Nahverkehr angebundenen Bereich.

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

Entsprechend den Inhalten des am 02.03.2021 vom Senat von Berlin beschlossenen Stadtentwicklungsplanes Mobilität und Verkehr (StEP MoVe 2030) ist der Alexanderplatz hervorragend an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Da sich fünf Verkehrsmittel des öffentlichen Personenverkehrs (Regionalverkehr, S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus) – teilweise mit mehreren Verkehrslinien – am Bahnhof Alexanderplatz kreuzen, fungiert dieser als Umsteigebahnhof.

Die im vormaligen StEP Verkehr enthaltenen Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung 2030 werden in regelmäßigen Abständen unabhängig und losgelöst vom Beschluss des StEP MoVe aktualisiert. In den auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – Abteilung IV (Mobilität) bereitgestellten und zuletzt im Januar und Oktober 2023 aktualisierten Karten, wurden die den Alexanderplatz umrahmenden Straßen (Karl-Liebknecht-Straße, Alexanderstraße, Grunerstraße) der Stufe I des übergeordneten Straßennetzes (großräumige Straßenverbindung) zugeordnet.

Künftig ist bei diesen Straßen von einer teilweise deutlichen Herabstufung im übergeordneten Straßennetz des Landes Berlin auszugehen. Gemäß den Planungen für das Jahr 2030 werden die Karl-Liebknecht-Straße und die Alexanderstraße (B2/5) als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. Die Alexanderstraße (B1) und die Grunerstraße werden hingegen als besondere örtliche Straßenverbindung (in der Innenstadt) gekennzeichnet; diese Kategorie wird im übergeordneten Straßennetz zwischen den Stufen II und III verortet.

Von Bedeutung für die Abwägung zum Bebauungsplan I-B4a-3 ist hierbei das Ziel, eine Veränderung des Modal Split im Personenverkehr 2030 zu Lasten des motorisierten Individualverkehrs auf mindestens 82 Prozent im Umweltverbund (Gesamtstadt) zu erreichen. Der Anteil des Umweltverbunds setzt sich aus 30 Prozent Fußverkehr, 29 Prozent ÖPNV und 23 Prozent Radverkehr zusammen. Lediglich 18 Prozent entfallen auf den motorisierten Individualverkehr (MIV).

Die Inhalte des Bebauungsplans I-B4a-3 entsprechen aufgrund der baulichen Nachverdichtung in einem sehr gut an das ÖPNV-Netz angebundenen Bereich der Zielsetzung des StEP MoVe. Um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes für den motorisierten Verkehr zu prüfen, wurde im Zuge des

Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025 / redaktionell überarbeitet im Dezember 2025). Die Leistungs-fähigkeitsuntersuchung ergibt, dass im Prognose-Planfall grundsätzlich ein stabiler und leistungs-fähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrs-situation wird der Verkehrsablauf durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den die geplante Hochhausbebauung erzeugt, nicht wesentlich beeinträchtigt. Der zusätzlich entstehende Verkehr ist vergleichsweise gering. Maßgebend für die zukünftige Verkehrsqualität ist der bestehende Verkehr. Insgesamt wird zukünftig ein stabiler Verkehrsablauf an den umliegenden Knotenpunkten gewähr-leistet.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 03.09.2024 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 beschlossen, der damit den bisherigen StEP Wirtschaft 2030 ersetzt. Gegenstand des StEP Wirtschaft 2040 ist die Aktivierung, Entwicklung und Sicherung von Flächen für produzierende Wirt-schaftsunternehmen. Es sollen eine strategische Flächenvorsorge zur Attraktivitätssteigerung von Berlin als Wirtschaftsstandort sowie das Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgt werden. Dar-über hinaus sind der Nachhaltigkeitsgedanke der klimaschützenden und -angepassten Flächen-qualifizierung sowie die effiziente Flächennutzung in Form einer baulichen Verdichtung wichtige Aspekte des neuen StEP.

Gemäß StEP Wirtschaft 2040 befindet sich das an einem Fernbahnhof und Bundesstraßen anlie-gende Plangebiet des Bebauungsplans I-B4a-3 in einem Bereich für eine *räumliche Konzentration von Büroprojekten* (Karte „Räumliches Leitbild“). Im Konzeptplan Planungsziele wird das Plangebiet einem Bereich zum *Erhalt der Mischung von Gewerbe und Wohnen* zugeordnet.

Die Inhalte des Bebauungsplans I-B4a-3 entsprechen den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wirt-schaft 2040.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der Senat von Berlin hat am 03.09.2024 den aufgrund des erheblich beschleunigten Bevölkerungs-wachstums neu erstellten Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) beschlossen, der die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Hand-lungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2040 benennt. Dieser verfolgt vor allem das Ziel, sowohl mehr als auch preiswerten Wohnraum zu sichern und zu bauen. Zusätzliche Wohnungen sollen dabei sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten geschaffen wer-den. Darüber hinaus sollen der Flächenverbrauch weiter minimiert, klimagerechte Quartiere entwi-ckelt und bedarfsgerechte Infrastrukturen bereitgestellt werden. Der StEP Wohnen 2040 ersetzt den bisherigen StEP Wohnen 2030. Er benennt Schwerpunkträume und Potenzialflächen, in denen sich die Wohnungsbauentwicklung vorrangig vollziehen soll.

Der StEP Wohnen 2040 stellt das Plangebiet im Bereich um den Alexanderplatz als Gebiet dar, in

dem die Stadt integriert entwickelt werden soll; zentrentragende Stadträume sind zu sichern und zu qualifizieren. Die im FNP dargestellten unterirdischen Bahntrassen entlang von Greifswalder Straße (Arbeitstitel U3/U10 Richtung Weißensee) und Landsberger Allee (Arbeitstitel U11 Richtung Marzahn) werden als langfristig zu prüfende schienengebundene Maßnahme ausgewiesen, die von den Mittelfristplanungen des Nahverkehrsplans (ÖPNV-Bedarfsplan) abweichen kann.

Im östlichen Umfeld des Alexanderplatzes sind in der Karte „Große Wohnungsbaupotenziale“ vier Standorte mit jeweils 200 bis zu 499 möglichen Wohneinheiten verzeichnet. Während zwei dieser Standorte als „im Bau“ verzeichnet werden (Baufelder D3 und E1), wird für die zwei anderen Standorte ein Fertigstellungshorizont mit „mittelfristigem Potenzial“, also von 2027 bis 2031, dargestellt (Baufeld D4 und ehem. „Haus der Statistik“).

In der Karte „Kleinteilige Innenentwicklung“ wird der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Stadtraum zwischen Alexanderplatz im Westen, Mollstraße im Norden, Lichtenberger Straße im Osten und Spree im Süden als Bereich gekennzeichnet, für den es ein bestehendes Konzept der Innenentwicklung gibt.

Die mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 zulässige Entwicklung von Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets sowie die ausdrückliche Festsetzung eines Wohnanteils innerhalb des Kerngebiets von mindestens 2.400 m² Geschossfläche entsprechen der grundsätzlichen Zielrichtung des StEP Wohnen 2040. Der zwingend zu realisierende Wohnungsanteil von mind. 2.400 m² Geschossfläche läuft dabei jedoch unter Berücksichtigung der im „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für Geschosswohnungsbau getroffenen Annahme (100 m² Bruttogeschossfläche je Wohneinheit) auf lediglich 24 Wohnungen hinaus. Gleichwohl besteht ein Potenzial von bis zu 38.000 m² Geschossfläche für Wohnraum, da Wohnungen im Kerngebiet oberhalb von 29,7 m über Gehweg allgemein zulässig sein sollen. Dies entspräche mit rd. 380 Wohneinheiten der im StEP Wohnen 2040 aufgeführten Spanne. Es war jedoch immer Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3, dass ein über den zwingenden Wert von 2.400 m² Geschossfläche hinausgehender Wohnanteil lediglich eine Möglichkeit im Rahmen der Angebotsplanung darstellen soll – auch im Sinne eines breiten, flexiblen Nutzungsspektrums für die längerfristige Perspektive. Die Entscheidung über den Umfang der Wohnnutzungen erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen der konkreten Objektplanung unter Berücksichtigung der betroffenen Belange durch die Vorhabenträgerin.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Der am 13.01.2026 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2040 steuert Art und Umfang der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Berlin. Er bildet dabei insbesondere für bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte, städtebauliche Projekte und die verbindliche Bauleitplanung einen aktuellen Rahmen. Dem Hauptziel „Berlin als Metropole stärken“ dienen fünf Teilziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung (z. B. Stärkung der polyzentralen Struktur; Sicherung einer wohnungsnahen Nahversorgung), die durch zehn Leitlinien konkretisiert werden (z. B.

Investitions- und Planungssicherheit unterstützen). Der StEP Zentren benennt zudem auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die Grundsätze kommen bei Neuansiedlung, Verlagerung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zur Anwendung. Kein Einzelhandelsvorhaben und keine Einzelhandelsplanung in Berlin darf sich städtebaulich negativ auf bestehende und noch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Bezogen auf das Plangebiet sind die im StEP Zentren enthaltenen Steuerungsgrundsätze anzuwenden. Der Alexanderplatz bildet als Zentrumsbereichskern den östlichen Abschluss des vom Potsdamer Platz / Leipziger Platz über die Friedrichstraße bis zum Alexanderplatz reichenden Zentrumsbereichs „Historische Mitte“.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 16.06.2015 mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindlich zu berücksichtigende Planung beschlossen. Seit dem 01.11.2018 ist für den Abschluss städtebaulicher Verträge eine überarbeitete und aktualisierte Fassung der Leitlinie anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der jeweilige Vorhabenträger – unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen – im Regelfall an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, z. B. die Erschließung und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen. Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass ein Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird.

Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan I-B4a sah im Baufeld D4 einen Mindestanteil an 2.400 m² Geschossfläche für Wohnungen vor. Den bezüglich der Wohnfolgebedarfe bestehenden Verpflichtungen (Kostenbeteiligung Kindertagesstätte und Kinderspielplatz) ist die Vorhabenträgerin bereits nachgekommen. Da der vorliegende Bebauungsplan I-B4a-3 an dieser Regelung keine Änderungen vorsieht und die Vorhabenträgerin keine zusätzlichen Wohnanteile beabsichtigt findet das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ keine Anwendung. Es werden keine zusätzlichen Genehmigungsvoraussetzungen für Wohnen geschaffen, die über das bereits seit dem Jahr 2000 bestehende Planungsrecht hinausgehen.

Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 berücksichtigt jedoch eine sogenannte Auffangregelung zum Wohnungsbau, da der Bebauungsplan die grundsätzliche Möglichkeit von Wohnungen im Umfang von bis zu 38.000 m² Geschossfläche oberhalb von 29,7 m über Gehweg

zulässt. Diese Regelung sieht vor, dass sich die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, im Falle der beabsichtigten Realisierung eines über 2.400 m² Geschossfläche hinausgehenden Wohnanteils, eine separate Vereinbarung mit dem Land Berlin abzuschließen. Darin soll – auf Grundlage der zum gegebenen Zeitpunkt geltenden offiziellen Richtwerte für die Bedarfsermittlung und den Kostenanteil – eine Beteiligung der Vorhabenträgerin an den Kosten für die Deckung der sich aus dem überschießenden Wohnanteil ergebenden Wohnfolgebedarfe geregelt werden.

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

II.2.5.1 Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, welches sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. Der Senat beschloss das überarbeitete Planwerk am 11.01.2011.

Es stellt für den betroffenen nordöstlichen Bereich des Alexanderplatzes das bereits realisierte Geschäftshaus (Sockelbebauung) sowie einen Hochhausturm, der im Norden und Osten unmittelbar an die Alexanderstraße grenzt, dar. Damit entspricht die Darstellung im Planwerk Innere Stadt der geänderten Projektplanung mit dem um rd. 45 m in nordöstliche Richtung verschobenen Hochhausstandort, die durch den Bebauungsplan I-B4a-3 nunmehr planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

II.2.5.2 Hochhausleitbild für Berlin

Das Hochhausleitbild für Berlin wurde vom Senat am 25.02.2020 beschlossen.

Ziel des Hochhausleitbildes ist es, Hochhäuser als Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklung zu verankern, die mit hoher städtebaulicher Qualität und innovativen Nutzungskonzepten Mehrwerte für das Umfeld und die Allgemeinheit generieren. Es soll einen Interessenausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung, den Investitionsabsichten des Immobilienmarktes und den Bedürfnissen der Stadtgesellschaft leisten. Mit dem Beschluss des Hochhausleitbildes hat es den Status eines bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belanges i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Das Hochhausleitbild formuliert einheitliche, umsetzungsorientierte Grundsätze zur Sicherung von qualitativen Anforderungen an Hochhausvorhaben sowie deren Planungsprozess und bildet somit einen Orientierungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung. Die nachfolgenden zehn Planungsgrundsätze gelten als Richtschnur für die Qualitätssicherung in dynamischen und diskursiven Planungsprozessen:

1. **Qualität:** Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
2. **Kompensation:** Nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben sind zu kompensieren.

3. Mehrwert: Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen.
4. Partizipation: Die umfängliche und frühzeitige Partizipation ist wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvorhaben.
5. Wettbewerb: Für Hochhausvorhaben ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.
6. Bebauungsplan: Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren – vorzugsweise vorhabenbezogen – durchzuführen.
7. Nachhaltigkeit: Hochhausvorhaben müssen sich durch besondere Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieeffizienz, Ökologie und Funktionalität auszeichnen.
8. Multifunktionalität: Hochhäuser über 60 m sind multifunktional zu nutzen.
9. Offenes Erdgeschoss: Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein.
10. Offenes Dachgeschoss: Vorzugsweise das oberste Geschoss von Hochhäusern muss eine öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen.

Das Hochhausleitbild wurde in den Jahren 2024-2025 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen evaluiert. Im Ergebnis der Evaluation wurde das Hochhausleitbild 2020 an einigen Punkten geändert, ergänzt und klargestellt, um insbesondere den Planungsprozess für Hochhausentwicklungen zu straffen und den Bau von Wohnhochhäusern zu vereinfachen. Die Änderungen und Neuregelungen des „Neuen Hochhausleitbildes für Berlin 2025“ sind ab Januar 2026 auf alle Hochhausvorhaben anzuwenden, für die bis zu diesem Zeitpunkt noch keine Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden sind.

Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 schon im Jahre 2012 eingeleitet wurde und bereits Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt wurden. Gemäß Hochhausleitbild ist bei zum Zeitpunkt vor dessen Inkrafttreten bereits laufenden Verfahren dessen Anwendung in Betracht zu ziehen, wenn noch keine Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden durchgeführt wurden. Auch nach Neueinleitung des Verfahrens im September 2024 wurde ein Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchlaufen.

Im vorliegenden Fall werden Anwendung und Umsetzung der Planungsgrundsätze der am 25.02.2020 durch den Senat beschlossene Fassung des Hochhausleitbildes für das geplante Hochhausvorhaben zumindest teilweise gewahrt und zum Teil auch durch Festsetzung im Bebauungsplan oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert:

Zu 1. Eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität wird durch die im städtebaulichen Vertrag fixierten Regelungen zur grundsätzlichen Orientierung an den Siegerentwürfen des 2013/2014 erfolgten Hochbauwettbewerbs gewährleistet. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat sich mit der Vorhabenträgerin dahingehend verständigt, dass der Wettbewerbsbeitrag des Büros „Kleihues + Kleihues“ in einer überarbeiteten und den aktuellen Erfordernissen angepassten Version umgesetzt werden soll.

Zu 2. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 werden keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen erwartet, die über die bereits mit dem Bebauungsplan I-B4a ermöglichte, nahezu gleichartig bemessene Hochhausbebauung hinausgingen.

Zu 3. Das Hochhausvorhaben erzeugt durch seine städtebauliche Wirkung innerhalb des „Kollhoff-schen Hochhausensembles“ den räumlichen Abschluss des Alexanderplatzes und trägt zu dessen städtebaulicher und nutzungsstruktureller Aufwertung bei. Dadurch wird ein weiterer Beitrag zur gewünschten hohen Zentralität des Alexanderplatzes als Zentrumsbereich Ost geleistet. Insgesamt entstehen durch das Vorhaben auch „Mehrwerte“ für die allgemeine Stadtentwicklung.

Zu 4. Durch die umfängliche und frühzeitige Partizipation in den Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne I-B4a und I-B4a-3 wurden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange intensiv in die Planung eingebunden. Auch innerhalb des Workshopverfahrens Alexanderplatz 2015/2016, bei dem es insbesondere um die Konkretisierung der angestrebten Hochhausvorhaben ging, bildete die Partizipation einen wesentlichen Bestandteil des Planungsprozesses.

Zu 5. Für das Hochhausvorhaben in Baufeld D4 wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Der städtebauliche Vertrag umfasst eine Regelung, wonach sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung eines der drei Siegerentwürfe, konkret des Wettbewerbsbeitrags des Büros „Kleihues + Kleihues“ in einer überarbeiteten und den aktuellen Erfordernissen angepassten Version verpflichtet.

Zu 6. Für das Hochhausvorhaben wird mit diesem Änderungsbebauungsplan ein erneutes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Auf ein vorhabenbezogenes Verfahren wird dabei verzichtet, da es an einer hinreichenden Grundlage für konkrete, rechtssichere und nachvollziehbar umsetzbare Festsetzungen mangelt. Darüber hinaus befinden sich die Grundstücke innerhalb des Baugebiets im Eigentum zweier unterschiedlicher privater Immobilienentwicklungsgesellschaften. Dennoch wird dem Grundsatz, das Bauvorhaben über die städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes hinaus stärker bis in die bauausführungsbezogene Phase zu steuern, durch den städtebaulichen Vertrag Rechnung getragen. Dieser regelt neben Ausführungspflichten und -zeiträumen auch die Umsetzung des Hochbautentwurfs sowie ergänzende baudurchführungsbedingte Maßnahmen (z. B. bautechnisches / physikalisches Sicherheits- und Havariekonzept zur präventiven Abwehr von Bauschäden einschließlich Sicherungsbürgschaften).

Zu 7. Das Hochhausvorhaben wird nach den aktuell geltenden Gesetzesvorgaben und Rechtsvorschriften errichtet, die z. B. durch Regelungen zum Schall- und Wärmeschutz im Hinblick auf Energieeffizienz und Ökologie die Nachhaltigkeit fördern (u. a. Anteile an regenerativer Energieerzeugung). Der städtebauliche Vertrag umfasst zudem eine Regelung, nach der bei Umsetzung des Hochhausvorhabens ein Zertifizierungsverfahren eines anerkannten Nachhaltigkeitsbewertungssystems für Neubauten durchgeführt wird.

Die verhältnismäßig geringe Anzahl von neu zu errichtenden Stellplätzen auf den Baugrundstücken

fördert die Nutzung von (energieeffizienten) öffentlichen Verkehrsmitteln oder die Nutzung des Raumes für den Ziel- und Quellverkehr vom und zum Bauvorhaben.

Zu 8. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den Hochhausturm überwiegend zu Büro Zwecken zu nutzen. Eine Geschossfläche von mind. 2.400 m² ist für Wohnzwecke zu nutzen. Das bestehende Sockelgebäude dient überwiegend dem Einzelhandel. Somit ist insgesamt eine multifunktionale Nutzungsmischung im Baufeld D4 gewährleistet.

Zu 9. Die Anforderung eines offenen Erdgeschosses soll durch die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Teilnutzung des Erdgeschosses für einen Gastronomiebetrieb gewährleistet werden.

Zu 10. Die öffentlich zugängliche Nutzung des Dachgeschosses soll durch eine von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Nutzung durch einen Gastronomiebetrieb mit angeschlossener Dachterrasse gewährleistet werden, die vorrangig an Wochenenden für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Dies trägt auch ergänzend zur multifunktionalen Nutzung (Ziel 8) bei.

Darüber hinaus formuliert das Hochhausleitbild, dass die Nutzungsdarstellungen des FNP und die Stärkung bestehender Zentrenstrukturen ein wesentliches räumliches Standortkriterium für Hochhausprojekte sind. Der Alexanderplatz ist als Zentrumsbereichskern der „Historischen Mitte“ (StEP Zentren 2040) und aufgrund der im FNP getroffenen Darstellung als Gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration prinzipiell gut für Hochhausprojekte geeignet.

II.2.5.3 Berlin Strategie 3.0 / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Am 13.04.2021 beschloss der Berliner Senat das als „BerlinStrategie 3.0“ betitelte Stadtentwicklungskonzept, das als ressortübergreifendes Leitbild die Strategien und Programme der Senatsverwaltungen bündelt. Mit der BerlinStrategie werden auch die zentralen Herausforderungen der Stadt adressiert: Steuerung des Wachstums, stärkere Stadt-Umland-Verflechtung, Klimawandel, Digitalisierung, demografische Veränderung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Zentral für die BerlinStrategie ist, dass das bestehende Prinzip der integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auch zukünftig fortgesetzt wird, denn die kompakten, polyzentralen Stadtstrukturen ermöglichen die Stadt der kurzen Wege.

In der BerlinStrategie werden sieben Qualitäten formuliert, die heute und in Zukunft einen zentralen Beitrag zur Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt leisten. Es wurden zudem acht Strategien entwickelt, die eine Perspektive für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufzeigen und neun Schwerpunkträume (ehem. Transformationsräume) benannt. In den Schwerpunkträumen sollen zum einen aktiv Potenziale geweckt werden, um aus gesamtstädtischer Sicht positive Entwicklungen anzustoßen und zu unterstützen. Zum anderen sollen hier Qualitäten bewahrt werden, die Berlin lebenswert und unverkennbar machen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans I-B4a-3 befindet sich in einem von neun Schwerpunkträumen, denen ein besonderes Maß an Aufmerksamkeit zuteilwird. Der als „Cityband zwischen Ost und West“ bezeichnete Schwerpunktraum verläuft wie ein Band im Süden um die City West und die City

Ost. Er erstreckt sich im Westen vom TU-Campus über das Gleisdreieck und den Mehringplatz bis hin zum Alexanderplatz und die Wohngebiete nördlich und südlich der Karl-Marx-Allee. Gemäß „BerlinStrategie 3.0“ befinden sich hier kleine und große Projekte in Planung oder im Bau; das Spektrum reicht von bildungs- und kulturbezogenen Leuchttürmen über preiswertes Wohnen bis hin zu innenstadtaffinem Gewerbe und Kunstproduktion sowie vielfältigen Dienstleistungsstandorten. In der mittel- bis langfristigen Zukunft ist hier ein Modellraum entstanden, der eindrucksvoll zeigt, wie mutige Impulse aus der Zivilgesellschaft mit konsequenter Begleitung durch die öffentliche Hand umgesetzt werden – ein starker Berliner Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Durch öffentliche und private Investitionen ist er zudem ein attraktiver Lebens- und Arbeitsort.

Die Inhalte des Bebauungsplans I-B4a-3 entsprechen der auf einen gesamtstädtischen Maßstab ausgerichteten Zielsetzungen zur Quartiersentwicklung innerhalb des Citybandes.

II.2.5.4 Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ (LZQ)

Der Senat von Berlin hat am 19.08.2025 die Aufnahme der Berliner Mitte in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ (LZQ) beschlossen. Das Gebiet liegt zwischen der Bodestraße im Nordwesten und der Jannowitzbrücke im Südosten sowie dem Spreekanal und dem ehemaligen „Haus der Statistik“ und umfasst damit auch den Alexanderplatz.

Mit Unterstützung der aus Mitteln des Bundes und des Landes Berlin finanzierten Städtebauförderung soll die Berliner Mitte – entsprechend ihrer gesamtstädtischen Funktion – zu einem zukunftsfähigen Zentrum weiterentwickelt werden, das als Identifikationsort und Repräsentationsraum der Gesamtstadt sowohl den aktuellen Anforderungen des Klimawandels begegnet als auch soziale, kulturelle und ökologische Qualitäten vereint. Insgesamt stehen bis 2040 hierfür rund 53 Millionen Euro zur Verfügung. Ziel ist es, den Bereich zu einem urbanen Raum mit attraktiven, klimafreundlichen Freiflächen zu gestalten und die Verknüpfungen mit den umliegenden Quartieren zu stärken. Im Fokus stehen beispielsweise die Entsiegelung und Begrünung von Platzflächen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Regenwasseraufnahme. Öffentliche Freiflächen sollen gezielt umgestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität durch Verschattung, mehr Vegetation und Qualifizierung der Verweilmöglichkeiten zu erhöhen.

Gleichzeitig wird die Berliner Mitte als Wohnstandort durch die Qualifizierung des Wohnumfeldes gestärkt sowie Geschichte und Kultur für Anwohnende sowie Touristinnen und Touristen sicht- und erlebbar gemacht. Bestehende Projekte werden bei der Umsetzung der Maßnahmen konzeptionell eingebunden und fortlaufend berücksichtigt. Ein besonderer Fokus liegt auf der Beteiligung der Stadtgesellschaft: Die Einrichtung eines Beteiligungsfonds soll Bürgerinnen und Bürgern künftig ermöglichen, mit eigenen Projekten aktiv an der Entwicklung der Berliner Mitte mitzuwirken.

Mit dem Beschluss zur Berliner Mitte als Städtebaufördergebiet liegt ein erstes Teilergebnis im Rahmen des Masterplanprozesses Berliner Mitte vor. Das Handlungsfeld „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“, das Grundlage für den Beschluss des Städtebaufördergebiets Berliner

Mitte ist, bildet zusammen mit den beiden Handlungsfeldern „Verkehrliches Innenstadt-konzept“ und „Regelwerke zur Straßenraumgestaltung“ ein strategisches Gesamtkonzept, um die Berliner Mitte zu einem lebendigen und lebenswerten Ort für alle Berlinerinnen und Berliner und ihre Besucherinnen und Besucher zu machen.

II.2.5.5 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030)

Berlin hat sich das Ziel gesetzt, bis spätestens 2045 klimaneutral zu werden und bis 2030 die CO₂-Emissionen um 70 % zu reduzieren. Zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele ist das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030), das am 18.06.2019 durch den Berliner Senat beschlossen wurde. Am 20.12.2022 erfolgte der Senatsbeschluss zur Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms für die Umsetzungsphase 2022-2026, mit der erstmals Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt wurden. Als weitere Neuerung wurden zur besseren Bewertung und zeitnahen Nachsteuerung für die Maßnahmen weitestgehend konkrete, quantitative Ziele und Indikatoren bzw. Umsetzungszeitpunkte definiert. Das BEK 2030 vereint die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung.

Bereich Klimaschutz

Im Klimaschutzbereich kommt im *Handlungsfeld Energie* der Umstellung auf fossilfreie Energieträger in der Strom- und Wärmeversorgung eine zentrale Rolle zu. Es gilt, alle verfügbaren Potenziale an erneuerbaren Energien in den Bereichen Solar, Wind, Abwärme, Geothermie und Bioenergie bestmöglich zu erschließen und entsprechende Infrastrukturen für Speicherlösungen aufzubauen.

Im *Handlungsfeld Gebäude* sind die Steigerung der energetischen Sanierungsrate im Bestand, der klimaneutrale Neubau sowie der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen für die Versorgung der Gebäude als zentrale Schlüsselfaktoren benannt.

Im *Handlungsfeld Verkehr* gilt es, Maßnahmen für eine Mobilitätswende zu implementieren und umzusetzen. Dies sind im Personenverkehr der Ausbau von Rad- und Fußverkehrsinfrastrukturen oder die qualitative Verbesserung und quantitative Ausweitung des Angebotes öffentlicher Verkehrsmittel. Als neue Maßnahmen werden u. a. die Einrichtung einer Null-Emissionszone innerhalb des S-Bahn-Rings und eine Neuaufteilung des öffentlichen Straßenraums aufgeführt, die dem Umweltverbund, aber auch Stadtgrün und Aufenthaltsmöglichkeiten, Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr einräumt.

Bereich Klimaanpassung

Im Bereich Klimaanpassung umfasst das BEK die zehn Handlungsfelder (HF) Gesundheit, Stadtentwicklung und Stadtgrün, Wasser, Boden, Forstwirtschaft, Mobilität, Industrie und Gewerbe und Bevölkerungsschutz, Biologische Vielfalt sowie Tourismus, Sport und Kultur.

Im *Handlungsfeld Gesundheit* liegt der Fokus auf der Entwicklung und Etablierung eines Hitzeaktionsplanes (HAP) für das Land Berlin, verbunden mit Maßnahmen zur Sensibilisierung der Bevölkerung und einer Stärkung der Eigenvorsorge sowie der Schaffung zielgruppenspezifischer Informationen zu Hitze und UV-Strahlung.

Im *Handlungsfeld Stadtentwicklung* soll neben der Klimaanpassung in der Planung und bei der Errichtung neuer Stadtquartiere auch die Klimaanpassung im Gebäudebestand entsprechend berücksichtigt werden. Eine klimatische Qualifizierung der Stadtoberfläche soll zudem im *Handlungsfeld Boden* durch massive Entsiegelung vorangetrieben werden. Als strategisches Ziel wird dabei eine Netto-Null-Versiegelung bis 2030 angestrebt.

Dem gleichermaßen massiv vom Klimawandel betroffenen *Handlungsfeld Stadtgrün* kommt ebenfalls eine Schlüsselrolle zu, da es essenzielle Ökosystemleistungen (Verschattung und Verdunstungskühlung, Luft- und Wasserfilterung, Bodenneubildung und Erhöhung der Biodiversität) erbringt. Deshalb muss das Stadtgrün klimaresilient gestaltet, entsprechend gepflegt und geschützt werden. Dafür sollen neben einer nachhaltigen Grünanlagenentwicklung u. a. das Berliner Mischwald-Programm (*Handlungsfeld Forstwirtschaft*) und die Stadtbaumkampagne konsequent fortgeführt werden. In Ergänzung dazu wird im *Handlungsfeld Wasser* eine Neuausrichtung der Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Raum angestrebt.

Neben den spezifischen Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen gibt es ein neues Handlungsfeld, in dem übergreifende Themen und Herausforderungen wie Fachkräftemangel, bezirklicher Klimaschutz, Klimabildung oder bürgerschaftliches Engagement adressiert werden.

Durch den Bebauungsplan I-B4a-3 werden keine über das bisher planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehenden Versiegelungen ermöglicht. Die teilweise bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Baugebiets werden vollständig durch Gebäude beansprucht.

Der städtebauliche Vertrag umfasst zudem eine Regelung, nach der bei Umsetzung des Hochhausvorhabens ein Zertifizierungsverfahren eines anerkannten Nachhaltigkeitsbewertungssystems für Neubauten durchgeführt wird. Ziel der Planung ist zudem eine möglichst hohe Ausnutzung der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der vorhandenen Angebote für Fahrräder.

II.2.5.6 Charta für das Berliner Stadtgrün und Handlungsprogramm 2030

Das Stadtgrün ist bedeutsam für die Menschen, das Klima, die Luft, den Boden sowie für den Artenreichtum von Flora und Fauna. Es ist Ort für Freizeit und Erholung, Rückzug und fördert die Gesundheit und den sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft. Damit Stadtentwicklung auch Grünentwicklung ist, hat der Berliner Senat die Charta für das Berliner Stadtgrün erarbeitet und am 16.06.2020 beschlossen. Sie formuliert die Ziele, Aufgaben und Maßnahmen, die notwendig sind, um das Stadtgrün auch in einer wachsenden Stadt zu schützen, zu stärken und weiterzuentwickeln.

Zusammen mit der Charta und ihren in drei Abschnitte unterteilten neun Leitlinien wurde ein Handlungsprogramm für das Berliner Stadtgrün 2030 verabschiedet. Das Handlungsprogramm enthält

konkrete Projekte, Maßnahmen und Instrumente, um den in der Charta formulierten Herausforderungen zu begegnen und die gesteckten Ziele zu erreichen.

Der Bebauungsplan I-B4a-3 sichert im Bereich privater Baugrundstücke trotz einer vollständigen Überbaubarkeit des Kerngebietes einen Grünanteil durch eine Festsetzung zur Dachbegrünung und entspricht im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten den Leitlinien der Charta für das Berliner Stadtgrün (z. B. „Potenzial der grauen Infrastruktur nutzen“ und „Privates Grün vielfältiger machen“). Gleichwohl liegt die Entwicklungsprämisse des vergleichsweise kleinen und im unmittelbaren Zentrumsbereich gelegenen Plangebiets auf der baulichen Nachverdichtung.

II.2.5.7 Lärmaktionsplan 2024-2029 / Lärminderungsplanung

Der Berliner Senat hat am 02.09.2025 den Lärmaktionsplan Berlin 2024-2029 beschlossen. Dieser Plan hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen zur lebenswerteren Gestaltung der Stadt in die Wege zu leiten. Der Lärmaktionsplan bilanziert das frühere Vorgehen, baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013-2018 und 2019-2023 fort. Die Überarbeitung war insbesondere aufgrund der Schließung des Verkehrsflughafens in Tegel und einer neuen Lärmkartierungsgrundlage erforderlich.

Bisherige Strategien wie beispielsweise Fahrbahnerneuerungen, stadtverträgliche Geschwindigkeitsniveaus, Maßnahmen bei Straßenbahnen und oberirdischen U-Bahnen sowie dem passiven Schallschutz haben sich bewährt und sollen fortgeführt werden. Insbesondere mit der Umsetzung des „Tempo-30-Konzept nachts“ sind große Lärmentlastungen für die Anwohnenden verbunden. Am Flughafen Berlin Brandenburg wird die Fluglärmsituation gemeinsam mit Brandenburg ermittelt und Maßnahmen zur Lärminderung werden geprüft. Um besonders lärmintensives Straßenverkehrsverhalten zu reduzieren, wird die Überprüfung möglicher Minderungsstrategien weiterverfolgt.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes. Die zu erwartenden Lärmbelastungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mithilfe einer schalltechnischen Untersuchung (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, November 2025 / redaktionell überarbeitet im April 2026) unter Einbeziehung der betroffenen Fachbehörden ermittelt. Dabei wurden die Inhalte aus der Fortschreibung des „Berliner Lärmleitfadens“, dessen aktualisierte Fassung 2021 veröffentlicht wurde (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, September 2021), berücksichtigt. Die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und dessen Umgebung gebotenen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien / Balkone, geeignete Fensterkonstruktionen) sind in Form von planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan I-B4a-3 eingeflossen (siehe Teil A Kapitel IV.5.2).

II.2.5.8 Luftreinhalteplanung

Am 02.09.2025 wurde die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom Berliner Senat verabschiedet. Seit dem Jahr 2020 konnten die geltenden Luftqualitätsgrenzwerte im Stadtgebiet eingehalten und teilweise deutlich unterschritten werden. Im Zuge der Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde untersucht, inwieweit bestehende verkehrsbeschränkende Maßnahmen (z. B. Umweltzone, Tempo 30) weiterhin nötig sind, um im Hinblick auf die Luftqualität eine dauerhafte Grenzwerteinhaltung sicherzustellen. Ziel ist, das erreichte Emissionsniveau zu stabilisieren und einen möglichen Wiederanstieg der Luftbelastung (z. B. durch steigendes Verkehrsaufkommen) zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im FNP als Vorranggebiet für Luftreinhaltung gekennzeichneten Bereichs. Daher wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 eine vorsorgliche Festsetzung für Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme zum Schutz vor Feinstaub formuliert (siehe Teil A Kapitel IV.5.3).

II.2.5.9 Radverkehrsplan Berlin (RVP)

Der Radverkehrsplan Berlin (RVP) wurde am 16.11.2021 vom Senat beschlossen und beschreibt die notwendigen Ziele, Schwerpunkte und Maßnahmen für den Ausbau des Berliner Radverkehrs. Im Mittelpunkt des Radverkehrsplans und dem dazugehörigen Radverkehrsnetz, welches das bisherige Fahrradroutennetz aus den 1990er Jahren ablöst, stehen der Ausbau und die Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur. Der RVP baut auf dem Berliner Mobilitätsgesetz (§§ 40 u. 41 MobG BE) und dem Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr auf und ersetzt die Berliner Radverkehrsstrategie aus dem Jahr 2013 und die Vorgaben für die Radverkehrsplanung aus dem Jahr 2020.

Das neu entwickelte Radverkehrsnetz bildet die konzeptionelle Grundlage für künftige Radverkehrsplanungen in Berlin. Es besteht aus einem Vorrangnetz, das die wichtigsten gesamtstädtischen Verbindungen abbildet und prioritär ausgebaut werden soll (Regelbreite von 2,50 Meter) sowie aus dem Ergänzungsnetz, das alle weiteren zum Netz gehörenden Radverkehrsverbindungen beinhaltet (Regelbreite von 2,30 Meter, mindestens aber 2,00 Meter). Für die Radschnellverbindungen (RSV) soll es ein gesondertes Planwerk geben.

Die an das Plangebiet grenzenden Abschnitte der Alexanderstraße sind Bestandteil der von der zuständigen Senatsverwaltung des Landes Berlin angestrebten Radschnellverbindung 9 „Ost-Route“. Aufgrund unzureichender Haushaltsmittel zur Finanzierung aller Vorhaben aus dem Mobilitätsgesetz erfolgte im Oktober 2024 eine Priorisierung der Planungen für die Radschnellverbindungen im Land Berlin. Die RSV 9 „Ost-Route“ (östlicher Abschnitt) befindet sich derzeit in der Entwurfsplanung und soll bis zur möglichen Einreichung in das Planfeststellungsverfahren vorbereitet werden. Im Februar 2025 verabschiedete der Berliner Senat die Grundsätze zur Planung der Radschnellverbindung „Ost-Route“ und legte damit die Grundlage für die weiteren Planungen. Die Planfeststellungsunterlagen sollen bis Mitte 2026 vorliegen.

Direkt am Alexanderplatz treffen verschiedene Streckenabschnitte des Radvorrangnetzes aufeinander. Diese Strecken treffen aus Richtung Osten über die Karl-Marx-Allee (B1/5) und aus Richtung Südosten über die Alexanderstraße (B1) auf den Alexanderplatz. Zudem sind die auf den Alexanderplatz treffenden Strecken entlang der Dircksenstraße (Westen) und entlang der Rathausstraße (Südwesten) Teil des Radvorrangnetzes. Die übrigen an den Alexanderplatz angrenzenden Straßenabschnitte sind zudem Teil des Ergänzungsnetzes im Radverkehrsnetz. Damit ist das Plangebiet sehr gut in das Radverkehrsnetz integriert.

Neben Plänen und Standards zum Ausbau sowie zur Verbesserung des Radverkehrsnetzes definiert der Radverkehrsplan Maßnahmen zur Erweiterung des Angebots an Fahrradabstellanlagen, zur Öffentlichkeitsarbeit und zur Evaluation von Zielen.

II.2.5.10 Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der am 26.02.2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan für 2019-2023 setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der Nahverkehrsplan Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Für das bereits sehr gut über den Regionalverkehr, die S- und U-Bahn sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien an das ÖPNV-Netz angebundene Plangebiet werden keine konkreten Aussagen getroffen.

Das Plangebiet verfügt grundsätzlich über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Die Entfernung des Plangebiets zu den in fußläufiger Entfernung liegenden S-Bahn- und Regionalverkehrsstrecken am Bahnhof Alexanderplatz unterschreitet die mit zehn bis fünfzehn Minuten Gehzeit im Nahverkehrsplan vorgesehenen Standards deutlich.

Perspektivisch sollen bis 2030 auf den Linien S3 und S75 in der Hauptverkehrszeit Angebotsausweitungen in diesem Streckenabschnitt (Bhf. Alexanderplatz) vorgenommen werden.

Gemäß Nahverkehrsplan ist perspektivisch eine Taktverdichtung der U2 auf einen 3,3 Minuten-Takt vorgesehen, derzeit verkehrt diese Linie in einem 4 2/3-Minuten-Takt. Der Takt der bis zum Hauptbahnhof verlängerten U5 soll in der Hauptverkehrszeit auf 2,5 Minuten verkürzt werden.

Bezüglich des Straßenbahnverkehrs ist der Ausbau der radialen Verbindungen zum Alexanderplatz vorgesehen, dabei soll u. a. mit der Linie M8/18 eine Direktverbindung Fennpfuhl – Alexanderplatz geschaffen werden. Darüber hinaus sind der Einsatz größerer Fahrzeuge auf den Linien M4, M8 und M18 sowie bis 2030 der Neubau bzw. die Verlängerung der M4 zum Kulturforum vorgesehen.

II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Ermittlung und räumliche Zuordnung der unterschiedlichen Flächenbedarfe ist Sinn und Zweck der auf bezirklicher Ebene durchgeführten Bereichsentwicklungsplanung. Deren Ergebnisse sind

verwaltungsintern bindend und in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. In der Bereichsentwicklungsplanung werden insbesondere die Flächenbedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für Grün- und Erholungsflächen, für gewerbliche Betriebe, für den öffentlichen Raum und die verkehrliche Infrastruktur sowie für das Wohnen ermittelt und räumlich zugeordnet.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Mitte wurde am 18.11.2004 beschlossen. In der planerischen Darstellung wird das Plangebiet des Bebauungsplans I-B4a-3 als Kerngebiet dargestellt. Gleichzeitig erfolgt eine Ausweisung des Alexanderplatzes als Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion. Die östlich des Platzes verlaufende Alexanderstraße (B1) und die Grunerstraße sind als übergeordnete bzw. sonstige Hauptverkehrsstraßen verzeichnet. Die nördlich des Alexanderplatzes verlaufende Alexanderstraße (B2/5) ist hingegen als sonstige Straße eingeordnet. Bei den Verkehrsflächen auf dem Alexanderplatz handelt es sich um Fußgängerbereiche bzw. öffentliche Plätze.

Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens entsprechen den Belangen der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung.

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

Gemäß den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) vom 18.02.2026 (ABl. Nr. 10, S. 579) gelten bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Bereichsentwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB. Sie sind in Ergänzung zu den gesamtstädtischen Planungen, wie dem Stadtentwicklungsplan Zentren, Grundlage für planerische und rechtliche Betrachtungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) zu berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte (EHZK), das erstmalig 2009 erarbeitet wurde, wird regelmäßig fortgeschrieben. Das aktuelle EHZK 2021 wurde am 06.04.2021 durch das Bezirksamt und am 17.06.2021 durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte beschlossen. Das EHZK konkretisiert dabei im Wesentlichen die Zielsetzungen und Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans Zentren, grenzt die zentralen Versorgungsbereiche räumlich ab und benennt bezirkliche Nahversorgungszentren.

Das EHZK weist den Alexanderplatz analog zum StEP Zentren als Zentrumskernbereich der „Historischen Mitte“ aus. Es handelt sich hierbei um den wichtigsten Handelsstandort des Bezirks Mitte von Berlin mit hoher Verkaufsflächenausstattung. Aufgrund wichtiger Sehenswürdigkeit (Rotes Rathaus, Fernsehturm) und Bündelung von Verkaufsflächen im nordöstlichen Bereich des Zentrums (u. a. „Alexa“) ergibt sich eine hohe Kunden- und Passantenfrequenz. Die zukünftige Entwicklung ist abhängig von der Konkurrenzsituation zu weiteren Zentren des Bezirks und der Stadt. Die Nähe zu

den aufstrebenden Einzelhandelsbereichen der Hackeschen Höfe und des Hackeschen Marktes erzeugt laut EHZK einen zunehmenden Kundenabfluss im Bereich spezialisierter Angebote.

Als eine von verschiedenen Handlungsempfehlungen zur Stärkung des Zentrums Kernbereichs empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte eine städtebauliche Profilierung des Alexanderplatzes im Rahmen der geplanten baulichen Einfassung mit Hochhäusern. Damit decken sich die Planungsziele des Bebauungsplans I-B4a-3 mit den Zielen des EHZK.

II.2.8 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 17.06.2016 (ABl. S. 1314), stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Planbereich befindet sich im Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel, für das folgende Maßnahmen als Anforderung an Nutzungen benannt werden:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung mit den Erfordernissen Emissionsminderung und Erhalt von Freiflächen/Erhöhung des Vegetationsanteils sowie im Vorsorgegebiet Klima, in dem neben den oben bereits genannten Maßnahmen folgende Anforderungen gelten:

- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches sowie Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen

- Sanierung/Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelungen

Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Die dem Plangebiet gegenüberliegenden Wohngebiete östlich der Alexanderstraße werden auf einer vierstufigen Skala der zweithöchsten Dringlichkeitsstufe zugeordnet.

Das Plangebiet selbst ist als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Es ist Teil des Innenstadtbereichs, der zudem als Fläche mit zentralen Nutzungen dargestellt ist, in der repräsentative Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität erhalten bleiben sollen.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist dem Innenstadtbereich zugeordnet, für den unter anderem folgende Maßnahmen aufgeführt werden:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume sowie Wiederherstellung von Stadtplätzen und Vorgärten
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen sowie Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Der Alexanderplatz ist als Stadtplatz mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgliederung gekennzeichnet.

Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet zählt zum städtischen Innenstadtbereich mit folgenden Maßnahmen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulicher Verdichtung
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der

„Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt“

Der Bebauungsplan berücksichtigt einzelne Ziele des Landschaftsprogramms, indem er Dachbegrünung festsetzt und zu einer Wiederherstellung des Alexanderplatzes als Stadtplatz beiträgt. Im Übrigen haben die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 keine Auswirkungen auf die Ziele des Landschaftsprogramms, da bereits nach dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan I-B4a) eine vollständige Überbauung des Baufeldes zulässig ist.

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

Derzeit regelt der festgesetzte Bebauungsplan I-B4a (GVBl. Nr. 13 vom 15.04.2000, S. 283) die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet. Sein Geltungsbereich umfasst große Teile des Geländes zwischen Mollstraße, Otto-Braun-Straße, Alexanderstraße, Grunerstraße, Stadtbahn und Karl-Liebknecht-Straße.

Für das jetzige Plangebiet I-B4a-3 im Nordosten des Alexanderplatzes (Baufeld D4) trifft der Bebauungsplan I-B4a insbesondere folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Kerngebiet (MK)
- Geschossfläche: 33.000 m² (Sockelgebäude), 37.000 m² (Hochhausturm)
- Traufhöhe (TH) als Höchstmaß: 30,5 m über Gehweg (Sockelgebäude)
- Oberkante (OK) als Höchstmaß: 36,7 m über Gehweg (Sockelgebäude), 150,0 m über Gehweg (Hochhausturm)
- Baugrenzen für den Hochhausturm: 45,0 x 28,0 m ungefähr mittig im Baufeld D4 gelegen, von drei Seiten (Norden, Westen, Süden) vom Sockelgebäude umschlossen, nur im Osten unmittelbar an die Alexanderstraße grenzend (erweiterte Baukörperausweisung)
- Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan I-B4a einen (Mindest-)Flächenanteil für Wohnen von 2.400 m² Geschossfläche fest, wobei die Wohnnutzung im Baufeld D4 zwischen den Punkten D4.6, D4.7, D4.8 und der rückwärtigen Baugrenze oberhalb einer Höhe von 27,0 m über Gehweg allgemein zulässig ist. Für den Bereich des Baufeld D4 mit einer OK von bis zu 150,0 m sieht der Bebauungsplan eine allgemeine Zulässigkeit der Wohnnutzung für die gesamte Grundstücksfläche vor.

Die übrigen Baufelder am Alexanderplatz sind ebenfalls als Kerngebiete festgesetzt. Hierzu zählen die Baufelder D1, D2 und D3 auf der Nordseite entlang der Alexanderstraße (B2/5), das Baufeld D7 mit dem Warenhausgebäude zwischen Alexanderplatz und Karl-Liebknecht-Straße sowie die

Baufelder D5 („Alexanderhaus“) und D6 („Berolinahaus“), die den Platz in Richtung Süden einfasen. Die Höhenfestsetzungen für die Neubauten folgen einem einheitlichen Prinzip: TH 30,5 m und OK 36,7 m für die Sockelbereiche (Blöcke) und 150,0 m für die Hochhaustürme.

II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 ist in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung im Wesentlichen vom ursprünglichen und hier auch fortan weiterhin rechtswirksamen Bebauungsplan I-B4a umgeben (siehe Teil A Kapitel II.2.9). Im Südosten wird der festgesetzte Bebauungsplan I-B4d in einem geringfügigen Teilbereich durch den Bebauungsplan I-B4a-3 überplant. Darüber hinaus befinden sich die folgenden in Aufstellung befindlichen oder bereits festgesetzten Bebauungspläne im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets.

II.2.10.1 Bebauungsplanverfahren I-B4a-4

Mit dem Bebauungsplan I-B4a-4 soll eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplans I-B4a mit den Baufeldern D1 und D2 am Alexanderplatz überplant werden. Aufbauend auf dem Ergebnis des partizipativen Workshopverfahrens Alexanderplatz 2015/2016 sollen die städtebaulichen Planungsziele präzisiert werden.

Konkret ist für den Bereich der Baufelder D1 und D2 der Erhalt des zuvor für den Abriss vorgesehenen Hochhausturms des jetzigen Hotelgebäudes („Park-Inn“) vorgesehen. Dies erfordert eine grundlegende Anpassung der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Figur. So kann insbesondere die im ursprünglichen Masterplan vorgesehene und im Bebauungsplan I-B4a festgesetzte Durchwegung zwischen den beiden Baufeldern nicht mehr wie vorgesehen hergestellt werden, weil sich Teile des Bestandshochhauses in diesem Bereich befinden. Deshalb ist eine erhebliche Änderung der Baufeldkonfiguration erforderlich.

Der durch die seinerzeitige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gefasste Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2017 wurde am 29.12.2017 im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht (ABl. Nr. 56, S. 6541). Der Bebauungsplan I-B4a-4 betraf eine nordöstliche Teilfläche des Alexanderplatzes zwischen Dircksenstraße, Karl-Liebknecht-Straße, Alexanderstraße, der nördlichen Grenze des Flurstücks 1201 (Flur 918) und dem Alexanderplatz im Bezirk Mitte.

Am 26.10.2022 fasste die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen den Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-4 um das Grundstück Alexanderplatz 9 zu reduzieren. Dieser Beschluss wurde am 11.11.2022 im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht (ABl. Nr. 45, S. 3044).

Es sind noch keine Beteiligungsverfahren erfolgt.

II.2.10.2 Bebauungsplan I-B4ca

Der Geltungsbereich des am 04.04.2006 festgesetzten Bebauungsplans I-B4ca erstreckt sich im Wesentlichen jeweils in der Tiefe eines Baublockes nördlich entlang der Alexanderstraße (B2/5) und östlich entlang der Karl-Liebknecht-Straße bis zur Mollstraße.

Neben bestehenden und künftigen Straßenverkehrsflächen gemäß dem städtebaulichen Konzept sind fünf Baugebiete jeweils als Kerngebiet festgesetzt. Für die Baufelder A9 und A11 unmittelbar nördlich der Alexanderstraße setzt der Bebauungsplan jeweils Blöcke (TH 30,5 m über Gehweg, OK 36,7 m über Gehweg) und ein Turmhochhaus (OK 150,0 m über Gehweg) fest, für das dazwischenliegende Baufeld A10 nur eine Blockbebauung (TH 30,5 m über Gehweg, OK 36,7 m über Gehweg).

II.2.10.3 Bebauungsplanverfahren 1-105

Nordöstlich der Kreuzung Alexanderstraße (B2/5) / Otto-Braun-Straße / Karl-Marx-Allee wird vom Bezirksamt Mitte von Berlin der Bebauungsplan 1-105 für das Gelände des ehemaligen „Hauses der Statistik“ aufgestellt. Der Geltungsbereich betrifft eine Teilfläche des Geländes zwischen Mollstraße, Berolinastraße, Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße und eine Teilfläche des Grundstücks Karl-Marx-Allee 5. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Mischung aus Verwaltungsnutzungen (z. B. Rathaus Mitte), sozialen und kulturellen Nutzungen sowie preiswerten Wohnungen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 1-105 fand 2019 statt.

II.2.10.4 Bebauungsplanverfahren 1-82eb

Unmittelbar östlich des Plangebiets I-B4a-3 und der Alexanderstraße (B1) beginnt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 1-82eb („Karl-Marx-Allee Südwest“), der sich auf die Grundstücke Karl-Marx-Allee 4/20 und 24/32 und Alexanderstraße 9,11 (tlw.) im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte bezieht. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Bebauung südlich der Karl-Marx-Allee im Abschnitt zwischen Alexanderstraße (B1) im Osten, der Jacobystraße im Süden und der Schillingstraße im Osten sowie Teile der anliegenden Verkehrsflächen.

Die Inhalte des vormaligen Bebauungsplanentwurfes 1-82e basieren auf den Ergebnissen des städtebaulichen Werkstatt-Verfahrens „Sechs neue Pavillons für die Karl-Marx-Allee“, welches der Bezirk Mitte von Berlin unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie des Landesdenkmalamtes durchgeführt hat. Der Schlussbericht des Werkstatt-Verfahrens wurde am 03.03.2020 vom Bezirksamt Mitte von Berlin beschlossen. Das betroffene Teilgebiet des „Wohngebiets Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt“ soll in seiner städtebaulichen Struktur erhalten und vor unkontrollierter Verdichtung geschützt werden. Entlang der Karl-Marx-Allee sollen neue Pavillon-Gebäude entstehen.

Für die drei neu geplanten und das eine bereits bestehende Pavillon-Gebäude im Bereich des Bebauungsplans 1-82eb wird die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Kultur und Begegnung“ bzw. „Handel, Kultur und Begegnung“ vorgesehen. Die bestehenden Wohngebäude und deren unmittelbares Umfeld sollen hingegen als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan 1-82eb ist noch nicht rechtswirksam; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im April 2021 durchgeführt. Der formelle Beschluss über die Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1-82e und über die Erweiterung des Geltungsbereiches für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1-82eb wurde am 21.06.2022 durch das Bezirksamt Mitte von Berlin nachgeholt.

II.2.10.5 Bebauungsplan I-B4d

Südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a schließt sich der am 11.01.2006 festgesetzte Bebauungsplan I-B4d an, dessen Geltungsbereich sich zwischen Grunerstraße, Alexanderstraße, Voltairestraße und Stadtbahn erstreckt.

Der Bebauungsplan setzt unter anderem ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionales Zentrum“ fest, das zwischenzeitlich mit dem Einkaufszentrum „Alexa“ bebaut wurde. Im Bereich des an der Kreuzung Alexanderstraße (B1) - Grunerstraße / Alexanderstraße festgesetzten Kerngebiets MK(1) wurden die 2019 aufgenommenen Bauarbeiten für ein Wohnhochhaus (OK 150,0 m über Gehweg) im Jahr 2022 eingestellt.

Im Bereich der Verkehrsfläche des Kreuzungsbereichs Alexanderstraße (B1) - Grunerstraße / Alexanderstraße überschneidet sich der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans I-B4a-3 aus plangeometrischen Gründen mit dem des Bebauungsplans I-B4d. Betroffen ist eine Fläche von weniger als 250 m². Damit gehen jedoch keine inhaltlichen Auswirkungen einher, da die getroffene Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche in beiden Bebauungsplänen identisch ist.

II.2.11 Landschaftspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 existiert weder ein festgesetzter noch ein in Aufstellung befindlicher Landschaftsplan.

II.2.12 Planfeststellungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 wird (fast ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, s. u.) von planfestgestellten unterirdischen Anlagen der U-Bahn tangiert. Betroffen sind der Streckentunnel der U-Bahnlinie 5 zwischen den Bahnhöfen Alexanderplatz und Schillingstraße einschließlich des nicht betriebenen Abzweigs zur geplanten Strecke in Richtung

Weißensee (Arbeitstitel U3/U10) sowie einschließlich der Fußgängerebene des U-Bahnhofs Alexanderplatz und eines oberirdischen Ausgangsbauwerks. Der U-Bahntunnel ist mit dem vorhandenen Fundamentblock statisch verbunden.

Die Planfeststellungsbehörde hat mit ihrer Erklärung vom 23.11.2013 definiert, welche Teile des Fundamentblocks als Bestandteil der planfestgestellten U-Bahnanlage anzusehen sind. Der Abgrenzung lagen zum einen statisch-konstruktive Überlegungen zugrunde: Demnach ist in der Regel eine 3 m starke Umhüllung um den eigentlichen U-Bahntunnel als Teil der planfestgestellten Anlage anzusehen – diese Wandstärke wird benötigt, damit sich bei einer Abtrennung eines Teils des Fundamentblocks die Bahnbetriebsteile noch statisch allein tragen würden und eine Abdichtung gegen Grundwasser herstellbar wäre. In Teilbereichen, die aus räumlich-geometrischen Gründen eine derart enge „Schnitfführung“ nicht zulassen, orientiert sich die Planfeststellungsgrenze an den tatsächlichen Bauwerkskanten. Der genaue Verlauf der Abgrenzung in horizontaler Ausrichtung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Zusätzlich ist in der Erklärung der Planfeststellungsbehörde auch eine Abgrenzung in vertikaler Ausrichtung vorgenommen worden.

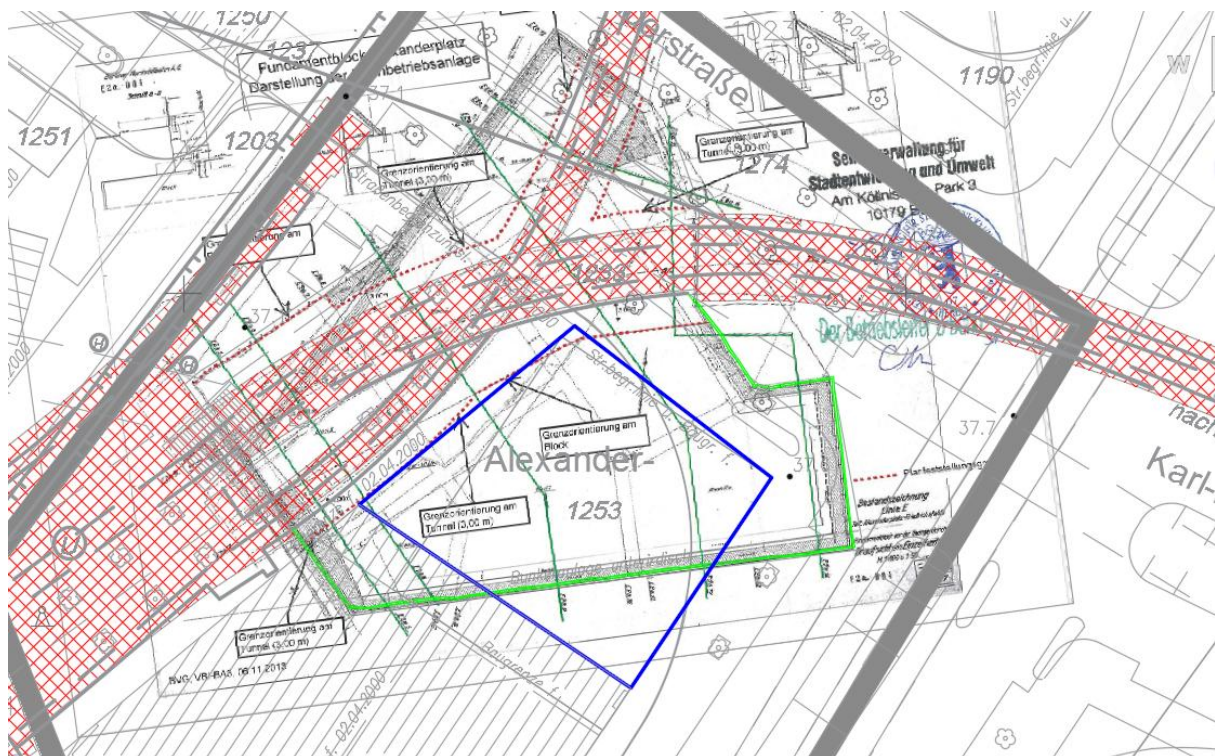


Abbildung 5: Abgrenzung der U-Bahnbetriebsanlagen (U-Bahntunnel rot schraffiert, Planfeststellungsgrenze rot gestrichelt) im Fundamentblock (grün) mit Überlagerung des Standorts des Turmhochhaus im Bau Feld D4 (blau)

Quelle: Überlagerung des Lageplans aus der Erklärung der Planfeststellungsbehörde vom 23.11.2013 mit einem Lageplan der U-Bahnanlagen der BVG

Die eigentlichen U-Bahntunnel liegen vollständig unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Planfeststellungsgrenze schneidet jedoch das als Baugrundstück ausgewiesene Flurstück 1253 im Norden geringfügig an. Betroffen ist eine ca. 8 m² große Teilfläche in der nördlichen Ecke dieses Flurstücks. Die vorhandene Fundamentplatte unterhalb dieser Teilfläche ist Bestandteil der planfestgestellten U-Bahnanlage. Darüber hinaus wird das Baugrundstück an der nordwestlichen Grundstücksgrenze von der Planfeststellungsgrenze tangiert.

Südlich des Plangebietes - außerhalb des Geltungsbereichs - verläuft der U-Bahntunnel der U-Bahnlinie 2 mit ihrem Bahnsteig als Teil des U-Bahnhofs Alexanderplatz.

Des Weiteren wird der Geltungsbereich im Westen von einer Straßenbahnstrecke tangiert. Teile der Straßenbahnanlagen (insbesondere ein Haltestellenbereich) befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplans I-B4a-3.

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnitten der Alexanderstraße, Otto-Braun-Straße und Karl-Marx-Allee sowie des Straßentunnels Alexanderplatz (sogenannter „Grunertunnel“) handelt es sich um Bundesstraßen (B1, B2 und B5). Der 2012 abgeschlossene Umbau der Alexanderstraße (Verringerung der Straßenbreite, Pflanzung von 85 Bäumen) erfolgte auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a, der insoweit gemäß § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz eine Planfeststellung ersetzt hat.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf / Planungsgeschichte

Die planerische Zielstellung, den unter dem Leitbild der sozialistischen Stadt entstandenen Stadt-
raum mit seinen Nutzungszuweisungen zu einem verdichteten Zentrum einer Großstadtmetropole
zu transformieren, geht bis in die 1990er Jahre zurück. Dieser Transformationsprozess fand zu-
nächst seinen Niederschlag im 1993 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerb, aus dem
das Konzept des Büros Kollhoff/Timmermann siegreich hervorging. Der auf dieser Grundlage erar-
beitete Masterplan für das ca. 40 ha große Areal um den Alexanderplatz enthielt unter anderem
folgende wesentliche Bausteine bzw. Ziele:

- Anordnung eines äußeren und inneren Ringes von zehn Turm-Hochhäusern mit einer einheitli-
chen Gebäudehöhe von 150,0 m um den Platzbereich, jeweils fußend auf einem Sockelbe-
reich (Blöcke) mit einer Oberkante von rd. 36 m
- Eindeutige Fassung der öffentlichen Räume durch die Blockkanten
- Rückbau der öffentlichen Straßenräume
- Sicherung eines Wohnanteiles von 30 %
- Publikumswirksame Nutzungen im Sockelbereich

Für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und eines darauf basierenden Senatsbeschlusses
vom 07.06.1994 wurde zunächst im Jahre 1994 das Bebauungsplanverfahren I-B4 eingeleitet, wel-
ches sich jedoch in der Folgezeit des großen Geltungsbereichs und seiner Komplexität als zu
schwerfällig für die Steuerung der Neuordnung erwies.

Im Sinne einer zeitlichen Entkoppelung der Entwicklung einzelner Quartiere erfolgte dann bereits
1998 die Teilung des Plangebiets in drei Teilbereiche: Bebauungsplan I-B4a für den Kernbereich
am Alexanderplatz nördlich des Bahnviaduktes (östlich der Grunerstraße und südlich der Alexand-
erstraße; später ersetzt durch den Bebauungsplan I-B4d), Bebauungsplan I-B4b für das aus nur
zwei Blöcken bestehende Gebiet südlich der Bahnanlagen (später geteilt in die Bebauungsplanbe-
reiche I-B4ba und I-B4bb) sowie Bebauungsplan I-B4c beidseitig der Karl-Liebknecht-Straße und
nördlich der Alexanderstraße (später geteilt in die Bebauungsplanbereiche I-B4ca und I-B4cb).

Das Bebauungsplanverfahren für den Geltungsbereich I-B4a wurde forciert bearbeitet, so dass
dieser Bebauungsplan am 02.04.2000 festgesetzt werden konnte.

III.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Bereits 1995 war für die landeseigene Baufläche D4 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt worden. Der in diesem Verfahren ausgewählte Grundstückserwerber verpflichtete sich in einem 1999 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der mit der Planung in Zusammenhang stehenden Kosten für die öffentlichen Maßnahmen sowie zur Errichtung des Bauvorhabens gemäß den (künftigen) Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Grundstückskaufvertrag wurde schließlich im Jahr 2001 abgeschlossen.

Im Jahr 2004 trat der Erwerber des Baufeldes mit dem Wunsch an das Land Berlin heran, zunächst das Sockelgebäude und erst in einem zweiten Bauabschnitt den Hochhausturm zu errichten. Hierfür war eine Verschiebung des Hochhauses erforderlich, um eine räumliche Trennung der beiden Bauabschnitte zu ermöglichen. Diese veränderte Planung ließ sich mit den Planungszielen des Landes Berlin, die auf dem o. g. Wettbewerbsergebnis basieren, grundsätzlich vereinbaren. Dementsprechend erfolgten eine Anpassung des Kaufvertrags in zwei Teilgrundstücke und am 15.12.2006 eine Änderung des städtebaulichen Vertrages.

Für das südliche Teilgrundstück (Flurstück 1235) wurde die Baugenehmigung für das Sockelgebäude (Geschäftshaus „die mitte“) erteilt, welches im Jahr 2008 fertig gestellt und 2009 eröffnet wurde.

Das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verschiebung des Hochhausstandortes geschaffen werden sollen, wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im September 2011 eingeleitet. Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2012 gefasst. Der erweiterten Baukörperfestsetzung im Bebauungsplanentwurf lag zunächst die städtebauliche Idee eines Hochhausturms mit den Abmessungen des Turmschaftes von 42 x 35 m, bezogen auf die nordöstliche Grundstücksecke, zu Grunde. Da das dafür zur Verfügung stehende Grundstück (Flurstück 1253) in Nord-Süd-Richtung zu klein ist, wurde für den oberhalb der Sockelbebauung sichtbaren Turmschaft eine Überkragung über das vorhandene Sockelgebäude auf dem Flurstück 1235 um bis zu 7 m vorgesehen. Um einen größeren gestalterischen Spielraum für den geplanten hochbaulichen Wettbewerb zu ermöglichen, wurden im weiteren Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Bindungen zurückgenommen, indem die Baugrenzen zwischen 29,7 m und 150,0 m über Gehweg auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Flurstücks 1253 einschließlich der auf dem Nachbargrundstück 1235 ermöglichten 7 m tiefen Überkragung ausgedehnt wurden. Die zulässige Geschossfläche wurde nicht erhöht, so dass mit dieser Flexibilität im Hinblick auf den Standort des Hochhauses keine Erhöhung der zulässigen Nutzungsmaße einherging.

Der Wettbewerb zum Hochbau wurde im Zeitraum Mai 2013 bis Januar 2014 gemeinsam von der Vorhabenträgerin mit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie dem Bezirksamt Mitte durchgeführt. Das Wettbewerbsverfahren erfolgte im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Wettbewerb wurden der Entwurf des Büros „Gehry Partners, LLP“ mit dem 1. Preis und die Beiträge des Büros „Kleihues + Kleihues“ mit dem 2. Preis und des Büros „Barkow Leibinger“ mit dem 3. Preis prämiert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat sich mit der Vorhabenträgerin dahingehend verständigt, dass der Wettbewerbsbeitrag des Büros „Kleihues + Kleihues“ als einer der drei vorgenannten Preisträgerentwürfe in einer überarbeiteten und den aktuellen Erfordernissen angepassten Version umgesetzt werden soll. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet eine entsprechende Verpflichtung (siehe Teil A Kapitel V). Damit wird sichergestellt, dass die Ergebnisse des hochbaulichen Wettbewerbs auch realisiert werden.

Zu den gestalterischen Eckpunkten zählen folgende übergreifende Kriterien:

- Das Technikgeschoss ist als integraler Bestandteil des architektonischen Gesamtkonzepts auszubilden und in das Fassadenbild einzubinden. Einzelne Dachaufbauten sind zu vermeiden.
- Die Adressbildung und Erschließung des Gebäudes erfolgt vorrangig über den Alexanderplatz und die angrenzende Alexanderstraße (B1). Hieraus leitet sich eine besondere gestalterische Öffnung und Betonung der Erdgeschoss- bzw. Sockelzone ab.
- Die Zufahrt zum bzw. in das Gebäude erfolgt über die Alexanderstraße (B1). Die erforderlichen Öffnungen werden in die Fassadengestaltung integriert.
- Die vorgesehene Wohnnutzung soll sich nahtlos in das Gesamtkonzept integrieren und sich nicht durch eine eigenständige (Fassaden-)Gestaltung hervorheben.
- Es ist ein automatisches Parksystem bis zu einer Höhe von 31 m über Gehweg vorgesehen. Dieses System liegt im Gebäudeinneren und wird sich gestalterisch in das Gesamtbild der Fassade einfügen.

III.3 Workshopverfahren Alexanderplatz 2015/2016

Mit dem Masterplan zur Hochhausbebauung haben die Preisträger des internationalen städtebaulichen Wettbewerbs, Prof. Hans Kollhoff/Helga Timmermann 1993 eine der damaligen Erwartungshaltung entsprechende Entwicklungsperspektive entworfen. Diese umfasste eine stadtkronenartige Ansiedlung von zunächst dreizehn und später zehn Turmhochhäusern mit den entsprechenden neuen Quartierstrukturen. Die zentrale Konzeptidee der Hochhausbebauung wurde allerdings zunächst aus immobilienwirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt. Zwischenzeitlich sind die beiden Hochhäuser in den Baufeldern D3 und D7 weitgehend fertiggestellt; beim Baufeld E1 ruhen die Bauarbeiten allerdings seit 2022.

Vor diesem Hintergrund hat das Abgeordnetenhaus von Berlin den Senat im Mai 2014 aufgefordert, die Planungen am Alexanderplatz zu überprüfen. Für die Bereiche, in denen durch Überplanung von Bestandsbebauung Investitionsblockaden und Stagnation entstanden sind, sollten angepasste

Konzepte in Varianten erarbeitet werden, die eine städtebauliche Weiterentwicklung aus dem Bestand ermöglichen und den künftigen Planungen dadurch einen Rahmen geben. Außerdem sollte unter dem Aspekt einer bestandsorientierten Weiterentwicklung des Masterplanes die Denkmalwürdigkeit einzelner Bestandsbauten berücksichtigt werden („Haus des Reisens“, „Haus des Berliner Verlages“). Vorgesehen war ein kooperativer und beteiligungsorientierter Diskussions- und Planungsprozess unter Einbeziehung der breiten Stadtgesellschaft sowie der Grundstückseigentümer, der Nutzer, der Politik, der Verwaltung und der Fachöffentlichkeit.

Das partizipative Workshopverfahren wurde von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit den Verwaltungen von Senat, Bezirk Mitte, den Anrainern und der interessierten Stadtöffentlichkeit im Zeitraum April bis November 2015 durchgeführt. Folgende Ergebnisse wurden für die Fortschreibung der Planung zum Alexanderplatz erarbeitet, am 07.06.2016 vom Senat beschlossen und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vorgelegt:

1. Die Standortentwicklung soll mit neun Turmhochhäusern fortgeführt werden.
2. Einbindung des bestehenden Hotelhochhauses und bestandsorientierte Umsetzung
3. Denkmalgeschützte Gebäude werden integriert.
4. „Satellitenplätze“ entstehen als Übergänge in benachbarte Quartiere.
5. Mischnutzungen sollen die Erdgeschosse und die Hochhaustürme prägen.
6. Ein Regionalmanagement ist erforderlich (City-, Sozial- und Kulturmanagement).
7. Koordinierung der Entwicklung von Alexanderplatz und südlich des Bahnviaduktes angrenzendem Bereich „Berliner Mitte“.

Die Planungen zum Hochhausturm der Vorhabenträgerin im Baufeld D4 blieben vom Ergebnis des Workshopverfahrens zwar unberührt, allerdings ruhte das Bebauungsplanverfahren kurz darauf zeitweilig aus den nachfolgend dargestellten Gründen.

III.4 Grundsatzvereinbarung BVG

Zwischen 2016 und 2022 kam es im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 zu einem Planungsmoratorium. Ursächlich waren die seitens der BVG u. a. im Rahmen der eingeschränkten, erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2016 mitgeteilten Befürchtungen hinsichtlich erheblicher Beeinträchtigungen von BVG-Anlagen und nachhaltiger Störungen des U-Bahnbetriebs bei Umsetzung der Planung. Entsprechende Auswirkungen konnten aufgrund der seinerzeitigen Erkenntnislage nicht ausgeschlossen werden. Es bestanden Bedenken wegen einer möglichen Havarie in Folge der erforderlichen Bau- und Gründungsmaßnahmen durch den Hochhauskörper, der durch die Nordostverschiebung teilweise auf dem vorhandenen und mit U-Bahnanlagen verbundenen Fundamentsockel gründen soll und näher an den Straßentunnel Alexanderplatz im Bereich der Grunerstraße heranrückt.

Auf Basis umfänglicher gutachterlicher Bewertungen der Hochhausbebauung schlossen die BVG und die Vorhabenträgerin im Juni 2021 eine sogenannte Grundsatzvereinbarung ab. Unter Berücksichtigung der gutachterlich empfohlenen technischen Maßnahmen zur Sicherung der U-Bahntunnel (sogenannte „Inliner-Variante“ in Verbindung mit einer Fugenertüchtigung) sind die Risiken für die U-Bahnanlagen kalkulierbar.

In dieser Vereinbarung sind umfangreiche Schutzpflichten für die Vorhabenträgerin sowie diverse Zustimmungsvorbehalte zugunsten der BVG enthalten. Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, vor Errichtung des Hochbaus den U-Bahntunnel auf eigene Kosten mittels eines sogenannten „Inliner-Modells“ (in Verbindung mit einer Fugenertüchtigung) zu stabilisieren und tragfähig im Hinblick auf den Hochhausbau zu machen. Soweit die BVG planmäßige Stilllegungen der U-Bahnstrecke und des U-Bahnbetriebs oder verlängerte Betriebspausen gestattet, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zudem zur Kostenerstattung (insbesondere im Hinblick auf damit im Zusammenhang stehenden Schienenersatzverkehr); konkretere Regelungen sind noch zu vereinbaren. Ferner ist die Vorhabenträgerin auch zur Kostenerstattung für die Behebung ggf. entstehender Schäden an den U-Bahnanlagen verpflichtet.

Geregelt ist zudem der Abschluss einer Folgevereinbarung zwischen Vorhabenträgerin und BVG nach Maßgabe der Grundsatzvereinbarung, welche den Umbau der Tunnel im Einflussbereich der Hochbaumaßnahme und die Hochbaumaßnahme selbst zum Inhalt hat. Es ist der Vorhabenträgerin untersagt, Bauanträge vor Abschluss der Folgevereinbarung zu stellen.

In der Grundsatzvereinbarung stimmt die BVG der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 bis zu dessen Festsetzung und Rechtswirksamkeit grundsätzlich zu. Deshalb konnte das Bebauungsplanverfahren nach dem zwischenzeitlichen Moratorium weitergeführt werden. Die vor bzw. zum Zwecke des Abschlusses der Grundsatzvereinbarung erstellten geotechnischen Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Tunnelanlagen wurden seit Juni 2021 teilweise ergänzt oder überarbeitet. Darüber hinaus wurden seitdem weitere ergänzende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt, die auch die Auswirkungen / Messungen von Setzungen am Straßentunnel Alexanderplatz (sogenannter „Grunertunnel“) aufgrund bereits begonnener Bauvorhaben in der Nachbarschaft berücksichtigen (siehe Teil A Kapitel VIII.7).

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Turmhochhauses mit einer Oberkante von bis zu 150,0 m über Gehweg (154,0 m inklusive integriertem Technikgeschoss) auf einem noch unbebauten Teilgrundstück nordöstlich des Alexanderplatzes (Flurstück 1253) geschaffen werden. Wesentlicher Planinhalt ist dabei die Änderung des bislang vorgesehenen Standorts für den Hochhausturm innerhalb eines festgesetzten Kerngebietes (MK). Das im Bebauungsplan I-B4a als Kerngebiet festgesetzte Baufeld D4 wird durch den Änderungsbebauungsplan I-B4a-3 vollständig überplant. Um die Verschiebung des Hochhausturmes zu ermöglichen, müssen gleichzeitig die im südlichen Teil des Baufeldes D4 gelegenen Baukörper auf eine OK von 29,7 m über Gehweg beschränkt werden.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan I-B4a wird zudem eine reduzierte Grundfläche des Turmhochhauses festgesetzt. Ein Auskragen des Hochhausturmes um bis zu 7 m in den Bereich des im Zeitraum 2007 bis 2009 realisierten Sockelgebäudes (Flurstück 1235) soll jedoch zugelassen werden. Dieses festgesetzte Recht der Überbauung darf gemäß einer planergänzenden Regelung (Änderungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag über die städtebauliche Maßnahme Alexanderplatz, Vertragsgebiet 1 – Änderung der Bebauung Baufläche D4 vom 15.12.2006) erst oberhalb von 29,5 m über Gehweg ausgenutzt werden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Geschossfläche bleibt insgesamt unverändert. Ohne die ermöglichte Überbauung des Sockelgebäudes wäre die Geschossfläche, wie der Bebauungsplans I-B4a sie für das Turmhochhaus zulässt, ansonsten nicht mehr realisierbar.

Dieses Planungsziel steht dabei im Kontext mit den Festsetzungen für zulässige Hochhäuser in den Baufeldern am Alexanderplatz (D1/D2, D3 und D7), den Baufeldern A9 und A11 nördlich der Alexanderstraße (B2/5) sowie dem Baufeld E1 am Einkaufszentrum „Alexa“.

Der Bebauungsplan I-B4a-3 enthält alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a sowie des Bebauungsplans I-B4d; aus letzterem übernimmt der Bebauungsplan I-B4a-3 unverändert die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Alexanderstraße (B1) einschließlich der Straßenbegrenzungslinie entlang der westlichen Straßenseite.

Die Umweltbelange werden im Bebauungsplan durch Regelungen zur Dachbegrünung des Sockelgebäudes, zum Immissionsschutz (Verkehrslärm und Erschütterungen) sowie zur Luftreinhaltung berücksichtigt.

IV.2 Kerngebiet

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird entsprechend der Lage im städtischen Zentrumsbereich erneut ein Kerngebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO). Dabei werden die textlichen Festsetzungen zur Gliederung des Kerngebietes im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan I-B4a an die veränderten Rahmenbedingungen und Nutzungsvorstellungen angepasst.

Diese Gebietsart ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier gemischte Baufläche M1 (hohe Nutzungsintensität und -dichte) sowie entlang der Straßenräume am Alexanderplatz Einzelhandelskonzentrationen darstellt. Die Festsetzung entspricht zudem der Ausweisung als Zentrumsbereichskern im Stadtentwicklungsplan Zentren 2040.

Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Grundlegendes Planungsziel für die Entwicklung des Alexanderplatzes ist die Ausbildung eines urbanen, verdichteten, gemischt genutzten Stadtquartiers mit Handel, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen. Die Ausweisung eines Kerngebietes trägt diesem Entwicklungsziel Rechnung. Zu berücksichtigen ist, dass das Baufeld D4 nur ein kleiner Teilbereich der im Umfeld des Alexanderplatzes festgesetzten Kerngebiete ist. Die vorgenannte Zweckbestimmung von Kerngebieten ist also nicht losgelöst, sondern stets im Zusammenhang aller Teilbereiche zu betrachten, so dass es bei der Schwerpunktsetzung der Nutzungen auch zu Abweichungen kommen kann.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 (TF 1.1 bis 1.4) wird das Kerngebiet hinsichtlich der zulässigen Nutzungen weiter gegliedert:

Textliche Festsetzung Nr. 1.1: Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Kerngebiet

TF 1.1 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb von 29,7 m über Gehweg allgemein zulässig.

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

Oberhalb des rd. 30 m hohen Sockelbereichs der zulässigen Gebäude werden Wohnungen allgemein zugelassen. Gleichzeitig bleiben aber auch die weiteren Nutzungen des § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern diese nicht durch weitere textliche Festsetzungen eingeschränkt werden (siehe TF 1.2).

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb von 29,7 m über Gehweg soll eine lebendige Nutzungsmischung im Kerngebiet am Alexanderplatz ermöglichen. Zur Entwicklung eines urbanen Zentrums wird dem innerstädtischen Wohnen eine hohe Bedeutung beigemessen. Mit dem zulässigen Bau von Wohnungen soll eine Belebung des Zentrums auch an Wochenenden und nach Ladenschluss ermöglicht werden. Aus gleichem Grund enthalten auch die Bebauungspläne I-B4a und

I-B4ca für die umliegenden Baufelder differenzierte Festsetzungen für einzelne Teilbereiche, in denen Wohnen allgemein zulässig ist und in denen zudem überwiegend ein zwingender Wohnanteil gefordert wird. Auch für das Hochhaus im Baufeld D4, das durch den Bebauungsplan I-B4a-3 nunmehr überplant wird, war im Bebauungsplan I-B4a auf einer Teilfläche bereits Wohnen oberhalb des Sockelgebäudes als allgemein zulässig festgesetzt worden.

Mit der allgemeinen Zulässigkeit des Wohnens ab einer bestimmten Höhe soll zudem eine flexible Nutzung und Umnutzung des Hochhauses ermöglicht werden. Vor dem Hintergrund möglichst langer Lebenszyklen von mit großem Ressourcenaufwand hergestellten Baukörpern ist es im Sinne der Nachhaltigkeit, wenn der Bebauungsplan ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht und Spielräume für nachfrage- und bedarfsangepasste Nutzungsänderungen eröffnet. Dies kann beispielsweise die Umnutzung von Büros in Wohnungen ermöglichen.

Bis zur Höhe von 29,7 m über Gehweg sollen Wohnungen hingegen nicht allgemein zulässig sein. Ziel ist es, in der Sockelzone des Baugebiets möglichst kerngebietstypische Nutzungen wie z. B. Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungsnutzungen unterzubringen, um den Alexanderplatz mit einer öffentlichkeitswirksamen Erdgeschosszone zu beleben. Zudem eignen sich das Sockelgebäude mit seiner großen Gebäudetiefe und die unteren Geschosse des geplanten Hochhauses (unterhalb von 29,7 m über Gehweg) vor allem aufgrund der Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen nicht für eine Wohnnutzung.

Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit des Wohnens in allen oberhalb des Sockelbereichs liegenden Geschossen des Hochhausturms könnte ein erheblicher Anteil der zulässigen Geschossfläche auf diese Nutzungsart entfallen. Geht man von einer vollflächigen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sockelbereich und einer hier analog zum bestehenden Geschäftshaus fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung aus, entfallen auf kerngebietstypische Nutzungen (ohne Wohnen) rd. 31.975 m² Geschossfläche (5.329 m² x 6). Dies entspricht rd. 45,7 % der Gesamtgeschossfläche. Auf mögliche Wohnnutzungen im Hochhausturm könnten bei dieser Annahme dann noch bis zu rd. 38.000 m² Geschossfläche (rd. 54,3 % der Gesamtgeschossfläche) entfallen. Unter Berücksichtigung der im „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für Geschosswohnungsbau getroffenen Annahme von 100 m² Bruttogeschossfläche je Wohneinheit könnten daher überschlägig bis zu 380 Wohnungen realisiert werden. Der Bebauungsplan I-B4a-3 setzt zudem eine Mindestgeschossfläche von 2.400 m² für Wohnnutzungen fest, woraus sich eine Mindestanzahl an 24 Wohnungen ableiten lässt (siehe TF 1.2).

Trotz dieser Zulässigkeit eines überwiegenden Wohnanteils im Kerngebiet, mit einer angenommenen Wohnungsanzahl von bis zu 380 Einheiten, bleibt dessen Zweckbestimmung gewahrt. So ist bei der Beurteilung des Gebietscharakters nicht ausschließlich auf ein bestimmtes Nutzungsmaß – hier z. B. die Geschossfläche – als Maßstab abzustellen. Es kommt bei der Bewertung der Gebietsart vielmehr auf eine Gesamtbetrachtung aller in Frage kommenden Umstände an. Der Bebauungs-

plan sieht für den Sockelbereich bis zu 29,7 m über Gehweg für die Grundfläche des Turmhochhauses kerngebietstypische Nutzungen vor. Wohnungen sind daher in diesem Bereich nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur betriebsbezogen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sowie ansonsten nur als Ausnahme zulässig. Das bestehende Geschäftsgebäude auf dem Flurstück 1235 wird im Bestand ausschließlich durch (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit den ihnen zugeordneten Büro-, Lager- und Technikflächen genutzt. Diese großflächige Einzelhandelsnutzung dominiert auch in den angrenzenden Gebäuden und prägt den für Passanten wahrnehmbaren öffentlichen Stadtraum am Alexanderplatz, der den östlichen Abschluss des vom Potsdamer Platz / Leipziger Platz über die Friedrichstraße bis zum Alexanderplatz reichenden Zentrumsbereich „Historische Mitte“ darstellt.

Der Kerngebietscharakter bleibt auch deswegen insgesamt erhalten, weil die gesamten Baufelder um den Alexanderplatz – im festgesetzten Bebauungsplan I-B4a als Kerngebiete MK D1 bis MK D7 bezeichnet – als ein zusammenhängendes Baugebiet zu betrachten sind, in dem der Bebauungsplan I-B4a-3 nur eine Teilfläche ändert. Zwar definiert der Bebauungsplan I-B4a auch in den Baufeldern D1, D2 und D3 (Gesamtgeschossfläche 208.000 m²) bestimmte Gebäudebereiche in denen Wohnungen allgemein zulässig sind. Allerdings sind Wohnnutzungen im Bereich der Baufelder D5 (Bestandsbebauung „Alexanderhaus“ ohne festgesetzte Geschossfläche), D6 (Bestandsbebauung „Berlinahaus“ ohne festgesetzte Geschossfläche) und D7 (Bestandsbebauung Warenhaus „Galeria Berlin Alexanderplatz“ sowie ergänzende Bebauung mit bis zu 100.000 m² Gesamtgeschossfläche) nicht allgemein zulässig. Bei zusammenhängender Betrachtung der Baufelder D1 bis D7 überwiegen also die übrigen kerngebietstypischen Nutzungen, vor allem (aber nicht nur) in den unteren Geschossen, die den Gebietscharakter besonders stark prägen.

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht wird gegenübergestellt, wie sich der Umfang zulässiger Wohnnutzungen nach bisherigem Baurecht (Bebauungsplan I-B4a) und nach neuem Baurecht (Bebauungsplan I-B4a-3) ausnimmt. Es wird deutlich, dass die Festsetzungen zwar leicht voneinander abweichen, aber dass hieraus kein erhöhter Wohnanteil resultiert, der die Erhaltung des Gebietscharakters eines Kerngebiets gefährden könnte. Da der Bebauungsplan I-B4a-3 zudem nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern als Angebotsbebauungsplans aufgestellt wird, liegt keine konkrete Vorhabenplanung vor und es lassen sich keine verbindlichen Aussagen zum künftig realisierten Umfang an Wohnnutzungen treffen.

Tabelle 1: Übersicht des bisher und des künftig zulässigen Umfangs an Wohnnutzungen

	Bebauungsplan I-B4a (MK D4)	Bebauungsplan I-B4a-3 (MK)
Zulässige Geschossfläche im Kerngebiet	70.000 m ² (33.000 m ² Sockelgebäude + 37.000 m ² Hochhausturm)	70.000 m ² (20.375 m ² Sockelgebäude + 49.625 m ² Hochhausturm)
Zulässige Bereiche für Wohnnutzungen	Allgemeine Zulässigkeit auf bis zu 123,3 m Gebäudehöhe (davon rd. 10 m im Teilbereich des Sockelgebäudes, oberhalb von 27,0 m bis 36,7 m über Gehweg, und rd. 113,3 m Höhe im Bereich des Hochhausturms, oberhalb von 36,7 m bis 150,0 m über Gehweg)	Allgemeine Zulässigkeit auf bis zu 120,3 m Gebäudehöhe (im Bereich des Hochhausturms, oberhalb von 29,7 m bis 150,0 m über Gehweg)
	Ausnahmsweise Zulässigkeit auf bis zu 27,0 m Gebäudehöhe (im Bereich des Sockelgebäudes, bis 27,0 m über Gehweg)	Ausnahmsweise Zulässigkeit auf bis zu 29,7 m Gebäudehöhe (im Bereich des Sockelgebäudes, bis 29,7 m über Gehweg)
Mindestgeschossfläche für Wohnungen	2.400 m ²	2.400 m ²

Textliche Festsetzung Nr. 1.2: Verpflichtung zur Anlage von Wohnungen im Kerngebiet

TF 1.2 Im Kerngebiet sind oberhalb einer Höhe von 29,7 m über Gehweg mindestens 2.400 m² Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Wie im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 beschrieben, sollen die im Plangebiet zulässigen Wohnnutzungen die Ausbildung eines urbanen und auch nach Ladenschluss belebten Stadtzentrums fördern. Vor diesem Hintergrund umfassten bereits die für die umliegenden Baufelder geltenden Bebauungspläne I-B4a und I-B4ca differenzierte Festsetzungen für einzelne Teilbereiche, in denen Wohnen allgemein zulässig ist und in denen zudem überwiegend ein zwingender

Wohnanteil gefordert wird. Auch für Baufeld D4 war bereits im Bebauungsplan I-B4a ein Mindestflächenanteil von 2.400 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen festgesetzt worden. Der Bebauungsplan I-B4a-3 übernimmt diesen Flächenumfang unverändert und konzentriert ihn dabei auf den Bereich der derzeit noch unbebauten Teilfläche des Hochhausturms. Unter Berücksichtigung der im „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für Geschosswohnungsbau getroffenen Annahme von 100 m² Bruttogeschossfläche je Wohneinheit sind überschlägig mindestens 24 Wohnungen zu realisieren.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Kerngebiet

TF 1.3 Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg zulässig.

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

Einzelhandelsnutzungen gehören zu den typischen Nutzungsarten in Kerngebieten und spielen eine wesentliche Rolle bei der für das Plangebiet angestrebten lebendigen und attraktiven Nutzungsstruktur. Eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsnutzungen hat jedoch auch Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklungsfähigkeit von Nutzungsstrukturen in angrenzenden Bereichen, die wiederum maßgeblich die stadträumliche Situation dort bestimmen.

Bei dem im StEP Zentren 2040 ausgewiesenen Zentrumsbereichskern Alexanderplatz handelt es sich um einen integrierten Standort mit höchster Zentralität. Die Ziele und Leitlinien des StEP Zentren sind insbesondere auf die Stärkung Berlins als Metropole, eine stärkere Funktionsmischung in den Zentren und die stadtverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ausgerichtet. Der Bebauungsplan I-B4a-3 berücksichtigt diese Zielsetzung in vollem Umfang.

Die TF 1.3 begrenzt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf den Sockelbereich der Bebauung. Geht man von einer vollflächigen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sockelbereich und einer hier analog zum bestehenden Geschäftshaus fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung aus, entfallen auf den Bereich zulässiger Einzelhandelsnutzungen rd. 31.975 m² Geschossfläche (5.329 m² x 6). Dies entspricht rd. 45,7 % der Gesamtgeschossfläche. Das auf dem Flurstück 1235 vorhandene Gebäude mit ca. 22.000 m² Geschossfläche wird bereits vollständig durch vorhandene Einzelhandelsbetriebe (einschließlich zugehöriger Büro- und Lagerflächen) genutzt. Auf mögliche Einzelhandelsnutzungen im Sockelbereich des Hochhausturms könnten bei dieser Annahme dann noch bis zu 9.975 m² Geschossfläche entfallen.

Bereits im Bebauungsplan I-B4a war eine vergleichbare Festsetzung enthalten, mit der die Einzelhandelsnutzung auch in den angrenzenden Baufeldern auf die Sockelzone beschränkt wird. Um die Gleichbehandlung aller Eigentümer rund um den Alexanderplatz zu gewährleisten, sollen oberhalb der Sockelgeschosse keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Die Einzelhandelsnutzung soll sich um den gesamten Alexanderplatz herum verteilen und nicht etwa in einem Baufeld derart konzentriert werden, dass auch Geschosse in der zulässigen Hochhausbebauung belegt werden.

Üblich sind im Bestand maximal sechs Geschosse mit Einzelhandelsnutzungen (z. B. Warenhaus „Galeria Berlin Alexanderplatz“). Städtebauliches Ziel ist es, dass der Alexanderplatz über die Konzentration des Einzelhandels auf die Sockelgeschosse in seiner Attraktivität gesteigert und der Zentrumskernbereich belebt wird. Im Hochhaus selbst, sollen andere kerngebietstypische Nutzungen wie z. B. Büros oder die hier oberhalb von 29,7 m zulässigen Wohnungen (siehe TF 1.1) untergebracht werden, um zu einer lebendigen Nutzungsmischung beizutragen.

Es ist festzuhalten, dass die grundsätzliche Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ein wesentliches Planungsziel des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist. Entsprechende Einrichtungen sind gemäß Baunutzungsverordnung jedoch nur in einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO oder in einem mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zulässig. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans I-B4a-3 wird ein Kerngebiet festgesetzt, da neben dem Einzelhandel auch andere kerngebietstypische Nutzungen wie Büros, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie usw. zulässig sein sollen. Daher kommt die Festsetzung eines auf eine bestimmte Nutzung bzw. Zweckbestimmung fixierten Sonstigen Sondergebiets nicht in Betracht. Darüber hinaus wurden bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan I-B4a die Baufelder rund um den Alexanderplatz als Kerngebiete festgesetzt. Aufgrund der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unveränderten Planungsziele wird beim Bebauungsplan I-B4a-3 bewusst an der Festsetzung eines Kerngebiets an einem der zentralsten Orte Berlins festgehalten.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4: Unzulässigkeit von Tankstellen im Kerngebiet

TF 1.4 Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die Regelung bezieht sich sowohl auf die andernfalls gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen als auch auf die Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen und die in Kerngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Ausschluss von Tankstellen ist in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen geboten, da diese Anlagen aufgrund ihrer baulichen Eigenart und der sonstigen betrieblichen Rahmenbedingungen mit dem nutzungsstrukturellen Konzept und dem städtebaulichen Planungsziel unvereinbar sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll unter Berücksichtigung eines entsprechenden Gesamtkonzepts die Errichtung eines Hochhausturms mit kerngebietstypischen Nutzungen auf einem bislang unbebauten Grundstück ermöglicht werden. Tankstellen werden daher zur Vermeidung nutzerbedingten und anlagenbezogenen Lärms sowie aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Auch die flächenhafte Ausdehnung sowie die übliche Gestaltung von Tankstellen mit dauerhafter Beleuchtung und großflächigen Werbeanlagen sind nicht mit der angestrebten Nutzungsstruktur und Gestaltung der geplanten Bebauung vereinbar.

Die Ansiedlung von Tankstellen würde stattdessen eindeutig das Ziel konterkarieren, den Alexanderplatz durch die Sockelbebauung wieder städtebaulich zu fassen, seine Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die bisherige Dominanz der Verkehrsfunktion der umliegenden Straßen zu verringern.

Tankstellen sind im Umfeld beispielsweise an der Prenzlauer Allee 1-4 und an der Holzmarktstraße 12-14 vorhanden, so dass eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist. Darüber hinaus besteht mit dem zwischenzeitlich realisierten Sockelgebäude eine Gebäudestruktur, die für eine Unterbringung von Tankstellen ungeeignet ist.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen unter Berücksichtigung der stadtplanerischen Intention für das Kerngebiet differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Geschossfläche sowie zur Höhe baulicher Anlagen. Die zulässige Grundfläche (GR) wird durch eine Baukörperfestsetzung bestimmt. Die Ausdehnung der entsprechenden überbaubaren Flächen ist in der Planzeichnung bemaßt und ergibt sich ansonsten aus der Fläche der beiden betroffenen Flurstücke 1235 und 1253, aus denen sich das Kerngebiet zusammensetzt. Damit entspricht die zulässige Grundfläche dem, was innerhalb der Baugrenzen ausgewiesen ist. Für das Sockelgebäude und den Hochhausturm werden jeweils Festsetzungen zur maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß getroffen. Zudem wird für diese beiden Bebauungstypen jeweils die maximal zulässige Geschossfläche (GF) festgesetzt.

Die vorgesehenen Maßfestsetzungen gewährleisten eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende Abstufung der Bebauung mit Verortung des Hochhausturms an der Kreuzung der angrenzenden Straßen.

Tabelle 2: Nutzungsmaße für die einzelnen Teilflächen gemäß Festsetzungen zur zulässigen Grund- und Geschossfläche

Bezeichnung	Flächen- größe	GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GF	GFZ
Kerngebiet	5.329 m ²	5.329 m ²	1,0	70.000 m ²	13,13
davon Sockelgebäude (Flurstück 1235 abzüglich „7 m-Streifen“)	3.561 m ²	3.561 m ²	1,0	20.375 m ²	5,72
davon Hochhausturm (Flurstück 1253 zuzüglich „7 m-Streifen“)	1.768 m ²	1.768 m ²	1,0	49.625 m ²	28,06

Die Flächengrößen ergeben sich aus der im Koordinatenbezugssystem ETRS89 / UTM Zone 33N vorliegenden Planunterlage des Bebauungsplans I-B4a-3, so dass zu Flächenangaben aus anderen Koordinatensystemen Abweichungen auftreten können.

IV.2.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Die zulässige Grundfläche bestimmt gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Bebauungsplan I-B4a-3 erfolgt die Bestimmung der zulässigen Grundfläche durch die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen (sogenannte Baukörperfestsetzung) für das Sockelgebäude und den Hochhausturm. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen und umfasst in diesem Fall das gesamte Baugrundstück. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2.3 klargestellt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3: Baukörperfestsetzung

TF 2.3 Im Kerngebiet wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe werden die überbaubaren Flächen und ihre zulässige Ausnutzung durch das Volumen der Baukörper rechtlich eindeutig bestimmt. Die so in der Planzeichnung konkret festgelegten Flächen der Baukörper sind eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie legen zum einen die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest und bestimmen zum anderen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO bzw. sind Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO.

Der Festsetzung der Baugrenzen liegt zwar eine städtebauliche Figur zugrunde, die jedoch vor allem die grundsätzliche Unterscheidung zwischen Sockelgebäude und Hochhausturm widerspiegelt und für die tatsächliche Gebäudeplanung noch einen gewissen Spielraum belässt. Die detaillierte Bebauungsstruktur bleibt somit – im Rahmen der Festsetzungen sowie sonstiger rechtlicher Erfordernisse – den weiteren Konkretisierungsphasen der Gebäudeplanung vorbehalten.

Aus den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen resultiert für das Kerngebiet eine zulässige Grundfläche von rd. 5.329 m². Das Kerngebiet ist somit vollständig überbaubar und es ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 1,0. Damit wird der für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 Satz 1 BauNVO angegebene Orientierungswert für Obergrenzen im Hinblick auf die GRZ in Kerngebieten (1,0) exakt erreicht.

IV.2.2.2 Zulässige Geschossfläche (GF)

Festsetzung der Geschossfläche

Wie oben beschrieben, werden die überbaubare Grundstücksfläche und das zulässige Maß der Nutzung durch die Festsetzung der Baugrenzen (in Verbindung mit der Oberkante der Gebäude als Höchstmaße) sowie der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) als erweiterte Baukörperfestsetzung ausgewiesen. Die Geschossfläche wird hierbei für die Baukörper mit unterschiedlich festgesetzten Gebäudeoberkanten jeweils separat als Höchstmaß festgesetzt.

Das bestehende Geschäftshaus weist eine Geschossfläche von rund 22.000 m² auf. Für den Baukörper mit einer festgesetzten OK von 29,7 m über Gehweg wird jedoch eine GF von lediglich 20.375 m² ausgewiesen. Die Differenz resultiert daraus, dass das Bestandsgebäude bis zur Linie zwischen den Punkten A und E, d. h. mit einer Tiefe von 7 m auf der überbaubaren Grundstücksfläche des Baufeldes liegt, dessen Baukörper mit einer OK von 150,0 m über Gehweg festgesetzt wird (überkragender Hochhausturm). Neben der Verschiebung der Lage des Hochhauses gegenüber den bisherigen Festsetzungen erfolgt somit eine weitere Anpassung, mit der auf das tatsächlich vorhandene Nutzungsmaß des zwischenzeitlich realisierten Teils des Sockelgebäudes reagiert wird. Die zulässige Geschossfläche von 20.375 m² gilt für die Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen als Teilfläche des Flurstücks 1235. Darin enthalten sind auch die Geschossflächen der Läden in den Untergeschossen, die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind.

Für den nördlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan eine zulässige Oberkante von 150,0 m über Gehweg (154,0 m inklusive integriertem Technikgeschoss) und eine Geschossfläche von 49.625 m² fest. Die erweiterte Baukörperfestsetzung umfasst auch einen 7 m breiten Streifen entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 1235, auf dem sich ein Teil des Bestandsgebäudes befindet. Dessen Fläche hat eine Größe von rd. 325 m² und umfasst damit bei den fünf Vollgeschossen des Geschäftshauses „die mitte“ eine Geschossfläche von rd. 1.625 m² (325 m² x 5). Somit verbleibt für das geplante Turmhochhaus einschließlich der Ergänzung der Sockelbebauung

auf dem Flurstück 1253 eine zulässige Geschossfläche von insgesamt rd. 48.000 m². Das bisher im Bebauungsplan I-B4a für das Baufeld D4 festgesetzte planungsrechtlich zulässige Maß der Gesamtgeschossfläche von 70.000 m² für Sockelbebauung und Turmhochhaus wird damit nicht überschritten.

Begründung der hohen baulichen Dichte

In § 17 BauNVO (Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) ist als Obergrenze für die GFZ in Kerngebieten ein Orientierungswert von 3,0 angegeben. Die im Bebauungsplan zulässige Geschossfläche von insgesamt 70.000 m² ergibt für das rd. 5.329 m² große Baugebiet eine rechnerische GFZ von 13,13. Auf das Sockelgebäude entfallen dabei 20.375 m² Geschossfläche (rechnerische GFZ von 5,72) und auf den Hochhausturm 49.625 m² Geschossfläche (rechnerische GFZ von 28,06). Der Orientierungswert für die Obergrenze der GFZ in Kerngebieten wird somit erheblich überschritten.

Die städtebauliche Situation am Alexanderplatz und die durch den Bebauungsplan zu lösenden Herausforderungen sind jedoch sehr spezifisch und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen. Vielmehr liegt eine städtebauliche „Ausnahmesituation“ vor. Für die angestrebte Dichte und die Überschreitung der in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte sprechen aufgrund der Charakteristik des neu überplanten Gebietes folgende städtebauliche Gründe:

- Das Land Berlin strebt für den Alexanderplatz als eines der Zentren (Zentrumsbereichskern des vom Potsdamer Platz / Leipziger Platz über die Friedrichstraße bis zum Alexanderplatz reichenden Zentrumsbereichs „Historische Mitte“) der Hauptstadt Deutschlands eine Nachverdichtung an, die sich grundlegend von den weiträumigen aufgelösten Stadtstrukturen des sozialistischen Städtebaus unterscheidet. Der aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb von 1993 hervorgegangene Masterplan von Kollhoff/Timmermann sieht für das Areal um den Alexanderplatz eine blockartigen Platzrandbebauung vor. Diese sollte sich in der Höhe an den sogenannten „Behrensbauten“ („Alexanderhaus“ und „Berolinahaus“) orientieren. Aus einem inneren Ring sollten an den vom Platz abgewandten Seiten der künftigen Blöcke fünf 150,0 m hohe Hochhaustürme aus dieser Platzrandbebauung herauswachsen. Ein äußerer Ring von weiteren fünf 150,0 m hohen Türmen in Kombination mit weiteren Gebäudeblöcken sollte die Bebauungsstruktur vervollständigen. Der horizontalen Ausrichtung der Fassaden rund um den Alexanderplatz sollte dadurch eine vertikale Betonung gegenübergestellt werden, die den öffentlichen Raum des von sonstiger Bebauung freizuhaltenden Alexanderplatzes nachzeichnet. Die mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglichte Nachverdichtung lässt sich unmittelbar aus der städtebaulichen Masterplanung ableiten und stellt eine adäquate Entwicklung für den markantesten Verkehrsknotenpunkt Berlins mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr dar (s. u.).
- Der Bebauungsplan I-B4a-3 zielt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wesentlichen auf eine Standortveränderung des im Bebauungsplan I-B4a festgesetzten Hochhausstandortes, d. h. auf eine Umnutzung gegenüber dem geltenden Planungsrecht ab. Das bereits geltende

Nutzungsmaß wird nicht erhöht. Das geplante Hochhaus soll zu einer ganzheitlichen Nachverdichtung des Bereichs um den Alexanderplatz beitragen. Der Alexanderplatz war nach seiner in den 1960er und 1970er Jahren erfolgten Umgestaltung durch überdimensionierte Verkehrsanlagen geprägt. Mit der jetzt erfolgenden Nachverdichtung wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

- Mit der geplanten Hochhausbebauung wird das Ziel verfolgt, diesen Ort höchster Zentralität in der Metropole Berlin hervorzuheben und eine „Stadtkrone“ zu schaffen, die auch aus größerer Entfernung wahrnehmbar ist.
- Der Bereich um den Bahnhof Alexanderplatz ist bereits aufgrund seiner Vorprägung durch die Höhendominanten des Fernsehturms und des Hotelgebäudes („Park-Inn“) in besonderem Maße für eine Hochhausbebauung geeignet. Darüber hinaus setzen weitere Bauten der DDR-Ära, wie das „Haus des Berliner Verlages“ mit ca. 65 m Höhe, das „Haus des Reisens“ mit rd. 61 m Höhe und das „Haus des Lehrers“ mit rd. 54 m Höhe im Hinblick auf ihre Gebäudehöhe im Umfeld des Alexanderplatzes Akzente oberhalb der innenstadtüblichen Traufhöhe. In den letzten Jahren sind mit den jeweils rd. 60 m hohen Gebäuden des „Motel One“ an der Grunerstraße (Baufeld C3/2) und des Wohnkomplexes „Grandaire“ an der Voltairestraße sowie mit dem rd. 80 m hohen „Königstadt-Carrée / Officetower“ an der Kreuzung Otto-Braun-Straße / Mollstraße weitere bauliche Hochpunkte in der Umgebung realisiert worden.
- Die städtebauliche Ausnahmesituation resultiert auch aus der Lage des Plangebietes im direkten Umfeld des Bahnhofes Alexanderplatz und der damit verbundenen außergewöhnlich guten Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr sowie den schienenengebundenen Regionalverkehr. Wie oben beschrieben, ist das Plangebiet dadurch im Sinne der Innenentwicklung (und damit der Planungsrichtlinie des § 1a Abs. 2 BauGB) für eine verdichtete Bebauung prädestiniert. Mit zurzeit fünf Regionalverkehrslinien im Halbstunden- oder Stundentakt sowie fünf S-Bahn-, drei U-Bahn-, drei Straßenbahn-, vier Buslinien, die allesamt im dichten Takt (i. d. R. mindestens alle 10 Minuten, die meisten Linien tagsüber häufiger) und zum Teil rund um die Uhr verkehren, handelt es sich nicht nur im Vergleich mit anderen Standorten in Berlin um einen der besterschlossenen Standorte. Durch diesen Standortvorteil der exzellenten öffentlichen Erschließung können zusätzliche Emissionen durch Kfz-Verkehr vermieden werden.
- Das Ziel der städtebaulichen Gesamtentwicklung um den Alexanderplatz wurde zunächst durch einen am 07.06.1994 gefassten Senatsbeschluss bestätigt. Eine Festigung dieser städtebaulichen Zielvorgabe erfolgte durch den Senatsbeschluss des „Planwerks Innenstadt“ am 18.05.1999 (Beschluss Nr. 2197/99), der vom Berliner Abgeordnetenhaus am 27.05.1999 (Drucksache 13/3776) zustimmend zur Kenntnis genommen wurde; das städtebauliche Konzept zum Alexanderplatz ist in diese informelle Planung übernommen worden.

Im weiterentwickelten „Planwerk Innere Stadt“, das am 11.01.2011 durch den Senat beschlossen und vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen worden ist, findet sich die städtebauliche Zielstellung ebenfalls wieder. Darin ist das Hochhaus im Baufeld D4 bereits in der veränderten Lage des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 dargestellt worden.

An der grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellung einer Hochhausbebauung am Alexanderplatz ändert diese veränderte Lage des Hochhausstandortes im Baufeld D4 nichts, da am eigentlichen Planungsziel festgehalten wird. Das im Jahr 2015 durchgeführte Workshopverfahren für den Alexanderplatz, dessen Ergebnisse im Juni 2016 vom Senat beschlossen und vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen wurden, hat erneut bestätigt, dass der Alexanderplatz als einer von vier Berliner Hochhausstandorten entwickelt werden soll.

- Der Alexanderplatz soll als Zentrumsbereichskern der „Historischen Mitte“ durch die geplante Hochhausbebauung städtebaulich hervorgehoben werden. Die Planungen stellen damit auch ein Gegengewicht zur Entwicklung in der City-West dar, in der die Zentrenfunktion mit den realisierten Hochhäusern „Zoofenster“ und „Upper West“ städtebaulich ebenfalls durch Hochhausplanungen hervorgehoben wird.
- Das geplante Hochhaus am neuen Standort hebt den Übergang zwischen der Karl-Marx-Allee als wichtiger, die Stadtstruktur prägender Achse und dem Alexanderplatz städtebaulich hervor.
- Der Bereich des Alexanderplatzes stellt eines der historischen Zentren Berlins dar, das jedoch in der Nachkriegszeit erheblich überformt wurde. Der Alexanderplatz soll nun durch einen modernen Städtebau mit Hochhäusern als östliches Zentrum der Metropole im Berliner City-Band hervorgehoben werden. Es gibt kaum einen anderen Ort in Berlin oder auch in anderen Städten Deutschlands, an dem gewichtigere städtebauliche Gründe für eine Hochhausbebauung vorlägen. Diese Hochhausplanung entspricht nicht einer Standardsituation in der Innenstadt, sondern ist in ihrer Bebauungsdichte auch einmalig in Berlin.

Die städtebaulich an diesem Ort gewünschte Hochhausbebauung führt dabei zwangsläufig zu einem sehr hohen Nutzungsmaß. Aufgrund der angestrebten Geschossfläche von bis zu 70.000 m² wäre für die Einhaltung des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Geschossfläche in Kerngebieten (3,0) ein rd. 2,3 ha großes Grundstück notwendig. Die zur Realisierung von Hochhäusern für die Einhaltung einer GFZ von 3,0 erforderlichen Grundstücksgrößen sind im innerstädtischen Bereich jedoch nicht verfügbar.

- Die erhebliche Überschreitung des Orientierungswertes ergibt sich zwar in erster Linie aus dem geplanten Hochhaus, jedoch würde die GFZ von 3,0 auch bereits durch das Sockelgebäude überschritten. Die an das Baufeld angrenzenden Flächen sollen als Platz- bzw. Straßenverkehrsflächen vollständig öffentlich bleiben. Das Gebäude soll auf bzw. am Rand des Alexanderplatzes stehen und von dem Fußgängerbereich bzw. den Gehwegen der Straßen quasi umflossen werden. Aus dieser Zielstellung ergibt sich eine vollständige Überbauung des Baufeldes. Bei

einer Einhaltung der GFZ-Obergrenze von 3,0 könnte die Bebauung dann nur drei Vollgeschosse aufweisen. Ein lediglich dreigeschossiges Gebäude würde jedoch kein ausreichendes Gewicht entfalten, um innerhalb der großflächigen Platz- und Straßenverkehrsflächen zu bestehen. Es würde sich zudem auch nicht in die Umgebung mit der denkmalgeschützten Platzrandbebauung von Peter Behrens („Alexanderhaus“ und „Berolinahaus“) einfügen. Schon allein für die Sockelbebauung ist daher ein Nutzungsmaß erforderlich, das den GFZ-Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich überschreitet.

Die angeführten städtebaulichen Gründe begründen zusammengekommen ein hohes öffentliches Interesse an der Realisierung des geplanten Hochhauses nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts, dass hierfür eine Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO geboten ist. Nur so kann ein Bebauungsensemble entstehen, das der besonderen Erschließungssituation und der exponierten zentralen Innenstadtlage gerecht wird. Die hohe bauliche Ausnutzung der Flächen korrespondiert demnach mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Umweltbelange werden beispielsweise über Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur engen räumlichen Beschränkung zulässiger Stellplätze sowie zum Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe bei Verwendung von Feuerungsanlagen berücksichtigt.

Insgesamt ist festzustellen, dass wesentliche städtebauliche Gründe und ein hohes Maß an öffentlichem Interesse für die Verwirklichung der dargelegten Planungsziele sprechen. Deren Umsetzung wäre ohne ein hohes Maß an städtebaulicher Verdichtung jedoch nicht möglich.

Im Übrigen wird die hohe bauliche Dichte durch verschiedene Umstände und planerische Maßnahmen ausgeglichen, sodass von der Planung keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Ausgleichend wirkt bereits, dass die Planung einen hervorragend erschlossenen, innerstädtischen Standort aufwertet und besser nutzbar macht. Untersuchungen zu Besonnung und Tageslichtversorgung haben belegt, dass in den von theoretischen Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Gebäudebereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Anrechnung von Nicht-Vollgeschossen

Textliche Festsetzung Nr. 2.2: Anrechnung von Nicht-Vollgeschossen

TF 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind 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. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO werden auf die Geschossfläche nur solche Geschosse angerechnet, die nach den landesrechtlichen Vorschriften (hier § 2 Abs. 12 BauO Bln) Vollgeschosse sind. Der Bebauungsplan kann gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO jedoch hiervon abweichende Regelungen

treffen. Der Bebauungsplan I-B4a-3 macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und regelt mit der Festsetzung, dass auch die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die maximal zulässige Geschossfläche anzurechnen ist.

Die Festsetzung erfolgt insbesondere, da im Kerngebiet die Errichtung von unterirdischen Geschossen, z. B. für Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften (Gaststätten) oder ähnliche Nutzungen grundsätzlich möglich ist. Gemäß § 47 Abs. 3 BauO Bln dürfen Aufenthaltsräume für bestimmte Nutzungen ohne Fenster errichtet werden. Von diesen Nutzungen gehen aber die gleichen Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich der Verkehrserzeugung, aus, egal, ob sie ober- oder unterirdisch errichtet werden. Gleiches gilt für mögliche Zwischengeschosse, die z. B. durch eine geschickte Architektur des Hochhauses so angeordnet werden könnten, dass sie nicht als Vollgeschoss zählen.

Da der Bebauungsplan bereits eine hohe Dichte ermöglicht, soll vermieden werden, dass sich diese durch Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen noch weiter erhöht. Eine Nachverdichtung an diesem Standort ist zwar grundsätzlich erwünscht, jedoch stellt die insgesamt zulässige und aus einem konkreten städtebaulichen Konzept hergeleitete Geschossfläche von 70.000 m² beispielsweise im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen den maximal zulässigen Umfang dar.

IV.2.2.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Oberkanten (OK) als Höchstmaß bestimmt. Wie bereits im Bebauungsplan I-B4a sind die festgesetzten Höhenmaße nicht zwingend, sondern können unterschritten werden.

Die zulässige Oberkante von 29,7 m über Gehweg für das Sockelgebäude auf dem Flurstück 1235 orientiert sich am Bestandsbau und weicht somit von den im Bebauungsplan I-B4a für die angrenzenden Baufelder festgesetzten Höhen für die Blöcke / Sockel (Traufhöhe 30,5 m über Gehweg und Oberkante 36,7 m über Gehweg) ab. Das realisierte Sockelgebäude („Saturn“) entspricht jedoch trotz der um 0,8 m niedrigeren Oberkante dem städtebaulichen Entwurf von Kollhoff/Timmermann, da es die für den öffentlichen Raum besonders prägende Traufhöhe von 30,5 m der beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäude „Alexanderhaus“ und „Berolinahaus“ nahezu erreicht. Deshalb wird für den Bebauungsplan I-B4a-3 die Höhe des bestehenden südlichen Teils des Sockelgebäudes als festzusetzende Oberkante übernommen. Sie ermöglicht auch das geplante Überkragen des Hochhausturms innerhalb des vorbenannten 7 m breiten Streifens auf dem Flurstück 1235.

Die zulässige Oberkante von 150,0 m über Gehweg für den nördlichen Bereich des Kerngebiets entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a und beruht auf dem städtebaulichen Masterplan, aus dem das städtebauliche Konzept entwickelt wurde. Auch für die anderen zulässigen Hochhäuser rund um den Alexanderplatz ist in den Bebauungsplänen I-B4a, I-B4ca und I-B4d jeweils eine Höhe von 150,0 m über Gehweg festgesetzt worden. Die zwischenzeitlich auf-

grund einer früheren Empfehlung des Baukollegiums erfolgte Reduzierung der Höhe für die Baufelder D3 und D7 auf rd. 130 m wurde nach nochmaliger ausführlicher Beratung im Baukollegium im Oktober / November 2022 für das Baufeld D4 nicht aufrechterhalten. Ziel ist es stattdessen, hier einen etwas schlanker anmutenden Turm mit einem ausgeprägten architektonischen Abschluss (Krone) zu ermöglichen. Primäres Planungsziel des Bebauungsplans I-B4a-3 ist die Veränderung des Hochhausstandortes; eine Erhöhung der Nutzungsmaße des im Bebauungsplan I-B4a festgesetzten Baufeldes D4 ist nicht beabsichtigt.

Die Lage des Hochhausturms an der nordöstlichen Grundstücksecke mit der Möglichkeit, dass dieser in einer Tiefe von bis zu 7 m über das vorhandene Sockelgebäude auf dem Flurstück 1235 hinausragen kann, entspricht der im „Planwerk Innere Stadt“ bereits enthaltenen maximalen Gebäudekubatur. Die Realisierung des Hochhausturms als zweitem Bauabschnitt ist ohne Eingriff in die innere Baukonstruktion und in die ausgeübte Nutzung des Bestandsgebäudes (Einzelhandel) möglich.

Im Gesamtkontext der geplanten „Stadtkrone“ aus einem inneren und einem äußeren Hochhausring hat die Verschiebung des Hochhausstandortes innerhalb des Baufeldes D4 keine wesentlichen Auswirkungen. In Bezug auf einzelne Verkehrsachsen wurden die Auswirkungen auf die Fernwirkung eines 150,0 m hohen Gebäudes im Jahr 2011 untersucht und festgestellt, dass der Hochhausturm am neuen Standort keine Blickachsen auf namhafte Bauwerke verstellt. Daneben wurde die visuelle Fernwirkung auch in dem vom Mai 2013 bis Januar 2014 durchgeführten hochbaulichen Wettbewerb bei der Gestaltung des Turmhochhauses beachtet. Der hochbauliche Wettbewerb bezog sich dabei allein auf die bauliche Gestaltung des Gebäudes und ist nicht Grundlage des Bebauungsplans, der mit seiner erweiterten Baukörperausweisung einen deutlich größeren Spielraum im Sinne einer Angebotsplanung zulässt. Die drei Siegerentwürfe des hochbaulichen Wettbewerbs erfüllen die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen (z. B. zulässige Gebäudeoberkante über Gehweg, überbaubarer Grundstücksfläche, zulässige Geschossfläche und zulässige Ebene für Wohnnutzungen).

Textliche Festsetzung Nr. 2.1: Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Oberkante

TF 2.1 In dem Teil des Kerngebiets, in dem für bauliche Anlagen eine Oberkante von 150,0 m über Gehweg festgesetzt ist, darf die festgesetzte Oberkante durch ein Technikgeschoss überschritten werden. Das Technikgeschoss (Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung) darf eine Oberkante von 154,0 m über Gehweg nicht überschreiten.

Weitere Überschreitungen bis zu einer Höhe von 156,0 m über Gehweg können ausnahmsweise für licht- und luftdurchlässige Umwehrungen (Absturzsicherungen) zugelassen werden.

In dem Teil des Kerngebiets, in dem für bauliche Anlagen eine Oberkante von 29,7 m über Gehweg festgesetzt ist, können ausnahmsweise Überschreitungen für licht- und luftdurchlässige Umwehrungen (Absturzsicherungen) bis zu einer Höhe von 31,0 m über

Gehweg zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 AGBauGB)

Für den Baukörper des geplanten Hochhausturms soll die Oberkante (OK) für bauliche Anlagen gemäß städtebaulichem Konzept für den Alexanderplatz auf 150,0 m über Gehweg festgesetzt werden. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, wie beispielsweise Aufzugsanlagen (sogenannte Überfahrten), Gebäudereinigungs- und Kühlanlagen sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sollen diese Oberkante um bis zu 4,0 m überschreiten dürfen (Technikgeschoss). Technikgeschosse dienen ausschließlich der Unterbringung von technischen Anlagen und sind für den ständigen Aufenthalt von Menschen ungeeignet. Mit der TF 2.1 werden sonst übliche technische Bauteile, die unter Dachaufbauten zu subsumieren sind und die für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sein können, auch oberhalb der maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 150,0 m ermöglicht.

Der städtebauliche Vertrag enthält planergänzende Regelungen zur näheren Bestimmung des Erscheinungsbilds, der Fassadengliederung und der Kubatur des geplanten Hochhausturms. Den entsprechenden Eckpunkten für die Gestaltung des Bauvorhabens ist zu entnehmen, dass das Technikgeschoss als integraler Bestandteil des architektonischen Gesamtkonzepts auszubilden und in das Fassadenbild einzubinden ist. Einzelne Dachaufbauten sind zu vermeiden.

Trotz der im Bebauungsplan I-B4a festgesetzten Rückstaffelungsregelung (vgl. dort TF 2.1) können technische Dachaufbauten aus größerer Entfernung aus dem Stadtraum weithin sichtbar bleiben. Durch die nunmehr im Bebauungsplan I-B4a-3 für das Baufeld D4 getroffene textliche Festsetzung Nr. 2.1 und die ergänzende vertragliche Regelung wird erreicht, dass die sonst aufgrund der exponierten Lage oberhalb von 150,0 m weithin sichtbaren Dachaufbauten räumlich kombiniert werden und dadurch eine ruhigere und geschlossenere Dachlandschaft mit geringerer Wahrnehmbarkeit entsteht.

Diese Regelung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO gilt bis zu einer Höhe von 154,0 m, so dass hiermit ein reines Technikgeschoss ermöglicht wird, welches mit seinen Umfassungswänden bis zur Fassade bzw. Baugrenze reichen kann. Dadurch kann der Hochhausturm im Baufeld D4 im Verhältnis zu benachbarten Hochhäusern bzw. zur im städtebaulichen Masterplan beabsichtigten „Hochhauskrone“ eine geringfügig höhere Oberkante aufweisen. Dies wird jedoch aufgrund des schlanken Erscheinungsbildes des Hochhausturms im Stadtbild nur unwesentlich in Erscheinung treten. Eine derartige Erhöhung des Hauptbaukörpers um max. 4 m (entspricht ca. 2,7 % der Gesamthöhe von 150,0 m) wird in Bezug auf die baulichen Gesamthöhe kaum ins Gewicht fallen und aus dem Stadtraum kaum wahrnehmbar sein. Daher wird auch das bei Umsetzung des städtebaulichen Masterplans angestrebte einheitliche Ortsbild nicht beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass das städtebauliche Gesamtkonzept damit weiterhin gewahrt bleibt.

Sofern es sich bei den die festgesetzte OK von 150,0 m über Gehweg überschreitenden Räumen

für technische Einrichtungen um ein Vollgeschoss i. S. d. Berliner Bauordnung handelt, ist dessen Geschossfläche auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen (siehe Teil A Kapitel IV.2.2.2).

Durch eine weitere Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Oberkante ausschließlich für Absturzsicherungen wird auch im Falle eines Technikgeschosses ermöglicht, dass eine begehbare Dachterrasse entstehen kann. Derartige Absturzsicherungen sind gemäß § 38 der BauO Bln als sogenannte Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe in einer Mindesthöhe von 1,10 m zwingend erforderlich, so dass eine entsprechende Überschreitung folglich zugelassen wird.

Die Ausnahmeregelung im Bereich des Hochhausturms für derartige Anlagenteile bis zu einer Höhe von 156,0 m über Gehweg (entspricht einer max. Geländerhöhe von 2,0 m) setzt voraus, dass die Umwehrung licht- und luftdurchlässig erfolgt (bspw. in Form eines Gitters oder Geländers). Die optische Wirkung einer geschlossenen Fassadenfront, die sich z. B. bei einer geschlossenen Brüstung oder Attika ergibt, wird dadurch bei diesen licht- und luftdurchlässigen Umwehrungen vermieden. Die optisch relevante Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenfront bleibt daher im Falle der Umsetzung eines Technikgeschosses auf eine Höhe von max. 154,0 m über Gehweg begrenzt.

Auch im Bereich der Sockelbebauung kann eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante von 29,7 m über Gehweg durch licht- und luftdurchlässige Umwehrungen (Absturzsicherungen) zugelassen werden. Aufgrund der insgesamt wesentlich niedrigeren Gebäudehöhe wird diese Überschreitungsmöglichkeit jedoch auf eine Höhe von 31,0 m über Gehweg beschränkt (entspricht einer max. Geländerhöhe von 1,3 m). Dadurch wird die vorgenannte bauordnungsrechtliche Mindesthöhe von Absturzsicherungen gewährleistet. Wie bereits beim Hochhausturm soll dabei eine optische Durchlässigkeit der Umwehrung gesichert und eine geschlossene Fassadenfront vermieden werden. Während beim Hochhaus insbesondere die Fernwirkung eine Rolle spielt, wird bei der Sockelbebauung vor allem auf die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude „Alexanderhaus“ und „Berolinahaus“ Rücksicht genommen.

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO werden im Kerngebiet durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen dabei das festgesetzte Kerngebiet vollständig. Der südliche Bereich umfasst den größten Teil des Grundstücks Alexanderplatz 3 (Flurstück 1235 teilweise) mit dem vorhandenen Sockelgebäude (abzüglich eines 7 m breiten Streifens entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 1235, der zukünftig oberhalb von 29,7 m über Gehweg vom Hochhausturm überkragt werden kann). Die Abschrägung des Baufeldes D4 im Süden korrespondiert städtebaulich mit dem im Winkel gebauten und unter Denkmalschutz stehenden „Berolinahaus“ (Alexanderplatz 1; Objektnr.: 09080424). Der nördliche Bereich umfasst den Standort des geplanten Hochhausturms. Im ursprünglichen Bebauungsplan I-B4a ist für den Hochhausturm eine Grundfläche von 28 x 45 m festgesetzt worden. Abweichend hiervon lassen die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen einen größeren Spielraum

hinsichtlich der genauen Lage und Kubatur des Turmhochhauses zu.

Die erweiterte Baukörperfestsetzung für den Hochhausturm umfasst das gesamte Flurstück 1253 und ermöglicht zusätzlich eine Auskragung über das vorhandene Sockelgebäude auf dem Flurstück 1235 bis zu einer Tiefe von 7 m. Die Geschossfläche von insgesamt rd. 48.000 m² (Herleitung siehe Teil A Kapitel IV.2.2.2) kann jedoch auch ohne die Auskrragung allein auf dem Flurstück 1253 unter Ausschöpfung des Spielraums, den der Bebauungsplan ermöglicht, realisiert werden. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich somit noch ein gewisser Spielraum hinsichtlich der genauen Lage und Dimension des Baukörpers. Eine Vorentscheidung über die detaillierte Gestaltung des Turmschaftes wurde im hochbaulichen Wettbewerb getroffen. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Wettbewerbsbeitrags des Büros „Kleihues + Kleihues“ (in überarbeiteter Form).

Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche ist planungsrechtlich uneingeschränkt unterbaubar. Allerdings befindet sich unterhalb des Flurstücks 1253 ab ca. 1 m Tiefe eine insgesamt 16 m in die Tiefe reichende Bunkeranlage einschließlich einer 7 m starken Fundamentplatte. Sowohl der für einen Abriss der Fundamentplatte erforderliche Aufwand als auch der damit verbundene Aufwand für den Neubau der hiervon betroffenen U-Bahnanlagen wäre wirtschaftlich nicht tragfähig. Aus diesem Grund ist eine Unterbauung des Grundstücks faktisch nur in stark eingeschränktem Umfang möglich.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da das notwendige Regelungserfordernis bereits durch den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperfestsetzung) erfüllt wird. Stellung und Umfang der geplanten Baukörper werden damit bereits hinreichend bestimmt. Der Baukörper des Hochhausturms soll unmittelbar an die Brandwand des bestehenden Geschäftsgebäudes anschließen.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1: Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer

TF 3.1 Zwischen den Punkten **A** und **B** kann ausnahmsweise ein Vortreten vor die Baugrenze um bis zu 2,5 m für Vordächer ab einer Höhe von 3,5 m über Gehweg zugelassen werden.

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

Die westliche Gebäudeseite des geplanten Hochhausturmes zwischen den Punkten A und B grenzt unmittelbar an den Fußgängerbereich des Alexanderplatzes. Hier wird sich der Haupteingangsbereich des Gebäudes befinden. Zum Schutz vor Witterungseinflüssen, wie Wind und Niederschlag sowie zur Akzentuierung des Eingangsbereiches wird zwischen den beiden bezeichneten Punkten das Vortreten von Vordächern vor die festgesetzte Baugrenze in einer Tiefe von bis zu 2,5 m zugelassen.

In diesem Bereich bestehen keine wichtigen Blickbeziehungen, die durch Vordächer behindert werden könnten. Bei einer Begrenzung des Vordaches auf eine Tiefe von maximal 2,5 m sind zudem keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Bäume und der Straßenbeleuchtung auf dem Alexanderplatz zu erwarten.

Die Aufnahme der Festsetzung, mit der die Vordächer ausdrücklich zugelassen werden, ist erforderlich, da Vordächer mit einer Tiefe von bis zu 2,5 m nicht mehr als geringfügig einzustufen sind und deshalb auch nicht durch den Zulässigkeitstatbestand von § 23 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauNVO erfasst werden.

Die lichte Höhe ab 3,5 m berücksichtigt ein problemloses Befahren der Platzfläche beispielsweise mit Rettungs- und Unterhaltungsfahrzeugen.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2: Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Baugrenzen durch Fundamente

TF 3.2 Zwischen den Punkten **D** und **E** kann ab einer Tiefe von 8,0 m unterhalb des Gehweges eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 5,0 m zur Errichtung von Hochhausfundamenten ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Aufgrund der Höhe und Baumasse des geplanten Hochhausturms sowie der großen Windangriffsfläche kann es im Zuge des Bauvorhabens zu vertikalen Senkungsbewegungen des Bodens kommen. Entsprechende Setzungen des Baugrundes können dabei nicht nur unmittelbar unter dem Gebäude auftreten, sondern sind auch im direkten Umfeld denkbar.

Daher wurden durch einen Tragwerksplaner Annahmen zum Baugrundaufbau getroffen sowie Prognosen zu den geotechnischen Verformungen erstellt, die auf einer ersten überschlägigen Lastermittlung und Abschätzung der Gründungselemente basieren. Dabei geht es insbesondere um die prognostizierten Folgen des Hochhausvorhabens auf die Nachbarbauwerke der BVG-Anlagen (Streckentunnel der U-Bahnlinie 5 und nicht betriebener Abzweig zur unter dem Arbeitstitel U3/U10 geplanten Strecke in Richtung Weißensee) sowie auf den Straßentunnel Alexanderplatz („Grunertunnel“). In der Zusammenfassung verschiedener im Jahr 2012 erstellter Berichte kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass in den untersuchten Schnitten am Tunnel der U-Bahnlinie 5 mit einer Setzung bis zu rd. 1,6 cm sowie am ungenutzten Tunnel (geplante Strecke Richtung Weißensee) mit einer Setzung bis zu rd. 1,5 cm zu rechnen ist. Am Straßentunnel Alexanderplatz („Grunertunnel“) ist mit einer Setzung von bis zu rd. 1,1 cm zu rechnen (Dr.-Ing. Jens Karstedt, Berlin, Dezember 2012).

Nach den vorliegenden statischen Untersuchungen ist die Lastenaufnahme und -verteilung innerhalb des Baugrundstücks möglich. Die Berechnungen erfolgten jedoch auf Basis von Vorplanungen und ohne wesentliche Angaben zur Baugrunderschließung. Die mit der Einschätzung der statischen

Auswirkungen beauftragten Gutachter weisen darauf hin, dass das Schadensrisiko an angrenzenden Bestandsbauwerken (Straßentunnel Alexanderplatz / „Grunertunnel“) nach Klärung der konkreten Baugrundverhältnisse auf Basis einer detaillierten Vorhabenplanung durch gezielte Gründungsmaßnahmen im Bereich des öffentlichen Straßenlandes reduziert werden könnte. Daher soll an der im rechtskräftigen Bebauungsplan I-B4a festgesetzten ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Fundamentvorstreckung zur Entkoppelung der Setzungsmitnahme zwischen Turmhochhaus und nahe gelegenen Straßentunnel unterhalb des üblicherweise für unterirdische Netze freizuhaltenden Bauraumes festgehalten werden.

Auf Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 kann innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Alexanderstraße (B1) ein Gründungsbauwerk als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich das Vortreten vor die Baugrenze auf einen bis zu 5,0 m breiten Bereich zwischen den Punkten D und E sowie eine Tiefe ab 8,0 m unter Gehweg beschränkt.

Welchen Umfang das Gründungsbauwerk innerhalb des vorgesehenen Raumes tatsächlich haben wird und welche technischen Maßnahmen zur Minimierung der Baugrundsetzungen erforderlich werden, kann erst nach dem Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt werden. Der Bebauungsplan entspricht mit der Berücksichtigung der Ausnahme dem Vorsorgegebot, da hierdurch die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren besteht.

Die Ergebnisse der verschiedenen Fachuntersuchungen zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die unterirdischen Verkehrsbauwerke fanden bzw. finden Eingang in vertragliche Regelungen zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin (Straßentunnel Alexanderplatz) sowie mit der BVG (U-Bahnanlagen). So beinhaltet der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 umfassende nachbarrechtliche Regelungen, wie beispielsweise die Beweissicherung sowie die Erstellung eines Überwachungs- und Havariekonzepts zum Straßentunnel Alexanderplatz. Zudem besagt beispielsweise eine mit der BVG abgeschlossene Grundsatzvereinbarung, dass die U-Bahnanlagen auf Kosten der Vorhabenträgerin insbesondere durch den Bau einer neuen rd. 30 cm dicken Stahlbetonschale (sogenanntes „Inliner-Modell“) vor Auswirkungen der anvisierten Hochbaumaßnahme geschützt werden. Daher wird davon ausgegangen, dass das durch den Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglichte Bauvorhaben sowohl im Hinblick auf die U-Bahnanlagen als auch auf den Straßentunnel Alexanderplatz grundsätzlich durchführbar ist.

Auf die Möglichkeit der Fundamentvorstreckung darf erst dann zurückgegriffen werden, wenn alle statisch konstruktiv zumutbaren Maßnahmen auf dem Baugrundstück nachweislich nicht ausreichen, um die Baugrundsetzungen auf ein sachgerechtes Maß zu beschränken. Maßgeblich sind hierbei die von den zuständigen Fachstellen als plausibel erklärten Toleranzen. Neben der BVG und dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Mitte (SGA) zählt hierzu auch das Referat V D der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Oberste Straßenbaubehörde und

Zulassungsbehörde für den Straßenverkehr). Auf Antrag des SGA Mitte zum Umgang mit den unterirdischen Bauwerksresten hat SenMVKU in 2023 dem Amtshilfeersuchen entsprochen, so dass das SenMVKU V D als zuständige Fachaufsichtsbehörde die Toleranzen und deren Auswirkungen beurteilt.

Da die Fundamentvorstreckung einerseits die Gründungssituation des Hochhauses begünstigen kann, jedoch andererseits der Lastabtrag des Hochhauses näher an den Straßentunnel heranrückt, ist im nachfolgenden Verfahren darauf zu achten, dass bei einer Inanspruchnahme der Ausnahmemöglichkeit der Fundamentvorstreckung die Mitnahmesetzung für den Straßentunnel Alexanderplatz im Bereich der Grunerstraße von 1,1 cm in keinem Fall überschritten werden darf.

Üblicherweise werden im Bereich von Gehwegen Leitungen mit geringerer Tiefenlage verlegt. Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich, dass Telekommunikations- und Informationskabel, Elektrokabel sowie eine Trinkwasserleitung im betroffenen Abschnitt der Alexanderstraße (B1) weit oberhalb des Bereichs der ausnahmsweise zulässigen Fundamentvorstreckung verlaufen.

Sollte die Fundamentvorstreckung errichtet werden müssen, sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei der Baumaßnahme durch Abfangung oder zwischenzeitliche Verlegung zu schützen. Konkretere vertragliche Regelungen zur Gestattung der Sondernutzung im öffentlichen Straßenraum bleiben der Abstimmung zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin vorbehalten. Für Freigefälleleitungen sollte, wie bereits vollzogen, der Bauraum außerhalb des 5 m Bereichs unterhalb der Straßenfläche genutzt werden.

IV.2.4 Darstellung und Würdigung der Abstandsflächen

IV.2.4.1 Abstandsflächenermittlung

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H. Soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln damit sein Bewenden. Somit ist ein Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefe gegeben. Aufgrund der erweiterten Baukörperausweisung in Verbindung mit der zulässigen Oberkante (OK) im Bebauungsplan I-B4a-3 ist dies vorliegend der Fall, da eine absolute Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der zulässigen Oberkante grundsätzlich zulässig ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ergänzend zu einer Verschattungsstudie eine weitere Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung (IB Lung, Berlin, Mai 2026) erstellt, die als Anhang auch einen von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vorbereiteten Abstandsflächenplan umfasst.

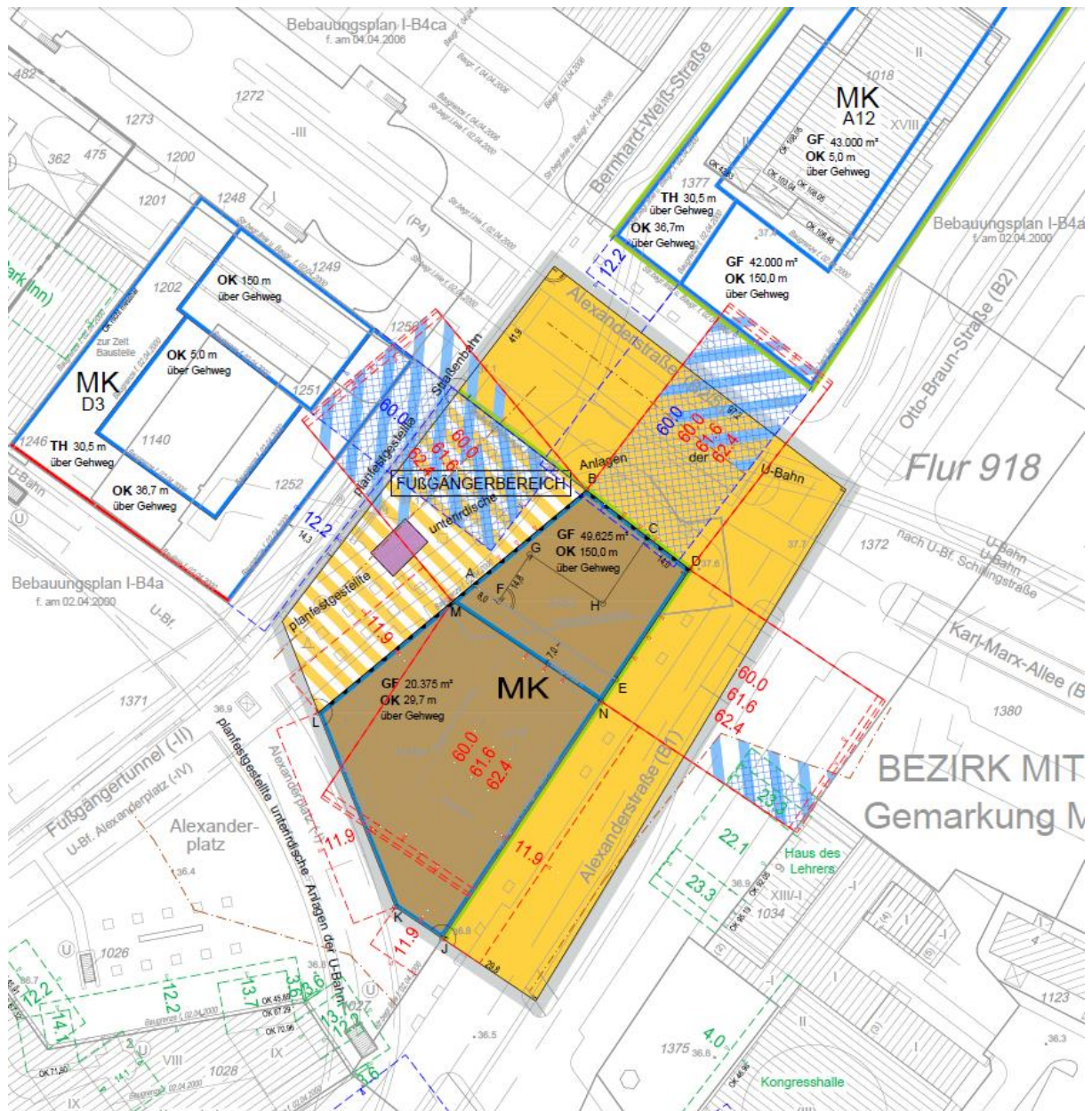


Abbildung 6: Abstandsflächendarstellung (Blatt 1 von 2) auf Basis des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 sowie der planungsrechtlichen Festsetzungen in der näheren Umgebung

Quelle: ÖbVI Zech - Ruth - Blasius

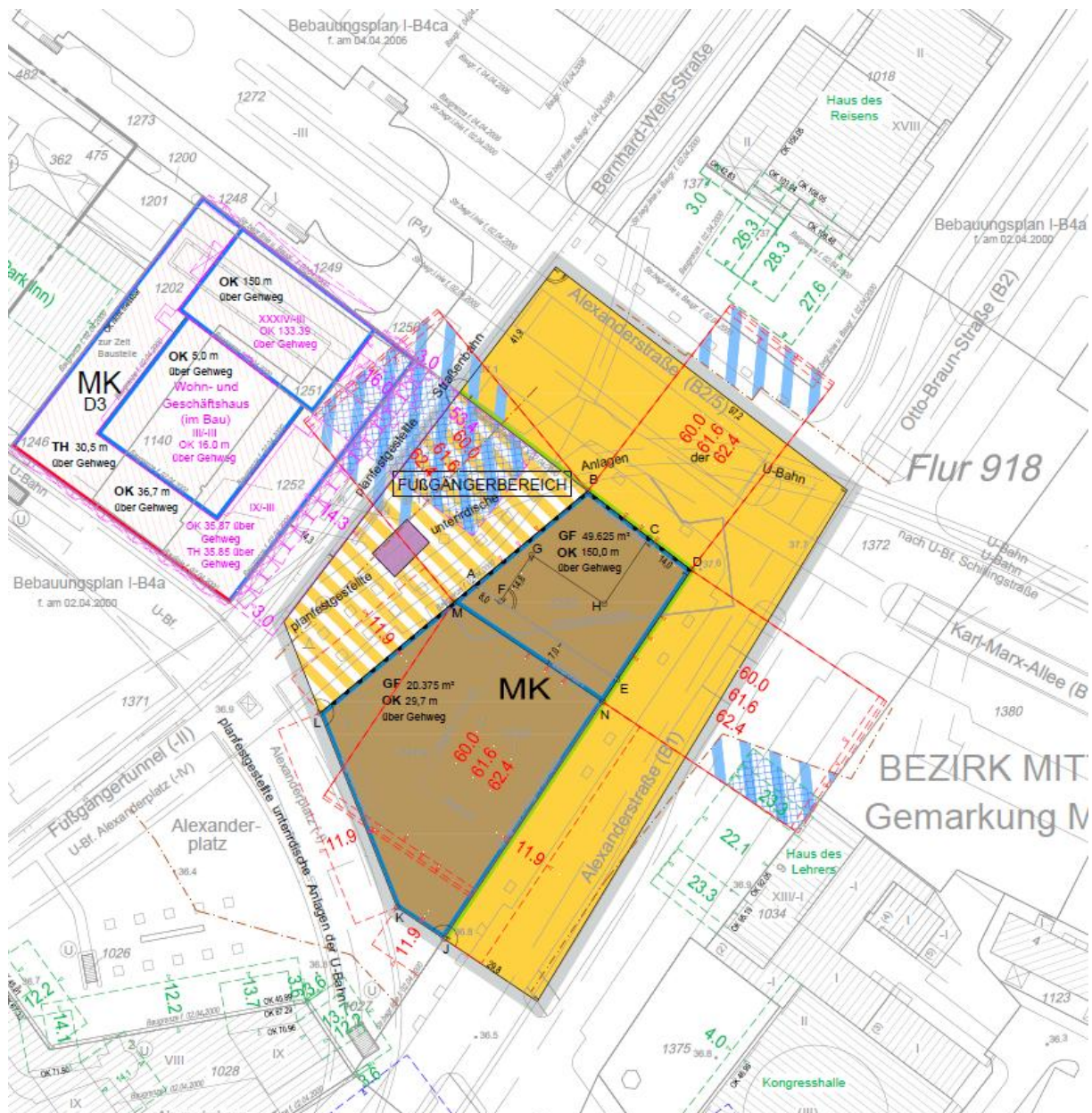


Abbildung 7: Abstandsflächendarstellung (Blatt 2 von 2) auf Basis des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 sowie der bestehenden bzw. in Errichtung befindlichen Gebäude in der näheren Umgebung

Quelle: ÖbVI Zech - Ruth - Blasius

Aus dem Abstandsflächenplan ergeben sich auf beiden Blättern in roter Eintragung die für das Baufeld D4 aus den Festsetzungen des Bebauungsplans theoretisch resultierenden Abstandsflächen von $0,4 H$. Dabei wurden für das Hochhaus im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung zusätzlich zur Gebäudehöhe von 150,0 m auch das Technikgeschoss (4,0 m) und mögliche Absturzsicherungen (2,0 m) berücksichtigt, so dass sich insgesamt eine betrachtete Höhe von 156,0 m über Gehweg ergab. Die Berechnung der Abstandsflächen wurde auf Grundlage der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 durchgeführt und berücksichtigt dabei die maximale Ausdehnung der Bebauung im Hinblick auf die zulässige Gebäudebreite und -länge. In der späteren Objektplanung werden die Außenwände des Hochhausturms aufgrund der festgesetzten

Geschossfläche zumindest teilweise bzw. in einzelnen Geschossen hinter den zulässigen Baugrenzen zurückbleiben müssen. Damit werden sich zu einzelnen Seiten hin ggf. etwas geringere Abstandsflächen ergeben.

Blatt 1 des Abstandsflächenplans legt für die Baufelder MK D3 und MK A12 die gemäß Bebauungsplan I-B4a maximal zulässigen Gebäudekubaturen und -höhen zugrunde, während Blatt 2 für das „Haus des Reisens“ die Bestandssituation sowie für das im Bau befindliche Gebäude in Baufeld MK D3 die Bauantragsunterlagen zugrunde legt. Die Darstellungen für das „Haus des Lehrers“ sind auf beiden Blättern identisch und legen die Bestandssituation zugrunde.

Die braunen Linien stellen die jeweilige Mitte angrenzender und nach Straßenrecht klassifizierter Verkehrsflächen dar, die nach § 6 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln nicht überschritten werden dürfen. Die Einschränkung „theoretisch“ bezieht sich darauf, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln formal keine Anwendung finden und im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden.

Für das Kerngebiet des Baufeldes D4 resultieren folgende Abstandsflächentiefen: Aus der zulässigen Oberkante von 150,0 m über Gehweg ergeben sich 60,0 m ($150,0 \text{ m} \times 0,4$), für das Hochhaus einschließlich Technikgeschoss 61,6 m ($154,0 \text{ m} \times 0,4$) sowie für den Hochhausturm einschließlich Technikgeschoss und Absturzsicherung 62,4 m ($156,0 \text{ m} \times 0,4$). Für das Sockelgebäude mit einer zulässigen Oberkante von 29,7 m über Gehweg ergibt sich eine Abstandsfläche von rd. 11,9 m ($29,7 \times 0,4$). Beim Sockelgebäude wurden die als Ausnahme zulässigen Absturzsicherungen von max. 1,3 m Höhe im Sinne der Planlesbarkeit nicht gesondert im Abstandsflächenplan eingetragen. Allerdings würden die Abstandsflächen dieses Gebäudes mit einer Tiefe von 12,4 m ($31,0 \text{ m} \times 0,4$) auch unter Berücksichtigung der Absturzsicherung die Mitte der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Während sich die Abstandsflächen des maximal 29,7 m hohen Sockelgebäudes an keiner Stelle über die jeweilige Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hinweg erstrecken, stellt sich die Situation hinsichtlich der Abstandsflächen des Hochhausturmes (156,0 m inklusive integriertem Technikgeschoss und Absturzsicherung) differenzierter dar.

In Richtung Osten würden die Abstandsflächen über die Mitte der nach Straßenrecht klassifizierten Verkehrsfläche der Alexanderstraße (B1) hinweg bis an das ehemalige „Haus des Lehrers“ reichen. Die Mitte der Verkehrsflächen würde auf einer Fläche von rd. 465 m^2 überschritten werden; auch die Abstandsfläche des „Hauses des Lehrers“ würde überschritten.

In nördliche Richtung würden die Abstandsflächen des geplanten Hochhausturms am neuen Standort gemäß Bebauungsplan I-B4a-3 ebenfalls deutlich über die Mitte der Verkehrsfläche der Alexanderstraße (B2/5) hinausreichen und diese auf einer Fläche von rd. 525 m^2 überschreiten (vgl. Blatt 2). Das aufgrund seiner baukünstlerischen und städtebaulich strukturbildenden Bedeutung denkmalgeschützte ehemalige „Haus des Reisens“ wäre hiervon jedoch nicht betroffen, da sich

dessen Abstandsflächen nicht mit den Abstandsflächen des Baufeldes D4 überschneiden. Der Mindestabstand zwischen der Nordostfassade des Hochhausturms und der Südwestfassade des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes („Haus des Reisens“) beträgt rd. 90 m.

Für den Fall der planungsrechtlich auf Basis des Bebauungsplans I-B4a zulässigen Errichtung eines bis zu 150,0 m hohen Hochhauses (Baufeld MK A12) würden sich die Abstandsflächen beider Hochhäuser (MK A12 und Baufeld D4) aufgrund der dann auf 58 m Breite verringerten Alexanderstraße (B2/5) gegenseitig vollständig überlagern und um 2 m (im Baufeld D4) bzw. 4,4 m (im Baufeld MK A12) auf das jeweils andere Baufeld übergreifen (vgl. Blatt 1).

In Richtung Westen würden die Abstandsflächen des gemäß Bebauungsplan I-B4a-3 im Baufeld D4 geplanten Hochhausturms die Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen auf einer Fläche von rd. 840 m² überschreiten. Die Abstandsflächen würden zudem auf einer Fläche von rd. 350 m² in den Bereich des im Baufeld D3 zulässigen und derzeit in Errichtung befindlichen Sockelgebäudes hineinreichen. Das Hochhaus im Baufeld D3 wird nicht von den theoretischen Abstandsflächen des Baufeldes D4 überdeckt, allerdings überschneiden sich die Abstandsflächen der Hochhäuser D3 und D4 gegenseitig auf einer Tiefe von rd. 47 m (vgl. Blatt 1). Da das Hochhaus im Baufeld D3 anstelle der zulässigen 150,0 m jedoch nur rd. 134 m Höhe über Gehweg aufweisen wird, reduziert sich die Tiefe der gegenseitigen Abstandsflächenüberlagerung auf rd. 40 m (vgl. Blatt 2).

Somit ergeben sich aus der Abstandsflächenuntersuchung Bereiche, an denen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen des im Baufeld D4 geplanten Hochhausturms nicht eingehalten werden könnten.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans I-B4a-3 verdrängen jedoch – wie § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln klarstellt – durch ausdrückliche Festsetzungen mittels erweiterter Baukörperfestsetzung die landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen des § 6 BauO Bln. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts sind deshalb durch die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung besonderer örtlicher Verhältnisse und der besonderen planerischen und baulichen Situation zu gewährleisten. Das hier gegenständliche Baugrundstück hebt sich von anderen Grundstücken in Berlin schon durch seine äußerst zentrale Lage ab. Es ist Bestandteil der in Teil A Kapitel III dargestellten Planungsüberlegungen zur Umgestaltung des Alexanderplatzes, denen aufgrund des Ranges des Alexanderplatzes als Zentrumsbereichskern der „Historischen Mitte“ eine besondere gesamtstädtische Bedeutung zukommt. Das Planungsziel, mehrere 150,0 m hohe Hochhaustürme rund um den Alexanderplatz zu ermöglichen und dadurch die besondere Zentralität dieses Platzes zu betonen, wäre bei Vermeidung von Abstandsflächenüberdeckungen faktisch nicht realisierbar.

Bei der Abwägung hat der Plangeber die von § 6 BauO Bln geschützten Rechtsgüter als Belang zu berücksichtigen. Die Belange der Eigentümer und Bewohner sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes sind im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln. Demzufolge müssen die in den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele, wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände nunmehr im Rahmen der

Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren abgewogen und bewältigt werden.

Als Orientierungswert sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu ermitteln (s. o.). Können diese nicht eingehalten werden, ist eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse indiziert, die im Allgemeinen eine Prüfung bzw. anderweitige Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfordert. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen in der Regel die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind, so dass nur dann ein zusätzlicher Abwägungsbedarf entsteht, wenn punktuell konkrete Beeinträchtigungen festgestellt werden. Umgekehrt spricht bei Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eine Vermutung dafür, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gegeben sind, wenn nicht im Einzelfall aufgrund besonderer Umstände das Gegenteil gezeigt werden kann.

IV.2.4.2 Verschattung / Besonnung und Tageslichtversorgung

Die Auswirkungen des Hochhausturmes wurden auf Grund der aktuellen Normen unter Anwendung der DIN EN 17037 sowie der DIN 5034-1 in einer Verschattungsstudie (IB Lung, Berlin, Januar 2025) sowie in ergänzenden Besonnungs- und Tageslichtuntersuchungen (IB Lung, Berlin, Mai 2026) ermittelt und beurteilt. Betrachtet wurden sowohl die durch Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Fassaden umliegender Gebäude als auch die Fassaden des im Baufeld D4 geplanten Hochhauses.

Die Vorgehensweise zur Beurteilung der Besonnungssituation folgt den Vorgaben des von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen herausgegebenen „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“. Danach ist am Beurteilungstag der Tag-und-Nacht-Gleiche (21. März) eine Mindestbesonnungsdauer von 3,5 Stunden an der Außenfassade für eine ausreichende Besonnung maßgeblich. Betrachtet wurden Fassadenbereiche mit Abstandsflächenverkürzungen am Baufeld D3, am Gebäude „Haus des Reisens“ sowie am Gebäude „Haus des Lehrers“. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Abstandsfläche des geplanten Gebäudes im Baufeld D4 zwar über die Mitte der klassifizierten Verkehrsflächen reicht, es allerdings nicht zu einer Überdeckung mit der Abstandsfläche des Gebäudes „Haus des Reisens“ kommt.

Im Ergebnis der Besonnungsprognosen zeigte sich, dass die Besonnungszeiten im Baufeld D3 an den von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Fassaden bei über 3,5 Stunden liegen. An dem südwestlichen Fassadenbereich des Gebäudes „Haus des Reisens“ werden vertikale Bereiche mit weniger als 3,5 Stunden Besonnungsdauer berechnet, die jedoch außerhalb der Zonen verkürzter Abstandsflächen liegen. An der Nordwestfassade des Gebäudes „Haus des Lehrers“ ist ein Abschnitt von Abstandsflächenverkürzungen betroffen, für den sowohl in der Bestands- wie in der Planungssituation Besonnungszeiten unter 3,5 Stunden ausgewiesen werden.

Daher wurde weiterführend die Belichtungssituation an den von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Fassadenbereichen untersucht.

Für das „Haus des Lehrers“ wurden im betroffenen Fassadenabschnitt drei Arbeitsräume im 1. Obergeschoss zur Tageslichtuntersuchung nach schematischen Grundrissen modelliert. Für den nordwestlichen Eckraum und den südwestlich angrenzenden Raum wurden auf der gesamten Fläche ihrer Bezugsebenen Tageslichtquotienten größer als 2 Prozent berechnet, wodurch eine uneingeschränkte Nutzung für Arbeitsplätze gegeben ist. In dem dritten daran südwestlich anschließenden Raum wurde bis zu einer Raumtiefe von ca. 4,6 m ein Tageslichtquotient von mehr als 2 Prozent berechnet, womit er bei adäquater Anordnung der Arbeitsplätze gleichfalls als Arbeitsstätte genutzt werden kann.

Für das im Baufeld D4 geplante Gebäude führen die Tageslichtprognosen selbst im ungünstigsten Szenario für das 1. Obergeschoss zu ausreichend Tageslicht, da ein Tageslichtquotient größer als 2 Prozent bis zu einer Raumtiefe von ca. 8 m erreicht wird. Nur in den Eckbereichen der Nordwestfassade liegen die Werte darunter. Diese Zonen können jedoch entweder mit unterstützendem Kunstlicht ebenfalls für Arbeitsplätze eingerichtet oder anderweitig ohne Tageslichtanforderungen genutzt werden. Grundsätzlich verbessert sich die Tageslichtversorgung bei gleichen Grundrissen und Fenstergrößen mit zunehmender Geschosshöhe.

Für die ab dem 8. Obergeschoss des im Baufeld D4 geplanten Gebäudes möglichen Wohnnutzungen wurden zwei repräsentative Wohnräume auf die Tageslichtversorgung untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Normwerte der DIN 5034-1 an den Referenzpunkten beider Räume um ein Mehrfaches überschritten werden und somit die Anforderungen an eine ausreichende Versorgung mit natürlichem Licht erfüllt sind.

Die letztgenannten Ergebnisse können auf das „Haus des Reisens“ übertragen werden, an dem gegenüber den untersuchten Nordost- und Nordwestfassaden des Baufeldes D4 deutlich höhere Besonnungszeiten und damit auch bessere Belichtungsverhältnisse vorliegen. Zudem ist zwischen dem Gebäude im Baufeld D4 und dem „Haus des Reisens“ eine große Entfernung von ca. 90 m vorzufinden, die auf eine gute Tageslichtversorgung hindeutet. Im Übrigen überdecken sich die Abstandsflächen der beiden Gebäude nicht, was ebenfalls indiziert, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die Besonnungszeiten an der Südwestfassade des im Bebauungsplan I-B4a ausgewiesenen Gebäudes MK A12 reichen von 5,5 Stunden in den untersten Geschossen bis zu mehr als 7 Stunden in den oberen Geschossen des Hochhausturms, womit die für eine ausreichende Besonnung maßgebliche Dauer von 3,5 Stunden deutlich überschritten wird. Die dem Baufeld D4 zugewandte Gebäudeseite des Baufeldes MK A12 kann damit als gut bis sehr gut besonnt gelten. Auch im Hinblick auf die Tageslichtversorgung auf der Südseite des Baufeldes MK A12 wurde gezeigt, dass die Tageslichtverhältnisse in den untersuchten Modelletagen und -räumen des im Baufeld D4 geplanten Ge-

bäudes ausreichen und auf die betreffenden Fassadenabschnitte des Baufeldes MK A12 übertragbar sind. Damit sind hier im Hinblick auf die Besonnung und Tageslichtversorgung keine Missstände feststellbar.

Die Tageslichtuntersuchung für die von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Aufenthaltsräume des Gebäudes im Baufeld D3 kommt zu dem Ergebnis, dass auf den Bezugsebenen im 1. und 2. Obergeschoss flächendeckend Tageslichtquotienten von deutlich mehr als 2 Prozent berechnet wurden. Eine Nutzung durch Büroarbeitsplätze ist damit uneingeschränkt möglich. Für die ab dem 3. Obergeschoss geplanten Wohnungen wird gleichfalls eine gute Tageslichtversorgung prognostiziert, da an den Bezugspunkten der untersuchten Wohnungen Tageslichtquotienten deutlich über den nach DIN 5034-1 empfohlenen Werten ausgewiesen werden konnten.

Im vorliegenden Fall ist daher trotz theoretischer Nichteinhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht von einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Es handelt sich bei dem Gebäude im Baufeld D4 um einen relativ schlanken Hochhausturm, der einen schmalen, schnell wandernden Schatten werfen wird, der die benachbarten Gebäude daher nur kurzzeitig beschattet. Bei Blöcken in geschlossener Bauweise stellen die Abstandsflächen einen wichtigen Indikator für die Besonnung der benachbarten Gebäude dar, weil die Besonnung dort fast ausschließlich über die an First- und Traufkante je nach Einfallswinkel des Sonnenlichts entstehenden Schatten bestimmt wird. Bei Punkthochhäusern, wie im vorliegenden Fall, tritt die Besonnung über das Dach hinweg jedoch in den Hintergrund. Hier kann die Besonnung stattdessen in einem erheblichen Maße auch über die zwischen den Hochhäusern verbleibenden weiten Zwischenräume erfolgen.

Nach § 47 Abs. 2 BauO Bln ist die ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen durch Tageslicht im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die vorgenommenen Untersuchungen belegen, dass eine ausreichende Belichtung in den umliegenden und von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Gebäuden möglich ist und dass die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 dem nicht entgegenstehen. Die geplanten Gebäudeabstände führen somit unter Berücksichtigung der maßgeblichen Normen DIN EN 17037 sowie DIN 5034-1 zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Verschattung / Besonnung und Tageslichtversorgung; diesbezüglich werden keine städtebaulichen Missstände hervorgerufen.

IV.2.4.3 Sonstige abstandsflächenrelevante Ziele

Neben der Verschattung und der Tageslichtversorgung zielen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften auch auf die Sicherung des Brandschutzes, der Belüftung und ausreichender Sozialabstände ab. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zukünftige Hochhausturm im Baufeld D4 nur mit dem Sockelgebäude verbunden sein wird und ansonsten als von weiträumigen öffentlichen Verkehrsflächen (Alexanderplatz und Alexanderstraße) umgebenes Solitärgebäude von allen Seiten belichtet, belüftet und besonnt werden kann. Das Hochhaus verfügt damit im Ver-

gleich zu den üblichen Innenstadtlagen über außergewöhnlich gute Belichtungs- und Belüftungsqualitäten.

Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt. Besondere Anforderungen ergeben sich hierbei aus der Gebäudehöhe des Hochhauses an sich, aber nicht aus den aus der erweiterten Baukörperfestsetzung resultierenden Gebäudeabständen zur umgebend bestehenden oder geplanten Bebauung. Eine Beeinträchtigung der Belange des Brandschutzes wäre nur denkbar, wenn die Abstände zur nächsten Bebauung so gering wären, dass beispielsweise ein Übergreifen eines Brandes durch Funkenflug oder Brandüberschlag auf die Nachbarbebauung bzw. eine Einschränkung der Lösch- und Rettungswege zu befürchten wäre. Dies ist bei der hier vorliegenden Planung aber ausgeschlossen.

Eine Beeinträchtigung der Belüftungssituation infolge der aus der erweiterten Baukörperfestsetzung resultierenden Gebäudeabstände ist ebenfalls ausgeschlossen. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen herrschen in Berlin nach der langjährigen mittleren Verteilung der Windrichtung Winde aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung vor. Da die nördlich an das Baufeld D4 angrenzende Alexanderstraße (B2/5) bzw. deren Verlängerung in östliche Richtung (Karl-Marx-Allee) und deren Straßenrandbebauung weitgehend linear in Ost-West-Richtung ausgerichtet sind, stellt die geplante Bebauung des Hochhausturms keine Barriere für den Luftaustausch dar. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Verkehrsflächen liegen im Verlauf der Hauptwindrichtung, so dass eine Frischluftzuführung hier weiterhin gegeben ist. Durch die Unterbrechung der Baufelder rund um den Alexanderplatz wird zudem eine freie Luftzirkulation begünstigt. Die bestehende und geplante Situation am Alexanderplatz unterscheidet sich zudem grundlegend von einem historischen (mittelalterlichen oder gründerzeitlichen) Stadtquartier, bei dem es durch die enge Bebauung teilweise zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Belüftung kommen kann. Das hier geplante Hochhaus, das zu allen Seiten mindestens rd. 50 m Abstand zur nächstgelegenen vorhandenen oder geplanten Bebauung einhält, führt hingegen zu keinerlei Beeinträchtigung der Belüftungsverhältnisse. Stattdessen können im Nahbereich erhöhte Windgeschwindigkeiten auftreten (siehe Teil A Kapitel VIII.1.1.5).

Aufgrund der vorgenannten absoluten Abstände von mindestens rd. 50 m zu den nächstgelegenen bestehenden oder geplanten Gebäuden kommt es auch zu keiner Beeinträchtigung der Sozialabstände. Es wird nicht ohne weitere Hilfsmittel möglich sein, vom Hochhausturm in gegenüberliegenden Wohnungen bzw. Büros zu blicken. Die Situation ist in dieser Hinsicht weniger problematisch als bei vielen anderen innerstädtischen Gebäuden, bei denen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Legt man hinsichtlich des erforderlichen Sozialabstands den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von $2 \times 3 \text{ m} = 6 \text{ m}$ zwischen zwei niedrigen Gebäuden zugrunde, wird hier mind. der 8-fache Abstand eingehalten.

IV.2.5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Im Land Berlin besteht keine Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen (mit Ausnahme der Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen gemäß § 49 Abs. 1 BauO Bln). Die Belange des Verkehrs – einschließlich des ruhenden Verkehrs – sind aber in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu berücksichtigen.

Im Sinne einer auf Vermeidung und Verringerung von motorisiertem Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung soll die Zulässigkeit von Stellplatzanlagen stark eingeschränkt werden. Aufgrund der geplanten vollständigen Überbauung des Baugebiets und der angestrebten Aufenthaltsqualität sind keine ebenerdigen Stellplätze im Außenraum vorgesehen. Darüber hinaus bestehen durch die vorhandenen Unterbauungen und die Fundamentplatte zudem nur stark eingeschränkte Möglichkeiten zur Anlage von Tiefgaragen im Kerngebiet. Dies betrifft insbesondere den Bereich des geplanten Hochhausturms (Flurstück 1253).

Die bereits vorhandene Bebauung des Geschäftshauses (Flurstück 1235) weist eine insgesamt zehn Stellplätze umfassende Tiefgarage im nördlichen Gebäudebereich auf, die von der Alexanderstraße (B1) über einen Aufzug erreichbar ist. Diese Tiefgarage dient auch dem notwendigen Nachweis von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen im Hinblick auf die im Gebäude bestehenden Einzelhandelsnutzungen. Von der Alexanderstraße (B1) ist zudem eine ebenerdige Lade- und Lieferzone erreichbar, die auf der Westseite des Geschäftshauses verortet ist und die ausschließlich der Anlieferung und Abholung von Waren dient; Stellplätze sind hier nicht vorhanden.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1: Steuerung von Stellplatznutzungen

TF 4.1 Im Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zu- und Ausfahrten nur innerhalb der Flächen **A, E, J, K, L, A** und **C, D, E, F, G, H, C** zulässig.

Innerhalb der Fläche **A, E, J, K, L, A** sind Stellplätze und Garagen nur unterirdisch anzulegen. Zulässig ist innerhalb dieser Fläche höchstens ein Stellplatz je 250 m² der innerhalb der Fläche **M, N, J, K, L, M** zulässigen Geschossfläche.

Innerhalb der Fläche **C, D, E, F, G, H, C** sind Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zu- und Ausfahrten unterirdisch sowie oberirdisch bis zu einer Höhe von 31,0 m über Gehweg zulässig. Dabei dürfen im 1. Vollgeschoss höchstens 650 m² für Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zu- und Ausfahrten in Anspruch genommen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um die Auswirkungen des motorisierten Verkehrs der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen auf das umliegende Verkehrsnetz zu minimieren bzw. zur Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs wird der im Kerngebiet zulässige Umfang an Stellplätzen begrenzt. Dies ist insbesondere aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gerechtfertigt.

Dabei werden für das bereits bestehende Sockelgebäude (Fläche **A, E, J, K, L, A**) und sowie den Bereich des geplanten Hochhausturms differenzierte Regelungen getroffen.

Im Sockelbereich des Kerngebiets (bis 29,7 m über Gehweg) sollen Stellplätze in Anlehnung an eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan I-B4a (dort: TF 4.2) in begrenztem Maße zulässig sein, da diese je nach konkretem Nutzer ein wichtiges Kriterium für die Vermietbarkeit sein können. Mit der Festsetzung von maximal einem Stellplatz je 250 m² der zulässigen Geschossfläche übernimmt der Bebauungsplan I-B4a-3 eine entsprechende Vorgabe weitgehend unverändert aus dem Bebauungsplan I-B4a, der für die übrigen Baufelder rund um den Alexanderplatz gilt. Für Wohnnutzungen werden fortan aber keine abweichenden Regelungen mehr getroffen, da im Bereich des Sockelgebäudes keine Wohnnutzungen vorhanden sind und Wohnungen hier auch zukünftig nur ausnahmsweise zugelassen werden können (siehe Teil A Kapitel IV.2.1).

Die Fläche **A, E, J, K, L, A** umfasst dabei die Grundfläche des bestehenden Geschäftshauses Alexanderplatz 3; hier ist bereits eine kleine Tiefgarage vorhanden (Flurstück 1235). Die 7 m breite Teilfläche zwischen den Punkten **A, E, N, M** und **A** darf dabei künftig vom Hochhausturm überkragt werden und ist im Hinblick auf die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche sowie der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) daher dem Hochhaus zuzuordnen. Die Fläche **M, N, J, K, L, M** beschreibt hingegen nur den Teilbereich der vorgenannten Grundfläche des Geschäftshauses „die mitte“, der künftig nicht durch den Hochhausturm überbaut werden darf. Für diese Fläche setzt der Bebauungsplan I-B4a-3 eine zulässige Geschossfläche von max. 20.375 m² fest.

Das Verhältnis der maximal zulässigen Stellplatzanzahl zur zulässigen Geschossfläche orientiert sich an dem 2010/2011 erarbeiteten Entwurf einer Stellplatz-Obergrenzenverordnung für Berlin, die für das Stadtzentrum eine Begrenzung auf einen Stellplatz je 250 m² Geschossfläche von Büro- und Verwaltungsgebäuden vorsah. Diesen Wert übernimmt der Bebauungsplan I-B4a-3. Die auf der Basis umfangreicher Erhebungen und Untersuchungen festgelegten Verhältniswerte zum Entwurf der Stellplatz-Obergrenzenverordnung sind seinerzeit im politischen Raum zur Diskussion gestellt worden. Auch wenn die entsprechende Verordnung nicht beschlossen worden ist, hält der Plangeber insbesondere an dem damit verbundenen Ziel einer Begrenzung des verkehrsbedingten Flächenverbrauchs und der Immissionsbelastungen im Stadtzentrum fest, die mit der individuellen Nutzung von Kfz einhergehen.

Durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum S- und U-Bahnhof Alexanderplatz ist das Plangebiet hervorragend an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Öffentliche Stellplätze, die beispielsweise von Kunden von Einzelhandelsbetrieben oder Besuchern von Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden können, stehen mit der Tiefgarage („Q-Park“) unterhalb der Alexanderstraße (B2/5) bereits in ausreichendem Maße zur Verfügung. Zudem befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m die Tiefgarage „APCOA Parkhaus ALEXA Berlin“ des nahegelegenen Ein-

kaufszentrums „Alexa“. Das Geschäftshaus „die mitte“ auf dem Flurstück 1235 wurde, mit Ausnahme der in einer kleinen Tiefgarage verorteten notwendigen Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende, ohne Kundenstellplätze errichtet.

Das im Bereich der Fläche **A, E, J, K, L, A** bestehende Geschäftsgebäude weist ca. 22.000 m² Geschossfläche auf. Gemäß der auf die Teilfläche **M, N, J, K, L, M** beschränkten textlichen Festsetzung Nr. 4.1 darf die Bebauung hier künftig maximal rd. 80 Stellplätze aufweisen (ein Stellplatz je 250 m² der max. 20.375 m² Geschossfläche). Wie vorstehend beschrieben, weist das Bestandsgebäude aktuell zehn Stellplätze auf, so dass die Regelungen des Bebauungsplans I-B4a-3 den realisierten Nutzungsumfang nach wie vor ermöglichen und der Eigentümer hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Daher ist es auch unerheblich, dass die Bezugsgröße der Stellplatzberechnung nicht die tatsächlich bestehende Geschossfläche ist, sondern hiervon geringfügig abweicht.

Die Stellplätze der im Hochhausturm vorgesehenen Nutzungen sollen ausschließlich innerhalb eines eng begrenzten Bereichs des nördlichen Baufeldes im Kerngebiet untergebracht werden (Fläche **C, D, E, F, G, H, C**). Das Flurstück 1253 weist lediglich eine Fläche von 1.444 m² auf. Bereits aufgrund dieser geringen Fläche sind die Möglichkeiten zur Errichtung einer Tiefgarage räumlich stark eingeschränkt. Deshalb bestand zunächst die Erwägung, eine Tiefgarage unter ergänzender Inanspruchnahme von Flächen unterhalb des öffentlichen Straßenlandes zu errichten. Dieser Planungsansatz wurde aber inzwischen verworfen. Hinzu kommt, dass der unterirdischen räumlichen Ausdehnung auch in vertikaler Richtung aufgrund der Bunkeranlagen erhebliche Grenzen gesetzt sind. Seitens der Vorhabenträgerin ist daher die Realisierung einer kompakten, automatisierten Garagenanlage vorgesehen, die sich überwiegend in den Obergeschossen des Hochhauses befinden soll. Ein automatisches Parksystem parkt Fahrzeuge mit Hilfe einer Fördertechnik vertikal und/oder horizontal ein und benötigt dadurch im Verhältnis zur Stellfläche nur sehr geringe Erschließungsflächen (Flächen für Ein- und Ausfahrt, zur Auf- und Abfahrt, zum Einparken sowie für Fußgänger). Durch den Wegfall von Parkplatzsuchverkehr und Einparkvorgängen ist zudem die Produktion von Abgasen und dadurch die Geruchsbelästigung geringer als bei konventionellen Garagenanlagen. Daneben sind im Parkbereich weder Beleuchtung noch Klimatisierung erforderlich. Dadurch, dass nur der Bereich zur Abgabe und zur Entgegennahme der Fahrzeuge ebenerdig zugänglich ist, sind automatisierte Parksystems behindertengerecht und sehr sicher.

Daher werden Stellplätze in einem räumlich eng begrenzten Bereich des Gebäudes sowohl unterirdisch als auch oberirdisch ermöglicht. Der zeichnerisch abgegrenzte Bereich zwischen den Punkten **C, D, E, F, G, H, C** umfasst eine Fläche von rd. 845 m² bis zu einer Höhe von 31,0 m über Gehweg. Durch die gewählte Flächenabgrenzung wird einerseits eine gewisse Flexibilität für die spätere exakte Verortung des Garagensystems gewährleistet, da dessen detaillierte technische Ausführung erst im Rahmen der konkreten Durchplanung des Bauvorhabens nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen soll. Andererseits soll vorgenannte Fläche nicht vollflächig ausgenutzt werden können. Planungsziel ist eine urbane, kerngebietstypische Nutzung im Hochhaus - Stellplätze sollen nur eine untergeordnete Funktion haben. Daher wird im städtebaulichen Vertrag

eine maximale Anzahl von 60 Stellplätzen ergänzend vereinbart, um den Umfang an Stellplätzen und die damit verbundenen Fahrzeugbewegungen auf ein für die Vorhabenträgerin im vermarktungstechnischen Sinne erforderliches Maß zu reduzieren. Da gängige automatisierte Parksyste me gegenwärtig technisch bedingt auf bis zu sechs Geschossebenen mit jeweils 8 bis 10 Stellplätzen limitiert sind, entspricht dies auch der technischen Machbarkeit. Die Zahl der möglichen unterirdischen Geschosse wird durch den Bebauungsplan nicht begrenzt, da hierfür kein planungsrechtliches Erfordernis besteht und der Umfang der Garagenstellplätze durch ergänzende vertragliche Regelungen bereits ausreichend begrenzt wird.

Im Erdgeschoss wird die automatisierte Garagenanlage im Vergleich zu den übrigen Geschossen den flächenmäßig größten Umfang einnehmen, da sich hier der Bereich zur Abgabe und zur Entgegennahme der Fahrzeuge so ggf. entsprechende Aufstell- und Warteflächen befinden werden. Die TF 4.1 sieht hierbei eine Beschränkung der Flächeninanspruchnahme für die Parkgarage auf maximal 650 m² innerhalb der Fläche **C, D, E, F, G, H, C** vor, um im insgesamt rd. 1.450 m² Grundfläche umfassenden Erdgeschossbereich des Hochhausturms auch die allgemeine Gebäudeerschließung (z. B. Zugänge zum Gebäude, Treppen- und Aufzugsanlagen, Eingangs- und Lobbybereiche) sowie einen nennenswerten Umfang anderweitiger kerngebietstypischer Nutzungen gewährleisten zu können.

Gemäß § 49 Abs. 1 und 2 BauO Bln in Verbindung mit der Ausführungsvorschrift zu § 49 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Berlin („AV Stellplätze“ in der Fassung vom 16.06.2021) sind bei Bauvorhaben Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie Abstellplätze für Fahrräder herzustellen. Der Bebauungsplan trifft zu deren Anordnung keine Vorgaben; die Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sind daher sowohl im Bereich des Sockelgebäudes als auch im Bereich des Hochhausturms innerhalb der über den Bebauungsplan I-B4a-3 festgesetzten Flächen vorzusehen. Ein entsprechender Nachweis ist durch die Vorhabenträgerin im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

IV.3 Verkehrsflächen

IV.3.1 Straßenverkehrsfläche

Die bereits gegenwärtig über die anliegenden Abschnitte der Alexanderstraße (B2/5 im Norden und B1 im Osten des Kerngebiets) gegebene verkehrliche Erschließung des Baugebiets bleibt unverändert. Diese Straßenabschnitte sind Teil des übergeordneten Straßennetzes des Landes Berlin (siehe Teil A Kapitel II.2.3.2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 umfasst die bereits gewidmete öffentliche Straßenverkehrsfläche der Alexanderstraße (B1) bis zur Straßenmitte und setzt sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche fest. In diesem Bereich befindet sich auch der Straßentunnel Alexanderplatz („Grunertunnel“). Die Straßenbegrenzungslinie der Alexanderstraße (B1) wird

zeichnerisch ausgewiesen und gegenüber dem Bestand nicht verändert. Der verbleibende Bereich der Verkehrsfläche und die östliche Straßenbegrenzungslinie der Alexanderstraße (B1) ergibt sich nach wie vor aus dem Bebauungsplan I-B4a.

Im Bereich des nördlich an das Kerngebiet angrenzenden Abschnitts der Alexanderstraße (B2/5) setzt der ursprüngliche Bebauungsplan I-B4a eine 18 m breite öffentliche Parkanlage im Bereich des Mittelstreifens fest. Ein entsprechender Grünstreifen mit Baumpflanzungen ist allerdings auf Basis einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a (gem. § 31 Abs. 2 BauGB) nur mit 12 m Breite hergestellt worden. Die Lage des Grünstreifens zwischen zwei Flächen für den fließenden Verkehr und die damit verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie der Zuschnitt der Fläche sind die wesentlichen Gründe, warum die Fläche nicht die Anforderungen an eine öffentliche Grün- und Erholungsanlage erfüllt, sondern lediglich als Straßenbegleitgrün fungiert. Die gesamte Straße ist einschließlich des Mittelstreifens als Verkehrsfläche gewidmet. Entsprechend dieser Widmung wird die Straße durch den Bebauungsplan I-B4a-3 fortan bis zur Mitte des nördlichen Fahrbahnstreifens vollständig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Von der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage wird abgesehen. Der verbleibende Bereich der Verkehrsfläche und die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Alexanderstraße (B2/5) ergibt sich somit nach wie vor aus dem Bebauungsplan I-B4a. Die Zuständigkeit für den Mittelstreifen, der ohnehin nur eine relativ geringe Aufenthaltsqualität bietet, verbleibt damit auch langfristig beim Träger der Straßenbaulast. Die aus großkronigen Laubbäumen bestehende zweireihige Baumallee im Mittelstreifen der Alexanderstraße (B2/5) ist als verkehrsbegleitendes Grün ausreichend gesichert (Straßenbäume).

IV.3.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Die an das Kerngebiet in westliche Richtung angrenzenden öffentlichen Freiflächen des Alexanderplatzes sollen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits im Bebauungsplan I-B4a getroffenen Festsetzungen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt werden. Abweichend vom Bebauungsplan I-B4a wird jedoch der inmitten der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gelegene Eingangsbereich zur U-Bahn (Zugang zu den Linien U2, U5 und U8) nachrichtlich in den Bebauungsplan I-B4a-3 übernommen.

Die begehbaren Flächen des Alexanderplatzes nördlich der S-Bahngleise wurden im Zeitraum 2006/2007 zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität neugestaltet (u. a. Pflasterung, Bänke) Unmittelbar westlich des Kerngebiets befindet sich die von den Linien M4, M5 und M6 bediente Straßenbahnhaltestelle „U-Bahnhof Alexanderplatz“.

Eine Befahrbarkeit des ausgewiesenen Fußgängerbereichs ist (planungsrechtlich) möglich. Die Nutzung und Befahrbarkeit des Alexanderplatzes werden erst durch konkrete ordnungsbehördliche Anweisung geregelt.

IV.3.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der Grenzen des Kerngebiets zum nördlichen Abschnitt der Alexanderstraße (B2/5) sowie zur Platzfläche des Alexanderplatzes wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Zum entsprechenden Straßenabschnitt sollen dabei aufgrund der nahe gelegenen Straßenkreuzung Alexanderstraße / Otto-Braun-Straße / Karl-Marx-Allee aus verkehrlichen Gründen keine zusätzlichen Grundstückseinfahrten untergebracht werden. Auch zur Platzfläche ausgerichtete Zufahrten sollen ausgeschlossen werden, um eine hieraus resultierende verkehrliche Belastung des Fußgängerbereichs (festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zu vermeiden.

Die Zufahrten zum Kerngebiet werden demnach vorrangig entlang des östlich angrenzenden Abschnitts der Alexanderstraße (B1) vorgesehen. Hier befindet sich bereits eine Lieferzufahrt zum 2009 eröffneten Geschäftshaus „die mitte“. Dieses Gebäude weist zudem auch eine zehn Stellplätze umfassende Tiefgarage auf, die von der Alexanderstraße (B1) über einen Aufzug erreichbar ist.

In der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 angestellten Verkehrsuntersuchung (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025 / redaktionell überarbeitet im Dezember 2025) wurden die möglichen Auswirkungen des im Hochhausturm zulässigen automatisierten Parksystems überprüft. Ausgehend von 60 Stellplätzen wurde insbesondere im Hinblick auf den kreuzenden Rad- und Fußverkehr im Bereich der Ein- / Ausfahrt ein Gesamtaufkommen des Parksystems von insgesamt rund 120 Kfz-Fahrten pro Tag und ca. 16 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde berücksichtigt. Damit ist für das automatisierte Parksystem des Hochhausvorhabens mit geringfügig höheren Verkehrsbewegungen zu rechnen als an den vorhandenen Ein- und Ausfahrten des angrenzenden Bestandsgebäudes. Unter Berücksichtigung der begrenzten Stellplatzkapazität von 60 Stellplätzen und unter der Voraussetzung, dass im Zuge der weiteren Objektplanung ausreichend Aufstellflächen sowohl innerhalb des Gebäudes als auch im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Alexanderstraße (B1) vorgesehen werden, ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des Rad- und Fußverkehrs durch die geplante Gehwegüberfahrt auszugehen. Auch für den fließenden Kfz-Verkehr und ÖPNV auf der Alexanderstraße (B1) sind keine Auswirkungen zu erwarten. Der städtebauliche Vertrag beschränkt die Zahl der Stellplätze des automatisierten Parksystems auf maximal 60.

IV.4 Grünfestsetzungen / Pflanzbindungen

IV.4.1 Dachbegrünung

Textliche Festsetzung Nr. 5.1: Dachbegrünung

TF 5.1 Im Kerngebiet sind Dachflächen bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht

für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen, Terrassen und Spielplätze. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf insgesamt nicht mehr als 20 vom Hundert der Dachfläche betragen. Der Anteil für Spielplätze darf nicht mehr als 35 vom Hundert der Dachfläche betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 AGBauGB)

Die für das Sockelgebäude festgesetzte Dachneigung von weniger als 15° erfolgt aus gestalterischen Gründen, um im Zusammenhang mit der in der näheren Umgebung bestehenden und geplanten Bebauung die Ausbildung einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft zu fördern. Zudem wird die Festsetzung zur Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der im direkten Umfeld unter Denkmalschutz stehenden Gebäude getroffen. Damit ist der für Regelungen nach § 12 AGBauGB gebotene besondere Gestaltungsbedarf hinlänglich begründet.

Mit der geplanten Festsetzung zur Dachbegrünung nimmt der Bebauungsplan die empfohlenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms für den Innenstadtbereich auf. Die intensive Begrünung von Dachflächen hat dabei insbesondere folgende positive Wirkungen:

- Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert.
- Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt.
- Die Dachbegrünung wirkt staubbindend.
- Ein Gründach ist ein Lebensraum für Kleintiere und ein potenzieller (Teil-)Lebensraum für Vögel.
- In Abhängigkeit von der Fläche und Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen.
- Bei einer Kombination mit Photovoltaikanlagen ist eine Steigerung der Leistungsfähigkeit der Module durch die Minderung der maximalen Betriebstemperatur möglich.
- Durch die vorgeschriebene Substratschichtdicke und die intensive Begrünung werden im Falle eines Ersatzgebäudes oder bei wesentlichen Umbauten am bestehenden Gebäude auch die Voraussetzungen zur Anlage eines Biodiversitätsdaches geschaffen.

Die Festsetzung wird nur für Dachflächen bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg, d. h. für die Dachflächen der Sockelgebäude getroffen. Hintergrund ist, dass die positiven Effekte der Dachbegrünung bei dem geplanten 150,0 m hohen Hochhausturm (154,0 m inklusive integriertem Technikgeschoss) nur bedingt zum Tragen kommen, da hier mit negativen Auswirkungen durch Wind (z. B. Sturmschäden) zu rechnen ist. Zudem kann ein entsprechender Dachaufbau auf dem zulässigen Technikgeschoss statische Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Die Vorhabenträgerin sieht darüber hinaus eine begehbare Dachterrasse vor, so dass hier aufgrund des geplanten schlanken

Turmgrundrisses nur beschränkte Flächen für eine Begrünung vorhanden sind.

Das bestehende Geschäftshaus „die mitte“ weist bereits eine von technischen Aufbauten unterbrochene Dachbegrünung auf, sodass die jetzt getroffene Regelung einer Mindestsubstratschichtdicke mit intensiver Begrünung nur im Falle eines Neu-/Ersatzbaus oder bei wesentlichen Umbaumaßnahmen anzuwenden ist. Insbesondere unter der Annahme der potenziell notwendigen Neuanlage eines Kinderspielplatzes auf der bereits bestehenden Gründachfläche, mit einem resultierenden Wegfall der vorhandenen extensiven Dachbegrünung, müssen die verbleibenden Gründachflächen zwingend qualitativ aufgewertet werden. Damit die Dachbegrünung dann aber tatsächlich auch einen stadtökologischen Mehrwert hat und beispielsweise eine Lebensraumfunktion für Insekten und Vögel bietet, ist eine intensive Dachbegrünung mit einem durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mindestens 20 cm vorgesehen.

Im Bereich der Sockelbebauung soll eine Nutzung des Daches jedoch nicht nur durch technische Einrichtungen sondern auch durch Beleuchtungsflächen und Terrassen prinzipiell möglich sein. Diese Flächen werden daher durch die TF 5.1 von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen, wobei sichergestellt wird, dass ein ausreichend hoher Anteil der Dachflächen tatsächlich begrünt wird. Daher dürfen technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen lediglich einen Anteil von maximal 20 % der Dachfläche umfassen.

Die im Bereich des Hochhausturms zulässigen Wohnnutzungen werden gem. § 8 Abs. 2 BauO Bln zudem einen Bedarf an Kinderspielplätzen nach sich ziehen. Da hierfür keine ebenerdigen Flächen zur Verfügung stehen, soll auch eine Verortung auf dem Dach des Sockelgebäudes grundsätzlich ermöglicht werden. Bei der Anlage eines Spielplatzes wird daher ein zusätzlicher Anteil von bis zu 35 % der Dachfläche von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen.

IV.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt (siehe Teil A Kapitel VI.2). Wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind in diesen Verfahren als i. S. d. § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher trifft der Bebauungsplan I-B4a-3 keine Zuordnungsfestsetzungen und umfasst keine Regelungen zu Ausgleichsmaßnahmen.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans I-B4a die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen umfangreicher Untersuchungen des rd. 25 ha umfassenden Plangebiets überprüft wurden. Im Ergebnis einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verblieb lediglich beim Schutzgut Arten und Biotope ein Kompensationsbedarf

im Hinblick auf Baumpflanzungen. Nach Abwägung aller in die Planung einzustellenden Belange sah der Bebauungsplan vor, diesen Bedarf zu 60 % innerhalb des Plangebiets sowie auf öffentlichen Flächen außerhalb des Plangebietes auszugleichen. Die Vorhabenträgerin beteiligte sich daher auf Basis einer entsprechenden und mit dem Land Berlin abgestimmten Regelung im städtebaulichen Vertrag vom 18.06.1999 finanziell an dieser Ausgleichsmaßnahme.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass durch den Bebauungsplan I-B4a-3 keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die in ihrer Intensität über die durch den Bebauungsplan I-B4a ermöglichten Eingriffe hinausgehen. Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiets befindet sich kein geschützter Baumbestand. Im Hinblick auf den in der Umgebung des Baugrundstücks gegebenen Baumbestand können keine Abschätzungen zur etwaigen Betroffenheit getroffen werden, da noch keine konkrete Objektplanung vorliegt. Die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) regelt grundsätzlich den Umgang mit bestehenden Gehölzen bei Baumaßnahmen. Zudem sind bei der Baustelleneinrichtung die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Die BaumSchVO trifft zudem Regelungen zu möglichen Ausnahmen und zum ökologischen Ausgleich bzw. zu Ersatzpflanzungen. Straßenbäume/Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenlandes sind nach den geltenden gesetzlichen Grundlagen (BaumSchVO, BerlStrG, NatSchG Bln) geschützt und bedürfen keines Schutzes durch den Bebauungsplan.

In Bezug auf Ausgleichsmaßnahmen besteht daher kein weiterer planungsrechtlicher Handlungs- oder Regelungsbedarf; es bedarf auch keiner erneuten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

IV.5 Immissionsschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit den durch den Schienenverkehr verursachten Emissionen durch Erschütterung und Sekundärluftschall. Darüber hinaus sind die zu erwartenden Lärmbelastungen zu berücksichtigen, denen die künftige Bebauung ausgesetzt sein wird und die ggf. von dieser ausgehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 ist dabei insbesondere hohen Lärmbelastungen ausgesetzt, die von den anliegenden Straßen sowie von den nahe gelegenen Bahnflächen ausgehen. Auch Gewerbelärm eines nördlich gelegenen Veranstaltungsortes sowie Geräusche von möglichen Demonstrationen und Veranstaltungen im Umfeld des Alexanderplatzes sind für die Planung von Belang. Daher wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung zu den maßgeblichen Emissionsquellen vorgenommen (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, November 2025 / redaktionell überarbeitet im April 2026). Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets für die Luftreinhaltung besteht auch hierzu ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

IV.5.1 Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall

Textliche Festsetzung Nr. 6.1: Erschütterungsschutz

TF 6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen schwingungstechnisch abgekoppelt von den planfestgestellten Verkehrsanlagen der U-Bahn errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Kerngebiet befindet sich unweit einer Straßenbahntrasse und grenzt unmittelbar an planfestgestellte Anlagen der U-Bahn an. Um eine Bebauung unter Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen, sind Maßnahmen erforderlich, die die vom Betrieb der U-Bahn ausgehenden Erschütterungen und den damit verbundenen sekundär abgestrahlten Luftschall reduzieren. Sekundärer Luftschall (Körperschall) tritt dann auf, wenn Decken und Wände durch Erschütterungen zu Schwingungen angeregt werden und dadurch Schall abstrahlen.

Auf Grund der komplexen Ausbreitungsverhältnisse von Erschütterungen bzw. Schwingungen und des daraus entstehenden sekundären Luftschalls kann es auch bei gemessenen bzw. abgeschätzten bahnbezogenen Emissionswerten durch Verstärkungserscheinungen (z. B. durch Resonanzen) zu Störungen empfindlicher Nutzungen kommen.

Da Maßnahmen an den Schienenwegen im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden können, bedarf es der Festsetzung einer Vorsorgemaßnahme in Verbindung mit der Errichtung der Hochbauten. Die wirkungsvollste Maßnahme ist es, die Gründung von Hochbauten vom Baugrund in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen sowie von den Bahnanlagen schwingungstechnisch zu entkoppeln.

Eine entsprechende Maßnahme ist im Hinblick auf das Turmhochhaus auch bei Nutzung der vorhandenen Fundamentplatte, in die die U-Bahnanlagen monolithisch integriert sind, bautechnisch grundsätzlich umsetzbar. Sowohl bei einer Pfahlgründung als auch bei flächenhafter Gründung ist der Einsatz von Schwingungsdämpfern zwischen der bestehenden und der darauf aufzubauenden neuen Fundamentplatte des Hochhauses möglich. Dabei können vorgespannte Federelemente Verwendung finden; Art und die Anzahl der eingesetzten Elemente richten sich nach der Form des Gebäudetragwerks. Die Anordnung kann entweder differenziert für einzelne Tragwerksteile erfolgen oder aber für das Gesamttragwerk konzipiert werden. In der Regel liegen die Federelemente in der Gründungsebene des Gebäudes.

Die konkreten Maßnahmen zur schwingungstechnischen Entkopplung müssen im Zuge der Tragwerksplanung für das Gebäude festgelegt werden. Auf dieser Basis muss dann im Baugenehmigungsverfahren durch spezielle Untersuchungen der zu erwartenden Erschütterungs- und Körper-

schallimmissionen der Nachweis einer ausreichenden schwingungstechnischen Entkopplung erbracht werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann dabei auf die Anhaltswerte der DIN 4150-2 („Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“) zurückgegriffen werden. Diese Norm quantifiziert die Wirksamkeit der Vorkehrungen zur schwingungstechnischen Entkopplung und macht die Festsetzung grundsätzlich technisch überprüfbar und vollziehbar.

Eine entscheidende Minderung von Erschütterungswirkungen kann aber auch durch die Gebäudekonstruktion erreicht werden. Die für eine konkrete Berechnung und Bestimmung wirksamer Maßnahmen relevanten Bedingungen (v. a. statische Struktur des Gebäudes und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie Lage und Exposition empfindlicher Nutzungen) werden jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren bekannt sein. Daher kann im Bebauungsplanverfahren keine sachgerechte Entscheidung des Einzelfalles gutachterlich untersucht, sondern lediglich eine Vorsorgeregulierung getroffen werden. Andere Maßnahmen an den Hochbauten sind möglich, wenn eine der schwingungstechnischen Abkoppelung gleichwertige Wirkung erzielt wird. Der Nachweis obliegt der Vorhabenträgerin und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden. Für das vorhandene Geschäftsgebäude im südlichen Teil des Baufeldes D4 (Flurstück 1235) musste der Nachweis der schwingungstechnischen Entkoppelung oder einer vergleichbar wirksamen Maßnahme dabei bereits erbracht werden, da schon im ursprünglichen Bebauungsplan I-B4a eine entsprechende textliche Festsetzung enthalten war.

IV.5.2 Schutz vor Lärm

Für die im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen wurden im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung Berechnungen zum Gewerbelärm (siehe Teil A Kapitel IV.5.2.1) und zum Verkehrslärm (siehe Teil A Kapitel IV.5.2.4) durchgeführt. Berechnungen zum Sport- und Freizeitlärm (siehe Teil A Kapitel IV.5.2.2) sowie zum Veranstaltungslärm (siehe Teil A Kapitel IV.5.2.3) waren nicht notwendig, da keine zu berücksichtigenden Sport- und Freizeitanlagen bestehen und entsprechende Planungen bereits durch näher gelegene schutzbedürftige Nutzungen eingeschränkt werden. Zum Veranstaltungslärm kann festgestellt werden, dass die Umsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 keine (weiter gehenden) Einschränkungen bisher möglicher Veranstaltungen hervorruft und zudem keine plausible Berechnungsgrundlage vorliegt.

IV.5.2.1 Gewerbelärm

Es besteht eine Vorbelastung durch vorhandene und genehmigte gewerbliche Anlagen außer- und innerhalb des Plangebiets. Innerhalb des Plangebiets werden Stellplätze und Garagen ermöglicht (Zusatzbelastung), deren Geräuschemissionen und -immissionen als Gewerbelärm einzustufen sind.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob vor den planungsrechtlich möglichen schutzwürdigen Nutzungen (hier vor allem Wohnnutzungen) die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm in der Gesamtbelastung eingehalten werden.

Für die innerhalb des Plangebiets auf dem Dach des bestehenden Geschäftsgebäudes „die mitte“ (Alexanderplatz 3) betriebenen Lüftungs- und Klimaanlage wurde im Jahr 2007 eine Baugenehmigung erteilt. Für dieses Bauvorhaben wurde 2007 zudem eine Emissionsprognose erstellt. In diesem Gutachten wurde für einen Immissionsort an der Mitte der Südfassade des damals geplanten reinen Geschäftshochhauses (ohne Wohnnutzungen) nördlich des Gebäudes Alexanderplatz 3 ein Beurteilungspegel tags von 48,2 dB(A) ermittelt. Bei einem Betrieb aller berücksichtigten Anlagen auch nachts in ein und derselben Stunde wäre ein Beurteilungspegel nachts von ebenfalls 48,2 dB(A) für den Immissionsort zu erwarten.

Ein Nachtbetrieb aller berücksichtigten Lüftungs- und Klimaanlage mit der gleichen Leistung und den gleichen Emissionsansätzen wie tagsüber ist jedoch sehr unwahrscheinlich, da wegen der Art der im Gebäude vorhandenen Nutzungen (überwiegend Einzelhandel) nachts nur ein geringer Bedarf an Lüftungs- und Kühlleistung besteht.

Für Immissionsorte vor der Südfassade des geplanten Hochhauses oberhalb von 29,7 m über Gehweg wurden für den Verkehrslärm Beurteilungspegel nachts von mindestens 55 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert nachts für Gewerbelärm in Kerngebieten beträgt dagegen nur 45 dB(A). Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann davon ausgegangen werden, dass Nr. 3.2.1 Abs. 5 der TA Lärm zutrifft (Überdeckung durch Fremdgeräusche).

Der maßgebliche Immissionsort für die genehmigten und vorhandenen Anlagen auf dem Dach des bereits bestehenden Geschäftsgebäudes „die mitte“ befindet sich vor der Südseite des im Baufeld D4 benachbart geplanten Hochhauses. Die Immissionsorte vor der West-, der Nord- und der Ostseite werden durch das Hochhaus selbst ausreichend abgeschirmt, so dass von einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB auszugehen ist. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung für die im geplanten Baufeld D4 planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen mit Fenstern in der West-, der Nord- und der Ostfassade wird daher die Vorbelastung durch im Plangebiet genehmigte und vorhandene Anlagen nicht berücksichtigt.

Die Berechnungen für die Vorbelastung durch die außerhalb des Plangebiets vorhandenen und baugenehmigten Anlagen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm für Kerngebiete und den Beurteilungspegel von 60/45 dB(A) für Tag/Nacht an dem im Plangebiet möglichen Hochhaus – insbesondere auch im Bereich oberhalb 29,7 m über Gehweg, in dem Wohnungen zulässig sind – eingehalten werden.

Neben haustechnischen Anlagen sind auch die Geräuschemissionen und -immissionen von Quartiersgaragen als Gewerbelärm zu ermitteln und zu bewerten. In dieser Hinsicht ist zu berücksichtigen, dass Wohnungen im Kerngebiet erst ab einer Höhe von 29,7 m über Gehweg zulässig sind. Die Entfernung der einer Garagenzufahrt nächstgelegenen Wohnungen ist damit bereits so groß, dass auch ohne rechnerischen Nachweis von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Kerngebiete von 60/45 dB(A) für Tag/Nacht ausgegangen werden kann.

Im Hinblick auf die Lärmemissionen der innerhalb des Plangebiets zulässigen Stellplatzanlagen

besteht zudem eine Überdeckung durch die Verkehrsgeräusche des fließenden Verkehrs auf den nächstgelegenen Straßen i. S. von Nr. 3.2.1 Abs. 5 der TA Lärm. Damit ist eine Unterscheidbarkeit zwischen anlagenbezogenen Lärmbelastungen und Verkehrsgeräuschen im vorliegenden Fall nicht gegeben. Eine nächtliche Nutzung des automatisierten Parksystems ist vor allem – wenn nicht sogar ausschließlich – durch Bewohner im Plangebiet zu erwarten. Eine solche Nutzung wäre streng genommen nicht dem Gewerbelärm zuzurechnen. Deren Akzeptanz seitens der Bewohner kann vorausgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebiets sind im Kerngebiet darüber hinaus noch weitere, vor allem stationäre Anlagen (bspw. Kälte-, Klima- und Lüftungsanlagen) möglich, die in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen. Gewerbebetriebe im Kerngebiet sind nur zulässig, wenn sie gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO nicht wesentlich störend sind. Durch die Wahl lärmarmer Produkte, eine schalltechnisch günstige Standortwahl (d. h. möglichst weit entfernt von den im Plangebiet möglichen und außerhalb des Plangebiets vorhandenen Aufenthaltsräumen in Wohnungen) und ggf. zu realisierende Lärminderungsmaßnahmen (Einhausungen, Schalldämpfer) ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm grundsätzlich möglich.

Da es sich beim Bebauungsplan I-B4a-3 um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Planungen vor, die konkrete schalltechnische Berechnungen ermöglichen. Die für die Bewältigung eines etwaigen Konfliktes erforderliche Feinsteuerung kann im – dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten – Baugenehmigungsverfahren bei Vorliegen einer hinreichend verfestigten Planung für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) und sonstigen Schallquellen erfolgen. Ein solcher „Konflikttransfer“ ist grundsätzlich zulässig. Bei Bedarf sind mit der Baugenehmigung entsprechende Nebenbestimmungen zu erteilen.

Gemäß allgemein anerkanntem Stand der Lärminderungstechnik kann zudem vorausgesetzt werden, dass die TGA- und sonstigen technischen Anlagen weder impuls- noch tonhaltige und keine schädlichen tieffrequenten Geräuschimmissionen i. S. d. DIN 45680 einschließlich Beiblatt 1 erzeugen.

Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm durch außer- und innerhalb des Plangebiets vorhandene sowie durch innerhalb des Plangebiets mögliche Anlagen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Dabei wurden in der schalltechnischen Untersuchung die vorhandenen Anlagen im „Weekend Club“ auf dem Dach des Gebäudes Alexanderstraße 7 (ehemaliges „Haus des Reisens“) sowie auf dem Dach des Gebäudes Alexanderstraße 9 (ehemaliges „Haus des Lehrers“) ebenso berücksichtigt, wie die Anlagen des baugenehmigten und bereits in Errichtung befindlichen Vorhabens im Baufeld D3 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a.

Gemäß einer Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, November 2025 / redaktionell überarbeitet im April 2026) wird jedoch folgende Lärmschutzfestsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 6.4: Lärmschutz von Wohnungen und Beherbergungsstätten

TF 6.4 Zum Schutz vor Lärm können auf der Fläche **M, B, D, N, M** schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen und Beherbergungsstätten mit zur Linie **M, N** ausgerichteten offenbaren Fenstern nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der im Jahre 2007 zum Geschäftshaus „die mitte“ erstellten Emissionsprognose und der hier ermittelten Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte sollen Wohnungen und Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben mit offenbaren Fenstern in der Südfassade des im Baufeld D4 geplanten Hochhauses nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit offenbaren Fenstern können an der in Richtung des Geschäftshauses „die mitte“ orientierten Fassade des Hochhausturms zugelassen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Immissionsrichtwerte des Anlagenlärms nachweislich am konkreten Immissionsort nicht überschritten werden, weil etwa die schutzbedürftigen Nutzungen in den oberen und damit weiter von den haustechnischen Anlagen entfernten Geschossen des Hochhausturms vorgesehen werden oder weil die Haustechnik weniger Lärm emittiert, als in der zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurde. Zudem ist es nach schallgutachterlicher Aussage möglich, dass die Anlagengeräusche durch ständig vorherrschende Fremdgeräusche (z. B. Verkehrslärm) überdeckt werden (vgl. Nr. 3.2.1 Abs. 5 der TA Lärm). Die Immissionsorte vor der West-, der Nord- und der Ostseite des Hochhauses werden durch das Hochhaus selbst ausreichend gegenüber den Anlagengeräuschen abgeschirmt, so dass es hier keiner ergänzenden Regelungen bedarf.

IV.5.2.2 Sport- und Freizeitlärm

Im Umfeld des Plangebiets werden keine Sport- und Freizeitanlagen betrieben.

Da die im Rahmen der Aufstellung des nordöstlich gelegenen Bebauungsplans 1-105 angestellten Planungen für Sport- und Freizeitanlagen noch nicht verfestigt sind (ehemaliges „Haus der Statistik“), besteht keine Veranlassung, diese im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 und dessen schalltechnischer Untersuchung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sieht der seit dem Jahr 2000 rechtswirksame Bebauungsplan I-B4a die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen in bestimmten Teilbereichen des Kerngebiets D4 bereits vor, so dass in der Umgebung neu geplante Sport- und Freizeitanlagen auf diese planungsrechtlich zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen Rücksicht nehmen müssen. Westlich der ggf. im Bereich des Bebauungsplans 1-105 geplanten Sport- und Freizeitanlagen ist zudem bereits Wohnbebauung mit dem gleichen Schutzanspruch (Kerngebiet) vorhanden, die eine geringere Entfernung zu den Anlagen hat als die im Plangebiet des Bebauungsplan I-B4a-3 möglichen Wohnnutzungen.

Sportveranstaltungen auf öffentlichen Straßen und Plätzen fallen in den Geltungsbereich der 18.

BImSchV. Dazu zählen bspw. auch der Berlin-Marathon oder etwaige, auf dem Alexanderplatz stattfindende Sportveranstaltungen.

Im Land Berlin werden bei großen Sportveranstaltungen im öffentlichen Raum in der Regel detaillierte immissionsschutzrechtliche Anordnungen der zuständigen Fachbehörden getroffen, die eine Verträglichkeit der jeweiligen Sportveranstaltung mit schutzbedürftigen Nutzungen sicherstellen sollen. Diese in der schalltechnischen Untersuchung (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, November 2025 / redaktionell überarbeitet im April 2026) ausführliche beschriebene Vorgehensweise (Erlass einer Anordnung und messtechnische Überprüfung) würde für den Fall einer im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans I-B4a-3 stattfindenden Sportveranstaltung (z. B. Marathon-Laufstrecke mit einer Jubelzone für Zuschauende) analog zur Anwendung kommen. Die Höhe der einzuhaltenden Immissionswerte wird durch die Genehmigungsbehörde bestimmt. Zu berücksichtigen sind dabei je nach Streckenführung neben bestehenden Wohngebäuden ggf. auch neue Immissionsorte (z. B. Wohnnutzungen im Baufeld D3).

Nach den im Zuge der schalltechnischen Untersuchung vorgenommenen Recherchen finden auf dem Alexanderplatz auch Sportveranstaltungen im Freien statt (z. B. Fan-Treffpunkte zum DFB-Pokalfinale, Public Viewing zur Fußball-WM sowie inklusive Sportfeste). Im Vergleich zum bislang bestehenden Baurecht wird das im Baufeld D4 mögliche Hochhaus um rd. 45 m nach Nordosten „verschoben“. Dadurch nimmt auch der Abstand zu möglichen Sportveranstaltungen auf dem Alexanderplatz zu. Die im Sockelgebäude des Baufelds D3 verorteten Wohnungen befinden sich damit sehr viel näher an Sportveranstaltungen auf dem Alexanderplatz als die im Baufeld D4 oberhalb von 29,7 m über Gehweg möglichen Wohnnutzungen. Damit führt die beabsichtigte Festsetzung von Wohnungen im Bebauungsplan I-B4a-3 nicht zu (weiter gehenden) Einschränkungen bisher möglicher Sportveranstaltungen.

Berechnungen können überdies nicht oder nur mit einem erheblichen Aufwand durchgeführt werden, da dazu eine Vielzahl möglicher Sportveranstaltungen auf dem Alexanderplatz berücksichtigt werden müsste, für die die jeweiligen Einzelheiten gar nicht bekannt sind und sich auch z. B. bei wiederkehrenden Sportveranstaltungen ändern können.

IV.5.2.3 Veranstaltungslärm

Generell sind etwaige Veranstaltungen (außerhalb des Plangebiets) nicht genehmigungsbedürftig im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Solcherart Veranstaltungen fallen formal auch nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm, unterliegen jedoch den Bestimmungen des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln) einschließlich der AV LImSchG Bln sowie der VeranStLärmVO. Gemäß § 3 der VeranStLärmVO sind danach „*Veranstaltungen ... insbeson-*

dere musikalische, szenische, filmische oder karnevalistische Darbietungen, Feste, Tanzveranstaltungen sowie Zusammenkünfte, die der politischen Bildung, der Informationsvermittlung oder kulturellen oder staatlichen Zwecken dienen."

Unterschieden werden dabei nicht störende Veranstaltungen, wenig störende Veranstaltungen, störende Veranstaltungen sowie störende Veranstaltungen von herausragender Bedeutung. Keine Veranstaltungen sind Versammlungen nach dem Versammlungsgesetz, Sportveranstaltungen sowie private Feiern. Je störender eine Veranstaltung eingestuft wird, desto weniger Veranstaltungen dieser Art sind pro Kalenderjahr zulässig.

Eine Genehmigung von öffentlichen Veranstaltungen im Freien kann auf der Grundlage von § 11 LImSchG Bln erteilt werden. Das Schutzbedürfnis der Nachbarschaft und die Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen müssen i. d. R. im Einzelfall geprüft werden. Generell sind nach der VeranStLärmVO bis zu 18 störende Veranstaltungen und bis zu 60 wenig störende Veranstaltungen pro Immissionsort und Kalenderjahr möglich. Für störende Veranstaltungen von herausragender Bedeutung treffen Sonderregelungen zu.

Die im näheren Umfeld des Plangebiets in der Vergangenheit stattgefundenen Veranstaltungen (z. B. Wochen- und Jahrmärkte, Demonstrationen, Oktoberfest) unterliegen der VeranStLärmVO. Das bedeutet, dass bei Antragstellung auf Genehmigung zu prüfen ist, wie die Veranstaltung einzustufen ist (wenig störend oder störend). Die entsprechenden Immissionsrichtwerte wären – ebenso wie die Dauer der Veranstaltung – durch die Genehmigungsbehörde (Bezirksamt oder SenMVKU) festzulegen. Wirken auf einen Immissionsort bereits andere (genehmigte) Veranstaltungen ein, so ist ggf. die Anzahl der Tage / Nächte für die neu hinzukommende Veranstaltung zu begrenzen. Überdies wäre mittels einer Geräuschimmissionsprognose zu prüfen, ob die beantragte Veranstaltung die festgesetzten Richtwerte einhalten kann. Ggf. kommt auch eine veranstaltungsbegleitende Schallmessung in Betracht. Diese Nachweise sind i. d. R. zumindest bei allen störenden Veranstaltungen durchzuführen.

Nach den im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan I-B4a-3 vorgenommenen Recherchen fanden auf dem Alexanderplatz in der Vergangenheit Veranstaltungen im Bereich zwischen der Straßenbahntrasse der Linien M4, M5 und M6 und dem Gebäude Alexanderplatz 9 („Galeria Berlin Alexanderplatz“) statt. Gemäß Bebauungsplan I-B4a sind im direkt westlich des Bebauungsplans I-B4a-3 gelegenen Baufeld D3 Wohnungen im Hochhaus (ab einer Höhe von 36,7 m über Gehweg) und im Sockelgebäude (ab einer Höhe von 8,5 m über Gehweg) zulässig. Das hier im Bau befindliche Bauvorhaben sieht im Sockelgebäude oberhalb von 16,0 m über Gehweg bis in eine Höhe von 35,0 m über Gehweg (sechs Geschosse, 3. OG bis 8. OG) Wohnungen vor. Im Hochhaus selbst sind keine Wohnungen vorgesehen. Im Vergleich zum bislang bestehenden Baurecht wird das im Plangebiet (Baufeld D4) mögliche Hochhaus um rd. 45 m nach Nordosten „verschoben“. Dadurch nimmt auch der Abstand zum Veranstaltungsort Alexanderplatz zu. Die Wohnungen im Baufeld D3 befinden sich damit sehr viel näher zum Veranstaltungsbereich als die

im Baufeld D4 möglichen Wohnnutzungen. Damit führt die beabsichtigte Festsetzung von Wohnnutzungen im Bebauungsplan I-B4a-3 nicht zu (weiter gehenden) Einschränkungen bisher möglicher Veranstaltungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die o. g. Veranstaltungen in den meisten Fällen nur tagsüber stattfinden. Berechnungen können überdies nicht oder nur mit einem erheblichen Aufwand durchgeführt werden, da dazu eine Vielzahl möglicher Veranstaltungen berücksichtigt werden müsste, für die die jeweiligen Einzelheiten gar nicht bekannt sind.

IV.5.2.4 Verkehrslärm

Berechnungsgrundlagen

Das Plangebiet befindet sich an der nordöstlichen Ecke des Alexanderplatzes direkt an der Kreuzung Alexanderstraße / Karl-Marx-Allee / Otto-Braun-Straße. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen der Alexanderstraße, der Otto-Braun-Straße, der Karl-Marx-Allee und der Grunerstraße sowie der Schienenverkehr der Straßenbahnlinien 18, M2, M4, M5, M6 und der S- und Fernbahn auf dem Bahnviadukt berücksichtigt (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, November 2025 / redaktionell überarbeitet im April 2026). Die entsprechenden Prognosedaten für den Zeithorizont 2035 wurden im Hinblick auf den Straßenverkehr aus der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 erstellten Verkehrsuntersuchung abgeleitet (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025 / redaktionell überarbeitet im Dezember 2025). Die für das Jahr 2035 prognostizierten Verkehrsmengen auf den unterschiedlichen Schienenwegen wurden von der Deutsche Bahn AG (S-Bahn bzw. Regional- und Fernbahn, Güterzüge) und von SenMVKU (Straßenbahnlinien) mitgeteilt.

Auf der Grundlage der Prognosewerte für die relevanten Verkehrswege sind für den Prognoseplanfall für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets die Geräuschemissionen zu ermitteln. Der Bewertung der Ergebnisse für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen wurden zugrunde gelegt:

- die mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung
- die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 für Kerngebiete und Verkehrslärm von 63 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts
- der Schwellenwert von 65 dB(A) tags für dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen)

Zudem müssen die Auswirkungen der Planung auf die außerhalb des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen ermittelt werden. Dazu ist der vorhergehende (Prognosenußfall) mit dem künftigen (Prognoseplanfall) Zustand zu vergleichen. Pegelunterschiede für die Nachbarschaft sind

allgemein aufgrund von zusätzlichem planinduziertem Verkehr, zusätzlichen Reflexionen an geplanten Gebäuden, zusätzlicher Abschirmung aufgrund geplanter Gebäude sowie durch geänderte Zuschläge für Mehrfachreflexionen für bestimmte Straßenabschnitte zu erwarten.

Berechnungsergebnisse für innerhalb des Plangebiets mögliche Wohnnutzungen

Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird eingehalten. Der Schwellenwert von 60 dB(A) nachts wird hingegen an folgenden Fassaden überschritten:

- an der der Alexanderstraße (B2/5) zugewandte Nordostfassade um maximal 4 dB(A)
- an der der Alexanderstraße (B1) zugewandten Südostfassade um maximal 4 dB(A)
- an der dem Alexanderplatz zugewandten Südwestfassade um maximal 1 dB(A)
- an der dem Alexanderplatz zugewandten Nordwestfassade um maximal 4 dB(A)

Im Hinblick auf die für Kerngebiete angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) tags/nachts von 63/53 dB(A) ergeben sich folgende maximale SOW-Überschreitungen. Der SOW tags wird

- vor der der Alexanderstraße (B2/5) zugewandten Nordostfassade um maximal 6 dB(A),
- vor der der Alexanderstraße (B1) zugewandten Südostfassade um maximal 7 dB(A),
- vor der dem Alexanderplatz zugewandten Südwestfassade um maximal 3 dB(A) und
- vor der dem Alexanderplatz zugewandten Nordwestfassade um maximal 6 dB(A)

überschritten.

Der SOW nachts wird

- vor der der Alexanderstraße (B2/5) zugewandten Nordostfassade um maximal 11 dB(A),
- vor der der Alexanderstraße (B1) zugewandten Südostfassade um maximal 11 dB(A),
- vor der dem Alexanderplatz zugewandten Südwestfassade um maximal 8 dB(A) und
- vor der dem Alexanderplatz zugewandten Nordwestfassade um maximal 11 dB(A)

überschritten.

Aufgrund der prognostizierten Lärmpegel sind Maßnahmen zum Schutz der planungsrechtlich möglichen Wohnungen vor Verkehrslärm zu prüfen.

Berechnungsergebnisse für dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche innerhalb des Plangebiets

Für planungsrechtlich mögliche, dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen ist der Bewertung der Ergebnisse als Schwellenwert ein Beurteilungspegel tags

von 65 dB(A) zugrunde zu legen. Unter Berücksichtigung einer möglichen rückseitigen Gebäudereflexion (+2 dB(A) als Pauschalzuschlag) wird dieser Schwellenwert im Prognoseplanfall

- vor der der Alexanderstraße (B2/5) zugewandten Nordostfassade um 7 dB(A),
- vor der der Alexanderstraße (B1) zugewandten Südostfassade um 7 dB(A),
- vor der dem Alexanderplatz zugewandten Südwestfassade um 3 dB(A) und
- vor der dem Alexanderplatz zugewandten Nordwestfassade um 6 dB(A)

überschritten.

Daher sind Maßnahmen zum Schutz der planungsrechtlich möglichen Wohnungen sind zu prüfen.

Berechnungsergebnisse für außerhalb des Plangebiets vorhandene schutzwürdige Nutzungen

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass sich im Prognoseplanfall nur im unmittelbaren Nahbereich der planungsrechtlich möglichen Bebauung vor der Nordost- und der Südostfassade schutzwürdiger Nutzungen in Höhen bis zu 10 m über Grund Pegelerhöhungen von mehr 1 dB(A) ergeben. An der außerhalb des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sind die Pegelerhöhungen hingegen kleiner als 1 dB(A).

Da jedoch vor einzelnen außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung nachts von 60 dB(A) bereits im Prognosenullfall oder im Prognoseplanfall erstmalig überschritten wird und sich im Prognoseplanfall die Beurteilungspegel um mindestens 0,1 dB(A) erhöhen, liegt hier ein besonderes Abwägungserfordernis vor. Ursächlich sind zusätzliche Reflexionen und (in untergeordnetem Umfang) erhöhte Verkehrswerte. Betroffen sind folgende Wohnnutzungen bzw. Immissionsorte (IO):

- Karl-Marx-Allee 4 (IO 04)
- Wohnnutzungen gemäß Bebauungsplan I-B4d im planungsrechtlich möglichen Gebäude des Baufeldes E1, oberhalb von 35,0 m über Gehweg (IO 07)
- Wohnnutzungen gemäß Bebauungsplan I-B4a im in Errichtung befindlichen Gebäude des Baufeldes D3, zwischen 16,0 m und 35,0 m über Gehweg (IO 08.02)

Im Hinblick auf die außerhalb des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen liegt an einzelnen Stellen ein besonderes Abwägungserfordernis vor. Die ermittelten Pegelerhöhungen betragen maximal 0,2 dB(A) tags und 0,3 dB(A) nachts. Die Beurteilungspegel nachts erhöhen sich unter Berücksichtigung der ganzzahligen Rundung um höchstens 1 dB(A). Für nahezu alle Immissionsorte und Geschosse verändert sich der gerundete Beurteilungspegel im Prognoseplanfall nicht. In Bezug auf das besondere Abwägungserfordernis ergibt sich im Detail folgendes:

- Für den IO 04 (Karl-Marx-Allee 4) trifft dies nur auf ein Geschoss (9. OG) zu. Hier erhöht sich der gemäß „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-19) ganzzahlig gerundete Beurteilungspegel Nacht im Prognoseplanfall im Vergleich zum Prognosenullfall jedoch nicht.

- Für den IO 07 (Wohnnutzungen gemäß Bebauungsplan I-B4d im planungsrechtlich möglichen Gebäude des Baufeldes E1, oberhalb von 35,0 m über Gehweg) trifft dies auf das 8. OG bis 25. OG zu. Hier erhöht sich der ganzzahlig gemäß RLS-19 gerundete Beurteilungspegel Nacht im Prognoseplanfall im Vergleich zum Prognosenullfall jedoch nur im 12. OG um 1 dB(A).
- Für den IO 08.02 (Wohnnutzungen gemäß Bebauungsplan I-B4a im in Errichtung befindlichen Gebäude des Baufeldes D3, zwischen 16,0 m und 35,0 m über Gehweg) trifft dies auf das 3. OG bis 7. OG zu. Hier erhöht sich der ganzzahlig gemäß RLS-19 gerundete Beurteilungspegel Nacht im Prognoseplanfall im Vergleich zum Prognosenullfall jedoch nur im 6. OG um 1 dB(A).

Mögliche Maßnahmen zum Lärmschutz u. a. zur Verringerung der planinduzierten Auswirkungen auf vorhandene schutzwürdige Nutzungen sind im nachfolgenden Kapitel aufgeführt (siehe Teil A Kapitel IV.5.2.5). Diese Maßnahmen, wie beispielsweise Lärmschutzwälle/-wände, die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder der Einbau lärmindernder Straßendeckschichten kommen im vorliegenden Fall sehr wahrscheinlich nicht in Betracht.

Im Hinblick auf planinduzierte Pegelerhöhungen an schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets ist festzustellen, dass geringe Pegelerhöhungen $< 3 \text{ dB(A)}$ bei Verkehrslärm allgemein und zudem subjektiv bezogen auf die Beurteilungszeiten von 16 Stunden tags und von 8 Stunden nachts nicht wahrnehmbar sind. Unter Berücksichtigung dieser Wahrnehmbarkeitsschwelle und des auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans I-B4a bereits heute möglichen Hochhauses mit Wohnnutzungen im Baufeld D4 werden die in der schalltechnischen Untersuchung für drei Immissionsorte (IO) ermittelten Pegelerhöhungen im Rahmen der Abwägung hingenommen.

IV.5.2.5 Prüfkaskade im Rahmen der Abwägung

Wenn durch die Planung Lärmkonflikte hervorgerufen werden oder eine bestehende Konfliktlage überplant wird, sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik zu prüfen. Entsprechend der Priorität der Maßnahmen sind unter Berücksichtigung des im September 2021 von den seinerzeitigen Senatsverwaltungen für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie für Stadtentwicklung und Wohnen herausgegebenen „Berliner Leitfadens – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ (fortan „Berliner Lärmleitfaden“) folgende Prüfschritte im Sinne einer Prüfkaskade zu vollziehen:

- 1 Trennungsgrundsatz
- 2 Aktive und städtebauliche Maßnahmen
 - Maßnahmen an der Schallquelle
 - Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls
 - lärmrobuster Städtebau

3 Passive Maßnahmen

- Grundrissgestaltung für Wohnungen zum Schutz vor Verkehrslärm
- Regelungen zum Schutz vor Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm
- Regelungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (betrifft i. d. R. nur den Schutz vor Verkehrslärm)
- Innenpegellösung mit teilgeöffneten Außenbauteilen zum Schutz vor Verkehrslärm
- Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche (betrifft i. d. R. nur den Schutz vor Verkehrslärm)

1 Trennungsgrundsatz

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lärmimmissionen ist im Rahmen der Abwägung geprüft worden, ob der Nutzungskonflikt durch Anwendung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG durch Trennung der einzelnen Nutzungen gelöst werden kann. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG stellt kein zwingendes Gebot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. Er kann im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden.

Eine Trennung der Nutzungen gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall das räumliche Abrücken der Bebauung von den maßgeblichen Emissionsorten verlangen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe und des Zuschnitts des Plangebiets sowie dessen Umschließung durch lärmemittierende Verkehrswege ist jedoch keine baulich sinnvolle Gliederung möglich, bei der die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen eingehalten würden. Es ist kein Abrücken der geplanten Bebauung von den Verkehrswegen möglich. Eine deutliche Verringerung der überbaubaren Grundstückfläche würde zudem gegen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstoßen und eine wirtschaftliche Verwendung der Grundstücke unmöglich machen.

Wesentliches Planungsziel ist die Belebung und Schaffung einer größeren Nutzungsvielfalt im östlichen Stadtzentrum Berlins. Eine Gliederung des Kerngebiets nach dem Störgrad und der Schutzwürdigkeit der Nutzungen wird über die nur im Ausnahmefall zulässige Wohnnutzung im Sockelbereich der Bebauung berücksichtigt.

Eine Durchbrechung des Trennungsgebots im Sinne des § 50 BImSchG erscheint vorliegend angesichts der empfindlichen Nutzungen aus folgenden Gründen vertretbar:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Gebot kostensparenden Bauens

- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (siehe Teil A Kapitel IV.5.2.6)

2 Aktive und städtebauliche Schallschutzmaßnahmen

Unter aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind in der Regel solche zu verstehen, die direkt an oder nahe der Lärmquelle ansetzen und dort die Emission bereits so reduzieren, dass am Immissionsort eine erheblich geringere Schallbelastung auftritt.

Prinzipielle Möglichkeiten für aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind Maßnahmen an den Verkehrswegen oder auf dem Schallausbreitungsweg wie beispielsweise lärmarme Straßenbeläge oder Lärmschutzwälle und -wände.

- *Lärmschutzwälle/-wände und weitere aktive Lärminderungsmaßnahmen*

Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg direkt entlang der vorhandenen Straßen – wie z. B. Lärmschutzwände – kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Gegen solche Maßnahmen sprechen u. a. städtebauliche Gründe, die Höhe der planungsrechtlich möglichen Bebauung und die erschließungsbedingten Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen.

Ein „Grüngleis“ käme als wirksame Schallminderungsmaßnahme für die Emissionen der Straßenbahn in Frage. Im vorliegenden Fall sind diese jedoch nicht umsetzbar.

Für die S- und Eisenbahnstrecken kommen auch Lärminderungsmaßnahmen wie der Einbau von Schienenstegdämpfern oder Schienenstegabsorbern sowie der Bau von niedrigen Schallschutzwänden in Frage. Diese Maßnahmen würden für das Plangebiet allerdings nur geringe Pegelminderungen bewirken, da der Bahnverkehr auf dem Viadukt zur Gesamtverkehrslärmbelastung im Plangebiet nur für die Südfassade des Hochhauses einen höheren Beitrag liefert. Die Maßnahmen obliegen zudem der Fachplanung.

- *Zulässige Höchstgeschwindigkeit*

Alle in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten Straßen im Umfeld des Plangebiets sind Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Für diese Straßen könnte – ggf. auch nur nachts – 30 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit angeordnet werden. Diese Anordnung kann allerdings nur durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde erfolgen. Das Minderungspotenzial dieser Maßnahme wird ortsabhängig mit 3 bis 4 dB(A) abgeschätzt. Im Bebauungsplan kann mangels Rechtsgrundlage dazu keine Festsetzung erfolgen.

Eine Berücksichtigung der Maßnahme „Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit“ wäre in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan I-B4a-3 erst möglich, wenn ihre Umsetzung hinreichend gesichert ist. So wäre eine Berücksichtigung im Prognosenullfall und im Prognoseplanfall möglich, wenn eine entsprechende Anordnung gemäß § 45 StVO bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans getroffen werden würde.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird daher empfohlen, bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (SenMVKU) anzufragen, ob für Teilbereiche der berücksichtigten Straßen die Anordnung einer verringerten zulässigen Höchstgeschwindigkeit möglich und / oder geplant ist.

- *Lärmmindernde Straßendeckschichten*

Der Einbau einer lärmmindernden Straßendeckschicht für ausgewählte Straßenabschnitte insbesondere der Alexanderstraße östlich (B1) und nördlich (B2/5) des Plangebiets würde rechnerisch je nach Deckschichttyp Pegelminderungen zwischen 2 und 4 dB(A) für den Kfz-Verkehrslärm allein bewirken. Allerdings befinden sich nur Teilbereiche der Alexanderstraße innerhalb des Plangebiets. Für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt zudem die Rechtsgrundlage. Es ist daher auch hierzu ratsam, bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (SenMVKU) anzufragen, ob für Teilbereiche der berücksichtigten Straßen der Einbau lärmmindernder Straßendeckschichten möglich und / oder geplant ist.

- *Lärmrobuster Städtebau / Stellung der planungsrechtlich möglichen Gebäude*

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe und des Zuschnitts des Plangebiets sowie der auf dem Flurstück 1235 bereits bestehenden Bebauung durch ein Geschäftshaus sind keine grundlegend von der gewählten erweiterten Baukörperfestsetzung abweichenden Gebäudestellungen möglich. Klassischerweise bei einer Umschließung durch lärmemittierende Verkehrswege angewendete städtebauliche Maßnahmen, wie eine geschlossene Blockrandbebauung, sind aus den vorgenannten Gründen nicht anwendbar.

- *Schallabsorbierende Fassaden der planungsrechtlich möglichen Gebäude*

Grundsätzlich wäre es möglich, die Fassaden der planungsrechtlich möglichen Gebäude schallabsorbierend auszuführen. Diese Möglichkeit ist auch im „Berliner Lärmleitfaden“ beschrieben, wobei dort auch auf die geringe Pegelminderung und auf andere einschränkende Randbedingungen dieser Maßnahme hingewiesen wird.

Mit der Einführung der RLS-19 sind überdies die Aussagen im „Berliner Lärmleitfaden“ zumindest in Bezug auf Kfz-Verkehrslärm nicht mehr aktuell. Um rechnerisch einen höheren Reflexionsverlust als 0,5 dB und damit einen Reflexionsverlust von 3,0 dB wie reflexionsmindernde Lärmschutzwände ansetzen zu können, müssten Gebäudefassaden einen vergleichbaren Aufbau aufweisen. Dies ist im Regelfall entweder nicht möglich oder würde für die Fassade zusätzliche Probleme nach sich ziehen (hygrothermische Funktionalität, Bewuchs und Tiere im Hinblick auf Erscheinungsbild / Reinigung, Dauerfestigkeit und UV-Beständigkeit des Absorbers). Zudem verblieben in der Fassade immer noch Fenster und andere Bauteile, die nicht reflexionsgemindert ausgeführt werden können. Die Maßnahme „schallabsorbierende Fassade“ mit einem Reflexionsverlust von 3,0 dB scheidet daher insbesondere für Wohn- und Bürogebäude praktisch aus.

- *Bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm in den von planbedingter Steigerung des Verkehrslärms betroffenen Wohnungen*

In den Wohngebäuden, für die ein besonderes Abwägungserfordernis ermittelt wurde, kommt als weitere Maßnahme zur Kompensation für die planbedingte Steigerung der Lärmbetroffenheit die Verbesserung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm in Frage. Der Umfang der Maßnahmen müsste sich an den Regelungen der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) orientieren. Der formelle Anwendungsbereich der 24. BImSchV ist die Feststellung von erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen bei Neubau oder wesentlicher Änderung von Verkehrswegen im Sinne der 16. BImSchV.

Grundlage wäre im ersten Schritt eine Bestandsaufnahme in allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den von planbedingten Pegelerhöhungen betroffenen Gebäuden. Im zweiten Schritt wäre zu ermitteln, ob die vorhandenen Außenbauteile einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten oder ob bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Ertüchtigung oder Ersatz von Fenstern, Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) erforderlich sind. Hierzu sind in den betroffenen Räumen die relevanten Umfassungsbauteile festzustellen und aufzumessen. Die Vorhabenträgerin bzw. Bauherrin des geplanten Hochhauses müsste sich im städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten für die schalltechnische Untersuchung und die ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verpflichten.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans I-B4a-3 besteht, wie oben im Hinblick auf die Berechnungsergebnisse für außerhalb des Plangebiets vorhandene schutzwürdige Nutzungen beschrieben, für einzelne Wohnnutzungen bzw. Immissionsorte (IO) ein besonderes Abwägungserfordernis. Die für Wohnnutzungen außerhalb des Plangebiets ermittelten Pegelerhöhungen im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall werden aus fachgutachterlicher Sicht als geringfügig eingestuft. Allerdings liegt in einigen Fällen ein besonderes Abwägungserfordernis vor, da der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung nachts von 60 dB(A) an einigen Immissionsorten im Prognoseplanfall erstmalig oder weitergehend überschritten wird.

Die vor den betroffenen vorhandenen Wohnnutzungen ermittelten Pegelerhöhungen betragen maximal 0,2 dB(A) tags und 0,3 dB(A) nachts. Die Beurteilungspegel nachts erhöhen sich unter Berücksichtigung der ganzzahligen Rundung um höchstens 1 dB(A). Für nahezu alle Immissionsorte und Geschosse verändert sich der gerundete Beurteilungspegel im Prognoseplanfall nicht. Bezüglich der planinduzierten Pegelerhöhungen an schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets ist allgemein festzustellen, dass geringe Pegelerhöhungen < 3 dB(A) bei Verkehrslärm allgemein und zudem subjektiv bezogen auf die Beurteilungszeiten von 16 Stunden tags und von 8 Stunden nachts nicht wahrnehmbar sind. Da die vorgenannten aktiven und städtebaulichen Maßnahmen im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht in Betracht kommen, werden die ermittelten Pegelerhöhungen unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Abwägung hingenommen. Hierbei ist neben der Wahrnehmbarkeitsschwelle auch

zu berücksichtigen, dass der rechtswirksame Bebauungsplans I-B4a bereits heute ein Hochhaus mit Wohnnutzungen im Baufeld D4 ermöglicht.

3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Passive Lärmschutzmaßnahmen zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschimmissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu verringern. Der Nachteil der passiven gegenüber den aktiven Schallschutzmaßnahmen, die weiter oben betrachtet wurden, ist – neben den erwartungsgemäß hohen Kosten für die Durchführung der Untersuchung und der Maßnahmen –, dass sie nicht den Beurteilungspegel außen vor den Fenstern mindern. Die sehr aufwändige Untersuchung zur Feststellung von ggf. erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sollte daher grundsätzlich erst dann erfolgen, wenn keine der o. g. aktiven Maßnahmen umgesetzt werden kann.

Folgende passive Schallschutzmaßnahmen kommen für die planungsrechtlich ermöglichten Wohnnutzungen bei Verkehrslärm in Frage:

- Festsetzung zur lärmoptimierten / lärmgeschützten Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung
- Festsetzung von Maßnahmen zur Erreichung eines mittleren Innenpegels nachts von 30 dB(A) in einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster
- Festsetzung zum Lärmschutz für die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche einschließlich baulicher Maßnahmen

Mit einer lärmoptimierten / lärmgeschützten Grundrissgestaltung wird für eine bestimmte Anzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung die Möglichkeit ausreichender Frischluftzufuhr über teilgeöffnete Fenster in einer „leisen“ Fassade gewährleistet. Eine lärmoptimierte / lärmgeschützte Grundrissgestaltung ist aufgrund der Gebäudetypik eines an ein vorhandenes Sockelgebäude angebauten Hochhausturms jedoch nicht möglich. Das Turmhochhaus weist voraussichtlich eine zu große Gebäudetiefe für sogenannte „durchgesteckte Wohnungen“ auf und verfügt zudem aufgrund des alle Gebäudeseiten betreffenden Verkehrslärms über keine ausreichend ruhige Seite. Darüber hinaus wird die Grundrissgestaltung voraussichtlich stark durch einen als Rettungsweg geeigneten zentralen Treppenhaukern mit Aufzugsschächten limitiert. Daher scheidet diese passive Schallschutzmaßnahme als Möglichkeit aus.

Der Bebauungsplan I-B4a-3 berücksichtigt zum Schutz vor Verkehrslärm jedoch Festsetzungen zu geeigneten Fensterkonstruktionen und baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sowie Lärmschutzfestsetzungen für mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche.

IV.5.2.6 Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass mit Beurteilungspegeln zu rechnen ist, die die allgemein anerkannten absoluten Schwellenwerte der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreichen und teilweise auch überschreiten. Aus diesem Grund sind, insbesondere bei Nutzungen mit dauerhaftem Aufenthaltscharakter, geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz vorzusehen. Es liegt zudem ein besonderes Abwägungserfordernis vor. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Kerngebiet in Bezug auf Verkehrslärm ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben.

Zu berücksichtigen ist, dass Wohnnutzungen innerhalb des Kerngebiets im Bereich der Sockelzone (bis zu einer Oberkante von 29,7 m über Gehweg) nicht von der allgemeinen Zulässigkeit der TF 1.1 erfasst sind. Daher sind Wohnnutzungen hier nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur betriebsbezogen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sowie ansonsten nur als Ausnahme zulässig. Aufgrund der insbesondere im Bereich der Sockelbebauung prognostizierten sehr hohen Verkehrslärmbelastungen und der daraus resultierenden Gesundheitsgefährdung ist jedoch zu erwarten, dass eine entsprechende Ausnahme im Baugenehmigungsverfahren nicht gewährt wird.

Gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, November 2025 / redaktionell überarbeitet im April 2026) werden folgende Lärmschutzfestsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 6.2: Lärmschutz von Wohnungen (Innenpegel von Aufenthaltsräumen)

TF 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Kerngebiet in Gebäuden entlang der Linie **B, D, N, M, B**

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

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Da der bauliche Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen von schutzbedürftigen Nutzungen im Land Berlin im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, besteht hierzu kein Regelungsbedarf (siehe Teil A Kapitel IV.5.2.7). Bei geöffneten Fenstern, d. h. im Falle geöffneter Außenbauteile,

ist dies jedoch nicht der Fall. Während tagsüber kurzzeitiges Stoßlüften für Aufenthaltsräume zumutbar ist, ist dies bspw. während der Nacht für Schlafräume nicht möglich. Zur Gewährleistung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Hochhausturm trifft der Bebauungsplan daher zusätzlich in der TF 6.2 die Regelung, dass mindestens ein Aufenthaltsraum bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit geeigneten Fensterkonstruktionen ausgestattet werden muss. Ziel dieser oder einer anderen baulichen Maßnahme gleicher Wirkung ist es, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Dadurch kann in den Schlafräumen auch während des Nachtschlafs ein ausreichender Luftwechsel bei teilgeöffnetem Fenster erfolgen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3: Lärmschutz von Außenwohnbereichen

TF 6.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Kerngebiet in Gebäuden entlang der Linie **B, D, N, M, B** mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszuführen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgeführt werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wenn Wohnungen mit Balkonen, Loggien oder Terrassen errichtet werden, sind solche baulichen Außenwohnbereiche aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung des geplanten Hochhausturms nur eingeschränkt für die Erholung der künftigen Bewohner geeignet. Dies gilt insbesondere bei solchen Außenwohnbereichen, die tags einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) oder mehr ausgesetzt sind. Der Bebauungsplan I-B4a-3 setzt daher auf Basis der entsprechenden Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung fest, dass baulich verbundene Außenwohnbereiche des Hochhausturms nur verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszuführen sind. Wenn eine Wohnung über mehrere Außenwohnbereiche verfügt, reicht es aus, wenn davon ein Außenwohnbereich baulich geschlossen, d. h. verglast, ausgeführt wird. Zu berücksichtigen ist, dass im am stärksten von Verkehrslärm betroffenen Sockelbereich der Gebäude, also bis zu einer Oberkante von 29,7 m über Gehweg, voraussichtlich keine Wohnnutzungen auftreten werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.3 stellt dabei kein Gebot zum Bau von Außenwohnbereichen dar, so dass Wohnungen grundsätzlich auch völlig ohne Balkone, Loggien oder Terrassen errichtet werden dürfen. Dem Aufenthalt und der Erholung der künftigen Bewohner im Freien können ausgleichend auch der angrenzende Alexanderplatz sowie vor allem das rd. 7,2 ha große Rathaus- und Marx-Engels-Forum dienen, das den Freiraum zwischen Rotem Rathaus, Karl-Liebknecht-Straße, Nikolai-viertel, Spreeufer und Fernsehturm darstellt.

IV.5.2.7 Baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen

Gemäß der im Land Berlin als Technische Baubestimmung gemäß VV TB Bln i. V. m. der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführten Normenteile DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 ist für schutzbedürftige Räume der notwendige bauliche Schallschutz zu gewährleisten. Die Norm regelt die Anforderungen an den baulichen Schallschutz u. a. der Außenbauteile.

Ein schutzbedürftiger Raum ist ein „gegen Geräusche zu schützender Aufenthaltsraum“. Schutzbedürftige Räume sind z. B. (siehe DIN 4109-1, 3.16 Anmerkung 1):

- Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Nicht zu den Aufenthaltsräumen zählen bspw. sonstige Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume.

Mit dem Rundschreiben Nr. 3 / 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde klargestellt, dass aufgrund der bauaufsichtlich verbindlichen Einführung der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmung im Bebauungsplan kein Erfordernis mehr besteht, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen. Ergänzt und aktualisiert wurde diese Klarstellung mit dem Rundschreiben 2 / 2022.

Dennoch sind in den schalltechnischen Untersuchungen für Bebauungspläne entsprechende Ermittlungen durchzuführen. Damit soll u. a. festgestellt werden, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Norm DIN 4109 ein Bauherr für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr rechnen muss. Dazu zählt auch, ob durch die passive Lärmschutzmaßnahme „baulicher Schallschutz“ gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden können. Die Ergebnisse sind in die Abwägung einzustellen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden daher für den Prognoseplanfall die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ ermittelt. In der nachfolgenden Tabelle werden die jeweils höchsten Anforderungen an das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß dargestellt.

Tabelle 3: Jeweils höchste Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ für die planungsrechtlich möglichen Raumarten

Lage	Raumart	höchste Anforderung erf. $R'_{w,ges}$ [dB]
bis 29,7 m über Gehweg	Büros	40
	Unterrichtsräume	45
	Übernachtungsräume in Beherber- gungsstätten	50
ab 29,7 m über Gehweg	Büros	38
	Unterrichtsräume	43
	Übernachtungsräume in Beherber- gungsstätten	47

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten sind für die

- Nordost- und Südostfassade mittel bis hoch
- Südwest- und Nordwestfassade niedrig bis mittel

IV.5.3 Luftreinhaltung

Textliche Festsetzung Nr. 6.5: Verwendungsverbot luftverunreinigender Brennstoffe

TF 6.5 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

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

Das Plangebiet liegt gemäß dem Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe berücksichtigt. Emissionen durch Feuerungs-

anlagen tragen zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Anlagen gesenkt werden. Die textliche Festsetzung zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen. Sie gilt dabei für die Errichtung von Neuanlagen bzw. für den Austausch alter Anlagen und greift somit nicht in den Bestand ein.

Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Daher wird allgemein nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, die den Emissionswerten von Heizöl EL schwefelarm entsprechen, nicht überschritten werden. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff handelt. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden durch die gesetzlichen Vorschriften mindestens die gesetzlich festgeschriebenen energetischen Mindeststandards (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden - Gebäudeenergiegesetz - GEG) erfüllt werden. Diese Vorschriften verlangen einen hohen Anteil an regenerativer Energieerzeugung, so dass langfristig von einem sinkenden Anteil von Feuerungsanlagen zur Wärmeerzeugung und damit einer sinkenden Bedeutung für die Luftverschmutzung auszugehen ist.

IV.6 Sonstige Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen

Nach § 12 Abs. 1 Halbsatz 1 AGBauGB können „bei besonderem Gestaltungsbedarf“ besondere Anforderungen an Werbeanlagen gestellt werden. Aufgrund der spezifischen Anforderungen im Bereich des Alexanderplatzes und dabei insbesondere der gestalterischen Belange (Schutz des Ortsbildes und Umgebungsschutz der Baudenkmale) wird im vorliegenden Fall von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Im östlichen Berliner Zentrumsbereich um den Alexanderplatz soll sich das pulsierende Leben einer Großstadt und Metropole widerspiegeln. Dazu zählen auch Werbeanlagen, die Bestandteil des großstädtischen Flairs und identitätsstiftend für einen bestimmten Ort sein können (z. B. das ehemalige „Café Kranzler“ am Kurfürstendamm Ecke Joachimsthaler Straße im westlichen Berliner Zentrumsbereich). Werbeanlagen haben zudem auch einen Hinweischarakter und können eine Orientierungshilfe für die Allgemeinheit sein. Insofern soll den ansässigen Betrieben ein adäquates Maß an Eigenwerbung ermöglicht werden. Dies gilt auch für Werbung an den oberen Etagen von Hochhausfassaden.

Im Allgemeinen führen Werbeanlagen auch nicht zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes. Es gibt jedoch besondere städtebauliche Gründe, die eine Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen rechtfertigen. Dazu zählt insbesondere die Höhe des im Plangebiet zulässigen Turmhochhauses, da Werbeanlagen an diesem Gebäude eine extreme Fernwirkung haben können. Zudem soll eine Konzentration von Werbeanlagen vermieden werden. Auch im Sinne des Umgebungsschutzes der in der Nachbarschaft gelegenen denkmalgeschützten Gebäude „Alexanderhaus“, „Berolinahaus“, „Haus des Lehrers“ und „Haus des Reisens“ sowie der ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Stadtbahntrasse ist eine Beschränkung der Werbeanlagen erforderlich.

Innerhalb einer Pufferzone, die die UNESCO-Welterbestätte der Berliner „Museumsinsel“ umgibt, unterliegen städtebauliche Entwicklungen und Veränderungen einer besonderen Aufmerksamkeit. Zwar liegt das Plangebiet des Bebauungsplans I-B4a-3 außerhalb dieser Pufferzone, aber es soll gleichwohl Rücksicht auf die Welterbestätte genommen und deren visuelle Integrität geschützt werden; dies betrifft insbesondere die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Bereich des im Baufeld D4 geplanten Hochhausturms.

Die Beschränkung von zulässigen Werbeanlagen dient der Wahrung der stadträumlichen Gestaltqualität des Alexanderplatzes sowie der Sicherung der Wahrnehmbarkeit stadtbildprägender Gebäude und Räume in der Umgebung. Mit den Beschränkungen wird insbesondere den in der Umgebung vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude Rechnung getragen. Eine Massierung von Werbeanlagen am vorhandenen Einkaufszentrum „die mitte“ und am geplanten Hochhaus würde zu einer Überprägung des öffentlichen Raums führen und die Aufmerksamkeit der Passanten auf der Alexanderstraße sowie dem Alexanderplatz ebenso auf sich ziehen, wie besonders um Aufmerksamkeit heischende Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Eine solche visuelle Überfrachtung des öffentlichen Raums würde die Wirkung der benachbarten Baudenkmale („Alexanderhaus“, „Berolinahaus“, „Haus des Lehrers“ und „Haus des Reisens“) reduzieren. Daher bedarf es auch aus Gründen des Umgebungsschutzes einer Beschränkung von Werbeanlagen.

Darüber hinaus sollen Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes begrenzt werden. Der Senat von Berlin hat im November 2014 das Handbuch „Stadtbild Berlin – Werbekonzept“ veröffentlicht. Mit diesem Handbuch wurden einheitliche Kriterien zum Umgang mit Werbung in Berlin entwickelt, die unter anderem beim Erlass von Bebauungsplänen Berücksichtigung finden sollen. Es wird darin für verschiedene Raum- und Gebäudetypen dargestellt, welche Sensibilität diese gegenüber Werbung aufweisen (geeignet, eingeschränkt geeignet, sensibel oder hochsensibel) und welche Art von Werbeträgern dort jeweils als stadtbildverträglich, bedingt stadtbildverträglich oder stadtbildunverträglich eingeschätzt werden.

Der Alexanderplatz wird dem Raum-/Gebäudetyp 15 „Stadtplatz“ zugeordnet. Dieser Raum-/Gebäudetyp wird als sensibel gegenüber Werbung eingestuft, und es wird dazu folgendes ausgeführt: *„Einzelhandel und Konsum sind i. d. R. funktionale Bestandteile der Stadtplätze. Gleichzeitig besteht aufgrund der Bedeutung für Image der Stadt und Identifikation der Bewohner/innen eine hohe*

Sensibilität gegenüber Werbung. Hieraus leiten sich Qualitätsanforderungen an Werbeträger sowohl im öffentlichen Raum wie auch auf privaten Grundstücken ab.“ Quantität und Qualität der Werbeträger sollen hier standortangemessen entwickelt werden. Werbeträger im öffentlichen Raum sollen auf Stadtplätzen auf solche „mittlerer Größe“ (City-Light-Poster, Säulen) konzentriert werden; großformatige Werbeflächen und zahlreiche Kleinstwerbefläche sind zu vermeiden bzw. einzuschränken. Diese Ausführungen beziehen sich zwar primär auf den öffentlichen Raum, können aber auf die privaten Grundstücke übertragen werden, da sich Werbung an den Fassaden des Blocks D4 unmittelbar und direkt auf den umgebenden öffentlichen Raum des Alexanderplatzes und der Alexanderstraße auswirkt.

Die Alexanderstraße wird dem Raum-/Gebäudetyp 7 „Hauptstraße besonderer Stadtbildprägung“ zugeordnet. Diese ist grundsätzlich für Werbung geeignet, wobei u. a. aufgrund der Verkehrssicherheit, der Sensibilität angrenzender Gebäude oder wenn die Hauptstraße gleichzeitig eine Sichtachse ist, Einschränkungen notwendig werden können.

Fassadenwerbung wird sowohl an Stadtplätzen als auch an Hauptstraßen als bedingt stadtbildverträglich eingeschätzt. Das Werbekonzept enthält hier diverse Empfehlungen zur Ausgestaltung der Werbeanlagen, die nur teilweise auf Ebene des Bebauungsplans regelungsfähig sind. Dazu gehört, dass bei Fassadenwerbung nicht zusätzlich Dachwerbung am gleichen Gebäude zugelassen werden soll, in Sichtachsen eine besonders zurückhaltende Gestaltung der Fassadenwerbung erfolgen soll, keine Überladung einer Gebäudefassade mit verschiedenen Fassadenwerbungen erfolgen soll und in sensiblen Raum-/Gebäudetypen nur Werbung an der Stätte der Leistung zugelassen werden soll. Letzteres betrifft sowohl den Alexanderplatz als sensiblen Stadtplatz als auch die Umgebung des „Hauses des Lehrers“ als stadtbildprägendes Gebäude wie auch die Karl-Marx-Allee als Sichtachse, auf die sich der Neubau eines Hochhauses auf dem Flurstück 1253 auswirkt.

Video-Boards werden im Handbuch „Stadtbild Berlin – Werbekonzept“ sowohl an Stadtplätzen als auch an Hauptstraßen als stadtbildunverträglich eingestuft.

Diese zum Schutz des Ortsbildes im Handbuch „Stadtbild Berlin – Werbekonzept“ aufgestellten Kriterien wurden bei der Begründung der im Bebauungsplan I-B4a-3 getroffenen sonstigen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen berücksichtigt.

Textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2: Zulässigkeit von Werbeanlagen

TF 7.1 Im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur auf folgenden Fassadenflächen zulässig:

- bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg
- zwischen 140,0 m über Gehweg bis zur zulässigen Oberkante von 150,0 m über Gehweg

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

TF 7.2 Werbeanlagen sind als Einzelbuchstaben oder Symbole auszuführen. Die Höhe der Buchstaben der Schriftzüge und Symbole darf folgende Größen nicht überschreiten:

- bis zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses maximal 0,8 m
- zwischen der Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg maximal 2,0 m
- zwischen 140,0 m über Gehweg bis zur zulässigen Oberkante von 150,0 m über Gehweg maximal 4,0 m

Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Die Breite der Werbeanlagen darf zwischen 140,0 m über Gehweg bis zur zulässigen Oberkante von 150,0 m über Gehweg zwischen den Punkten **B** und **D**, **D** und **N**, **N** und **M** sowie **M** und **B** 50 % der jeweiligen Fassadenbreite (inklusive der Zwischenräume) nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 AGBauGB)

Die städtebauliche Qualität der geplanten Bebauung rund um den Alexanderplatz soll nicht durch ein Übermaß an Werbeanlagen konterkariert werden. So sollen beispielsweise Werbeanlagen verhindert werden, deren aggressiver und dominanter Charakter die Umgebung überstrahlt und die in ihrer Bewegtheit permanente Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Dies gilt vor allem für Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Aufgrund der innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebiets geplanten Wohnnutzungen sowie der im Umfeld bereits bestehenden Wohngebäude sollen die Lichtemissionen, die von solchen Werbeanlagen ausgehen, als schädliche Umwelteinwirkung vermieden werden. Auch zum Schutz von Vögeln und Insekten soll auf entsprechende Anlagen sowie auf (beleuchtete) Werbeanlagen auf dem Dach des im Baufeld D4 geplanten Hochhausturms verzichtet werden. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen wird deswegen durch die textliche Festsetzung Nr. 7.2 generell ausgeschlossen.

Um eine qualitative Gestaltung sicherzustellen, wird in TF 7.2 darüber hinaus festgesetzt, dass Werbeanlagen als Einzelbuchstaben oder Symbole auszuführen sind. Besonders großflächig hinterleuchtete Werbetafeln wirken sich beeinträchtigend auf eine Fassadengestaltung und das Ortsbild aus. Da sie zudem Anziehungspunkte für Vögel und Insekten darstellen, werden solche Anlagen durch die getroffene Regelung ausgeschlossen.

Aber auch sonstige Werbeanlagen können einen negativen Einfluss auf das Stadtbild entfalten, besonders wenn sie in größeren Mengen in Erscheinung treten. Dies betrifft auch Fremdwerbung, die trotz ihrer möglichen identitätsstiftenden Bedeutung am Alexanderplatz nicht erwünscht ist. Die Identität des Alexanderplatzes ist historisch nicht maßgeblich durch großformatige Fremdwerbeanlagen geprägt. Um auszuschließen, dass das Sockelgebäude sowie insbesondere der Hochhausturm als Werbeträger für Fremdwerbung genutzt werden, sind Werbeanlagen daher nur am Ort

der Leistung zulässig. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dienen der Identifikation der ansässigen Betriebe, der Kundenorientierung und der Imagepflege. Für ansässige Einrichtungen und Betriebe sind sie häufig funktional notwendig, um den Geschäftszweck erfüllen zu können. Eine privilegierte Behandlung ist insoweit gerechtfertigt. Bei Fremdwerbeanlagen handelt es sich hingegen um reine Werbung ohne funktionalen Standortbezug. Um ihren eigenständigen, nicht mit einer örtlichen Nutzung verknüpften Zweck erfüllen zu können, sind sie in der Regel sehr großflächig sowie häufig beleuchtet, animiert oder ähnliches. Eine solche standardisierte Werbung fügt sich nicht in das lokale Umfeld ein, wodurch sie oftmals störend auf das Ortsbild wirkt. Diese Werbeanlagen weisen daher ein erheblich größeres Potenzial der Stadtbildbeeinflussung auf. Mit dem Ausschluss soll einer negativen Einwirkung auf das Plangebiet und die Umgebung entgegengewirkt sowie eine Minderung der Attraktivität der Umgebung insgesamt verhindert werden.

Darüber hinaus wird zur flächenmäßigen Begrenzung der Werbeanlagen geregelt, dass diese nur in bestimmten Gebäudehöhen zulässig sind. Dazu zählt dem einen die Höhe bis 29,7 m über Gehweg, also der Bereich des bereits realisierten und mit Werbeanlagen versehenen Sockelgebäudes (Geschäftshaus „die mitte“). Zum anderen sind Werbeanlagen im obersten Bereich des Hochhausturms ab 140 m Höhe der baulichen Anlage bis zur zulässigen Oberkante von 150,0 m über Gehweg zulässig. Auf der Dachfläche des möglichen Technikgeschosses (154,0 m über Gehweg) sind keine Werbeanlagen zulässig, um den architektonischen Abschluss des Hochhauses nicht zu beeinträchtigen.

Schließlich werden in der textlichen Festsetzung Regelungen zur maximal zulässigen Höhe für die Schriftzüge und Symbole getroffen. Dadurch soll vermieden werden, dass die Werbeanlagen wegen ihrer Größe den öffentlichen Raum dominieren oder sich störend auf den Umgebungsschutz der Denkmale oder das UNESCO Weltkulturerbe „Museumsinsel“ auswirken. Je höher die Werbeanlagen am Hochhausturm angebracht werden, desto größere Buchstaben und Symbole werden zugelassen, um die Lesbarkeit zu gewährleisten. Dennoch ist auch hier eine Beschränkung der Höhe der Schriftzüge und Symbole wegen der besonderen Fernwirkung erforderlich, um zu vermeiden, dass die Werbeanlagen in großer Entfernung die Silhouette Berlins dominieren.

Bis zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von höchstens 0,8 m zulässig. In diesem Fassadensegment befindet sich das typische Werbeband oberhalb der Ladengeschäfte. Diese klassische Eigenwerbung muss zulässig sein, sollte aber die übliche Höhe nicht überschreiten. Von einer vergleichbaren Festsetzung wurde bereits in anderen Bebauungsplänen zentraler Stadtbereiche Gebrauch gemacht (z. B. „Checkpoint Charlie“, „Europacity“).

Die Breite der Werbeanlagen darf inklusive der Zwischenräume 50 % der Fassadenbreite nicht überschreiten; diese Regelung gilt dabei ausschließlich für die an der Spitze des Hochhausturms zulässige Fassadenwerbung. Für den Sockelbereich im Plangebiet, zu dem auch das Geschäfts-

haus „die mitte“ zählt, wird hingegen von einer Beschränkung der Werbeanlagen auf eine bestimmte Fassadenbreite abgesehen. Im Bestand befindet sich am vorgenannten Geschäftshaus oberhalb der Schaufensterzone ein Werbeband mit Hinweisen auf die im Gebäude vorhandenen Läden. Die Höhe der Werbeanlagen entspricht dem künftig zulässigen Rahmen; die Länge der Werbeanlagen umfasst jedoch mehr als 50 % der Fassadenlänge. Diese Gestaltung der Werbung wird als stadtbildverträglich anerkannt und soll auch weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben. Im Bereich des Hochhauses ist für die zwischen 140,0 m und 150,0 m über Gehweg zulässige Werbung hingegen eine Beschränkung auf 50 % der Fassadenbreite geboten, da von dieser Fassadenwerbung aufgrund der Höhe die größeren Auswirkungen ausgehen und weil es in diesem Bereich nicht um Werbung für Einzelhandelsbetriebe an der Stätte der Leistung gehen kann.

Da sich das Kerngebiet aus zwei Grundstücken zusammensetzt, die sich im Eigentum unterschiedlicher Immobiliengesellschaften befinden, werden die betroffenen Fassadenabschnitte in der textlichen Festsetzung genau abgegrenzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich der zulässige Umfang an Werbeanlagen nicht auf die Fassadenseite eines Grundstücks konzentriert, wodurch das andere betroffene Grundstück an dieser Fassadenseite womöglich geringere Spielräume für Werbeanlagen hätte. Mit dieser Regelung wird ein mit dem Stadtbild unverträgliches Übermaß an Fassadenwerbung verhindert. Zugleich verbleibt ein ausreichender Spielraum für Eigenwerbung. Auch von dieser Festsetzung wurde bereits in anderen Bebauungsplänen Gebrauch gemacht (z. B. „Checkpoint Charlie“, „Humboldthafen-Süd“).

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die beiden textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 nicht auf einen Ausschluss von Werbeanlagen ausgerichtet sind, sondern lediglich die Außenwirkung von Werbeträgern beschränken sollen, die bodenrechtliche Spannungen hervorrufen könnten. Dabei sind Werbeanlagen auf der Dachfläche des Hochhausturms u. a. zur Minderung der Betroffenheit radartechnischer, artenschutzrechtlicher und denkmalfachlicher Belange unzulässig. Für den Sockelbereich stellen der Schutz des Ortsbildes und der Umgebungsschutz der Baudenkmale die wesentliche Begründung für die getroffenen Regelungen dar.

Sonstige Werbung und Selbstdarstellung der für ein Kerngebiet typischen Handelsbetriebe und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft sowie der Verwaltung soll innerhalb der in der textlichen Festsetzung definierten Fassadenbereiche ausdrücklich zulässig sein.

IV.7 Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 wird von planfestgestellten unterirdischen Anlagen der U-Bahn tangiert. Darüber hinaus verläuft entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Straßenbahnstrecke, deren Haltestelle „U-Bahnhof Alexanderplatz“ im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fußgängerbereich“) liegt (siehe Teil A Kapitel II.2.12). Die im Plangebiet vorhandenen bzw. den Geltungsbereich tangierenden planfestgestellten Anlagen der U-Bahn und der Straßenbahn wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Des Weiteren ist in der Planunterlage ein Hinweis auf den Status der angrenzenden Abschnitte der Alexanderstraße als Bundesstraße (B2/5 und B1) enthalten.

IV.8 Hinweise

Der Bebauungsplan I-B4a-3 umfasst drei Hinweise, die im Gegensatz zu Festsetzungen keinen rechtsverbindlichen Charakter haben. Die Hinweise bzw. Erläuterungen sind sinnvoll, da sie dem Verständnis der planerischen Zielsetzung dienen und z. B. für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Hinweis Nr. 1: Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Einteilungen von Verkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z. B. Gehwege, Baumstreifen und Fahrstreifen) für die zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählenden gewidmeten Abschnitte der Alexanderstraße (B2/5 und B1) ist daher nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Verwaltung. Eine Einteilung in Fuß- und Radwegbereiche ist zwar im Bebauungsplan regelbar, soll jedoch unter dem Aspekt der planerischen Zurückhaltung und der Gewährung einer möglichst hohen Flexibilität bei der Ausführungsplanung nicht festgesetzt werden. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, wenngleich in der Planunterlage der Bestand dargestellt ist. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Mobilitätsbedürfnisse erleichtert. Dies gilt ebenso für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“; die gestalterische Gliederung des Alexanderplatzes ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Hinweis Nr. 2: Vorrang der Regelungen des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Der Bebauungsplan I-B4a-3 überplant Teile des am 02.04.2000 festgesetzten Bebauungsplans I-B4a (GVBl. S. 283). Die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a treten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-B4a-3 außer Kraft und gelten nur noch für die verbleibenden Flächen, die nicht überplant werden, weiter.

Es gilt grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Dies wird durch den Hinweis Nr. 2 klargestellt. Bei einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans I-B4a-3 gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a unverändert fort.

Darüber hinaus überplant der Bebauungsplan I-B4a-3 aus plangeometrischen Gründen eine weniger als 250 m² große Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Alexanderstraße (B1) - Grunerstraße / Alexanderstraße, die bereits im Bebauungsplan I-B4d als Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Damit gehen jedoch keine inhaltlichen Auswirkungen einher, da die getroffene Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche in beiden Bebauungsplänen identisch ist.

Hinweis Nr. 3: Belange der zivilen Luftfahrt

Zur Berücksichtigung der Belange der zivilen Luftfahrt ist die Luftfahrtbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Gebäude mit einer zulässigen Oberkante von 150,0 m über Gehweg zu beteiligen.

Der durch die erweiterte Baukörperfestsetzung ermöglichte Hochhausturm befindet sich im Interessensgebiet einer von der Bundeswehr auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof betriebenen militärischen Luftverteidigungsradaranlage (LVR Tempelhof). Das geplante Hochhaus steht zudem prinzipiell im Strahlungsfeld der bestehenden Radarsysteme und zivilen CNS-Systeme (Communication, Navigation and Surveillance) der Deutschen Flugsicherung DFS und kann unzulässige Störungen hervorrufen. Aufgrund verschiedener im Beteiligungsverfahren vorgebrachter Stellungnahmen wurde daher ein systemtechnisches („radartechnisches“) Gutachten zum Bebauungsplan I-B4a-3 erstellt (NAVCOM Consult, Steinheim an der Murr, Oktober 2025). Nach gutachterlicher Einschätzung kann das Hochhaus im Baufeld D4 grundsätzlich ohne zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Störwirkungen auf bestehende zivilen und militärische Radaranlagen errichtet werden (siehe Teil A Kapitel VIII.6).

Im Zuge der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan I-B4a-3 wurde jedoch beispielsweise auch auf die notwendige Kennzeichnungspflicht von Luftfahrthindernissen hingewiesen. Mit dem Hinweis Nr. 3 werden daher insbesondere die Vorhabenträgerin, die betroffenen Grundstückseigentümer und sonstige Verantwortliche (z. B. Bauantragsberechtigte) auf die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendige Berücksichtigung der Belange der zivilen Luftfahrt hingewiesen. In Berlin erfüllt das Referat IV E der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt die Funktion der obersten Luftfahrt- und Luftsicherheitsbehörde; im Bedarfsfall wird auch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung einbezogen.

IV.9 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz des Bebauungsplans

Bezeichnung	Flächengröße	Flächenanteil
Kerngebiet	rd. 5.330 m²	34,5 %
davon Teilfläche mit einer zulässigen Geschossfläche von 20.375 m ² und einer Oberkante von 29,7 m über Gehweg („Sockelgebäude“)	rd. 3.560 m ²	23,0 %
davon Teilfläche mit einer zulässigen Geschossfläche von 49.625 m ² und einer Oberkante von 150,0 m über Gehweg („Hochhausturm“)	rd. 1.770 m ²	11,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	rd. 10.010 m²	64,8 %
davon Straßenverkehrsfläche	rd. 7.340 m ²	47,5 %
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	rd. 2.670 m ²	17,3 %
Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme)	rd. 110 m²	0,7 %
Gesamtfläche	rd. 15.450 m²	100 %

Die Planzeichnung des Bebauungsplans I-B4a-3 wurde im amtlichen Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N vorbereitet. Zu Flächenangaben aus anderen Koordinatensystemen können daher Abweichungen auftreten. Die Flächengrößen in der vorstehenden Tabelle wurden auf volle 10 m² auf- oder abgerundet.

V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 sind in einem am 18.06.2026 zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin des Hochhausturms abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag weitere Regelungen getroffen worden. Bereits in der Vergangenheit wurden verschiedene vertragliche Vereinbarungen zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin getroffen, die auch unabhängig vom nunmehrigen städtebaulichen Vertrag gelten, solange sie nicht ausdrücklich durch diesen Vertrag geändert werden. Darüber hinaus liegt eine Grundsatzvereinbarung der Vorhabenträgerin mit der BVG vor, die ebenfalls unabhängig vom nunmehr in Aussicht stehenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 gilt und zu berücksichtigen ist (siehe Teil A Kapitel III.4).

Der städtebauliche Vertrag umfasst insbesondere folgende Regelungsinhalte:

Ordnungsmaßnahmen und Erschließung

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der auf dem Baugrundstück erforderlichen Bauvorbereitungsmaßnahmen (insbesondere Abriss- und ggf. Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen) einschließlich der Beseitigung alter Leitungen und im Boden befindlicher baulicher Anlagen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zum Abbruch der ehemals als Bunker genutzten baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück sowie zur Verfüllung verbleibender Reste der Bunkeranlage in dem Maß, dass diese Bereiche der Bunkeranlage mit Blick auf die geplante Hochbaumaßnahme statisch gesichert sind und die Verkehrssicherungspflicht Berlins entfällt
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Sicherung des im Bereich der Grunerstraße verlaufenden Straßentunnels Alexanderplatz bei Abbruch- und Gründungsmaßnahmen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Abstimmung der für das Baugrundstück erforderlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen (Wasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Gas, Strom, Fernwärme, Telekommunikation) mit den betroffenen Unternehmen sowie der betroffenen Fachbehörde

Baumaßnahmen

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Errichtung des Hochhauses auf Basis des Wettbewerbsbeitrags des Büros „Kleihues + Kleihues“ in einer überarbeiteten und den aktuellen Erfordernissen angepassten Version sowie unter Berücksichtigung ergänzender städtebaulicher Eckpunkte zu Erscheinungsbild, Fassadengliederung und Kubatur
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung möglicherweise notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung der Störung militärisch und zivil genutzter Radaranlagen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten zeitlichen Frist:
 - Investitionsentscheidung zugunsten der Realisierung des Bauvorhabens spätestens sieben

Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans (unter der Voraussetzung, dass die für die Durchführung der Tunnelbaumaßnahmen (siehe Teil A Kapitel III.4) notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und die Zustimmung der BVG zur Durchführung vorliegen)

- Durchführung und Abschluss der Tunnelbaumaßnahme (sofern diese nicht von der BVG durchgeführt wird) spätestens drei Jahre nach Investitionsentscheidung
- Einreichung eines vollständigen, genehmigungsfähigen Bauantrages sechs Monate nach Abschluss der Tunnelbaumaßnahmen (und Abnahme durch die BVG)
- Baubeginn spätestens ein Jahr nach Vorliegen einer vollziehbaren und bestandskräftigen Baugenehmigung
- Baubeginn spätestens sechs Jahre nach Ablauf der Frist für die Baugenehmigung
- Berechtigung der Vorhabenträgerin zur Anlage eines oberirdischen Parksystems
- Regelung von Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung einzelner geregelter Baumaßnahmen

Nachbarrechtliche Regelungen (insbesondere Straßentunnel Alexanderplatz)

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Vorbereitung, Durchführung und Abschluss der Baumaßnahmen unter Gewährleistung der Verkehrssicherheit der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Alexanderstraße (einschließlich des Straßentunnels Alexanderplatz) und des öffentlichen Alexanderplatzes
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung von bautechnischen Überwachungs- und Beweissicherungsmaßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen, dem Straßentunnel Alexanderplatz und allen öffentlichen Anlagen im Einflussbereich der Baumaßnahme in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden
- Haftung der Vorhabenträgerin für etwaige Schäden an den Grundstücken, Bauteilen und Bauwerken des Landes Berlin sowie Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur entsprechenden Schadensbeseitigung
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Erstellung eines Gutachtens zur Risikoanalyse und Risikovorvorsorge im Hinblick auf den Straßentunnel Alexanderplatz
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Erstellung eines geodätischen und ggf. schwingungstechnischen Überwachungs- und Havariekonzepts zum Straßentunnel Alexanderplatz in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden

Nachhaltigkeit sowie Baumschutz / Natur- und Artenschutz

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung eines Zertifizierungsverfahrens der DGNB oder eines gleichwertig international anerkannten Nachhaltigkeitsbewertungssystems und Erreichung einer Zertifizierung DGNB Gold oder gleichwertig
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zum Schutz von Vegetationsflächen und Bäumen im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Sichtkontrolle der Vegetationsflächen und Bäume auf Nester und Fledermausquartiere sowie der Gebäudestrukturen auf Brutvögel (Gebäudebrüter)

und Fledermäuse

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zu Abstimmung erforderlicher natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte von Berlin sowie zur Einholung erforderlicher Baumfällgenehmigungen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf Vogelschlag bei der Konkretisierung der Planung sowie zu deren Durchführung bei der Realisierung der Hochbaumaßnahmen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte von Berlin

Zusätzliche Wohnfolgeeinrichtungen

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin dahingehend, dass im Falle der beabsichtigten Realisierung eines über 2.400 m² Geschossfläche hinausgehenden Wohnanteils eine separate Vereinbarung mit Berlin abzuschließen ist, in der (auf Grundlage der zum gegebenen Zeitpunkt geltenden offiziellen Richtwerte für die Bedarfsermittlung und den Kostenanteil) die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin zur Deckung des sich aus dem überschießenden Wohnanteil ergebenden Bedarfs an Kita-Plätzen und Kinderspielflächen geregelt wird

VI Verfahren

VI.1 Verfahrensübersicht

Tabelle 5: Verfahrensschritte im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie durch Veröffentlichung im Internet im Zeitraum 12.09.2011 bis einschließlich 23.09.2011 Bekanntmachung durch Anzeige in der Tagespresse am 09.09.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben / E-Mail SenStadtUm vom 23.05.2012 mit Bitte um Stellungnahmen bis zum 27.06.2012 Ergänzende Mitteilung an Betreiber von Richtfunkstrecken am 19.06.2012
Aufstellungsbeschluss	Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 30.07.2012 Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 17.08.2012 (ABl. Nr. 35, S. 1518)
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Auslegung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie Veröffentlichung im Internet im Zeitraum 25.03.2013 bis einschließlich 30.04.2013 Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 15.03.2013 (ABl. Nr. 11, S. 399 f.)

	Bekanntmachung durch Anzeige in der Tagespresse am 22.03.2013
(1.) erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben / E-Mail SenStadtUm vom 20.03.2013 mit Bitte um Stellungnahmen bis zum 30.04.2013
(2.) eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	Die von der vorgenommenen Änderung des Bebauungsplanentwurfs (Deckblatt vom 23.09.2016) betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Eigentümer als berührte Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 26.09.2016 über das erneute Beteiligungsverfahren informiert. Stellungnahmen wurden bis zum 21.10.2016 erbeten und konnten nur zu den Änderungen abgegeben werden.
Beschluss über die Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 25e BauNVO	Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 07.08.2024 Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 06.09.2024 (ABl. Nr. 38, S. 2767 f.)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (nach Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens)	Anschreiben / E-Mail SenStadt vom 30.05.2025 mit Bitte um Stellungnahmen bis zum 04.07.2025
Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung	Gemäß der bis zum 31.07.2024 geltenden Fassung des Landesplanungsvertrags bestand gegenüber der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung eine Mitteilungspflicht der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung hinsichtlich der Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben. Da die Gemeinsame Landesplanungsabteilung jedoch seitdem als Träger öffentlicher Belange angesehen wird und nach

	§ 4 BauGB zu beteiligen ist, besteht keine gesonderte Mitteilungspflicht mehr. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 03.06.2025 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt.
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (nach Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens)	Veröffentlichung im Internet sowie Auslegung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Zeitraum 23.03.2026 bis einschließlich 24.04.2026 Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 20.03.2026 (ABl. Nr. 12, S. 719-720) Bekanntmachung durch Anzeige in der Tagespresse am 20.03.2026
Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB (nach Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens)	Die von der vorgenommenen Änderung des Bebauungsplanentwurfs vom 04.03.2026 betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben / E-Mail vom 20.03.2026 über das erneute Beteiligungsverfahren informiert. Stellungnahmen wurden bis zum 17.04.2026 erbeten und konnten nur zu den Änderungen abgegeben werden.
Eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (nach Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens)	Die von der vorgenommenen Änderung des Bebauungsplanentwurfs vom 06.05.2026 betroffene Vorhabenträgerin des Hochhausvorhabens im Baufeld D4 wurde mit E-Mail vom 06.05.2026 über das erneute Beteiligungsverfahren informiert. Stellungnahmen wurden bis zum 15.05.2026 erbeten und konnten nur zu den Änderungen abgegeben werden.

VI.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung: Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB erforderlichen Voraussetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan in allen Punkten vollständig erfüllt, wie nachfolgend dargelegt:

1. Die Fläche des Bebauungsplans ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen und der Bebauungsplan als andere Maßnahme der Innenentwicklung (Umbau vorhandener Ortsteile) zu bewerten. Vorgesehen ist eine „Verschiebung“ der bisher planungsrechtlich zulässigen Bebauung mit einem Hochhaus in einem Gebiet mit einem festgesetzten Bebauungsplan, der aufgrund einer zeitlich gestaffelten baulichen Entwicklung geändert werden soll. Nach § 13a Abs. 4 BauGB gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplans.
2. Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO entspricht der Größe der Kerngebietsausweisung (rd. 5.330 m²) und liegt damit deutlich unter dem für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu berücksichtigenden regelhaften Schwellenwert in Höhe von 20.000 m². Andere Bebauungspläne, deren Grundflächen mitzurechnen wären, wenn sie sowohl sachlich, als auch räumlich und zeitlich in einem engen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 stünden, befinden sich nicht in Aufstellung.

Mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan I-B4a-4 für die Baufelder D1/D2 besteht zwar ein gewisser zeitlicher und im Hinblick auf die übergeordnete städtebauliche Gesamtkonzeption für den Alexanderplatz auch sachlicher Zusammenhang. In beiden Fällen ist dieser aber nicht eng. Dies gilt auch für den räumlichen Zusammenhang, da die Plangeltungsbereiche mehr als 100 m auseinanderliegen. Mit den anderen bereits abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren im Bereich Alexanderplatz bestehen ebenfalls keine engen sowohl sachlichen wie auch räumlichen und zeitlichen Zusammenhänge.

3. In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist zu ermitteln, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Projektes begründet wird, das abschließend einer UVP-Pflicht unterliegt. Der Bebauungsplan setzt erneut ein Kerngebiet fest und ermöglicht dadurch ein Einzelhandelsvorhaben im Innenbereich mit einer zulässigen Geschossfläche für Einzelhandelsnutzungen von mehr als 5.000 m². Da zudem bereits ein Einkaufszentrum von über 1.200 m² Geschossfläche besteht, das auch weiterhin im Kerngebiet bestehen bleiben kann, war gemäß Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.1 der Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVP durchzuführen. Diese Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer abschließenden Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und daher

eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Somit ist eine weitere Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB erfüllt, um das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB anwenden zu können.

4. Im Rahmen der vorgenannten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist auch ermittelt worden, dass Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind. Somit besteht auch nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB kein Hinderungsgrund, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen.
5. Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die angegebene gesetzliche Grundlage besagt, dass bei *„raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen [sind], dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“* Da im vorliegenden Fall weder von der Ansiedlung von Störfallbetrieben oder sonstigen Gefahren durch schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen noch von sonstigen, auf das Plangebiet einwirkenden schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszugehen ist, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Darüber hinaus ergaben sich auch aus den Beteiligungen der zuständigen Genehmigungs- und Überwachungsbehörden im Bebauungsplanverfahren keine Hinweise auf Störfallbetriebe in der Umgebung oder auf eine entsprechende Betroffenheit.

Im Falle eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Hiernach kann von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 wurde auf dieses Beteiligungsverfahren verzichtet. Von der Möglichkeit, auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) abzusehen, wurde beim Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 hingegen kein Gebrauch gemacht. Des Weiteren sind bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die bebauungsplanbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten (i. S. v. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) im Falle eines Bebauungsplans

der Innenentwicklung als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht.

VI.3 Zuständigkeit der Senatsverwaltung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gebietskulisse, für die der Berliner Senat am 31.01.1995 ein Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung beschlossen hat (Senatsbeschluss Nr. 5565/95). Grundlage für die räumliche Gebietsabgrenzung war der überarbeitete städtebauliche Masterplan von Kollhoff/Timmermann von 1994 (siehe Teil A Kapitel I.1). Die Aufgaben zur Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen (§ 6 AGBauGB) werden in Gebieten von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung von der zuständigen Senatsverwaltung (derzeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) wahrgenommen; an die Stelle der Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung tritt die Zustimmung des Abgeordnetenhauses (§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 8 Abs. 1 AGBauGB).

VI.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 2011

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan I-B4a-3 wurde in der Zeit vom 12.09.2011 bis einschließlich 23.09.2011 in der seinerzeitigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Dienstgebäude Am Kölnischen Park durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8 bis 16 Uhr, Donnerstag und Freitag von 9 bis 17 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung bestand die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Anzeige am 09.09.2011 in den Berliner Tageszeitungen „Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen. Während des Beteiligungszeitraums gingen sechzehn schriftliche Stellungnahmen ein. Im Zuge der Auswertung wurde einer der Einwender um eine Konkretisierung seiner Stellungnahme gebeten, woraufhin eine ergänzende Stellungnahme einging, die ebenfalls in die Abwägung eingestellt wurde.

Die Anregungen wurden nach Themen zusammengefasst und ausgewertet; die Abwägung wird im Anhang vollständig wiedergegeben (siehe Teil D Kapitel DII).

Fazit

Der Verfahrensschritt führte zu keiner Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.

Es wurden Fachgutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung vertiefend beurteilen zu können. Die Begründung wurde ergänzt und fortgeschrieben, ohne dass

die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange grundlegend geändert wurde. Grundzüge der Planung wurden nicht geändert.

VI.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2012

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand erstmalig im Mai/Juni 2012 statt. Mit E-Mail vom 23.05.2012 sind insgesamt 26 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.06.2012 aufgefordert worden. Der E-Mail war ein Link zu einer Internet- sowie einer Intranetseite der seinerzeitigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beigefügt, unter denen jeweils der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sowie die Fachgutachten zu den Themen Abstandsflächen, Besonnung, Lärm, Luftschadstoffe, Windkomfort, Verkehr sowie Radarverträglichkeit heruntergeladen werden konnten. Darüber hinaus wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, die Unterlagen bei Bedarf in Papierform zu erhalten.

Aufgrund einer Stellungnahme der Bundesnetzagentur wurden ergänzend mit E-Mail vom 19.06.2012 sieben Betreiber von Richtfunkstrecken über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Insgesamt gingen 27 einzelne Stellungnahmen von 23 Stellen ein (teils mehrere von einem Träger, einer Behörde etc.).

Die Anregungen wurden ausgewertet; die Abwägung wird im Anhang vollständig wiedergegeben (siehe Teil D Kapitel DIII).

Fazit

Der Verfahrensschritt führte zu einer Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 (Reduzierung der zulässigen Tiefe des Vordaches). Des Weiteren wurde der Bebauungsplanentwurf um einen textlichen Hinweis ergänzt, wonach die Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung Ost (nunmehr: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) und der Luftfahrtbehörde im Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Im zeichnerischen Teil wurde zudem eine Kennzeichnung der in Aussicht genommenen U-Bahn (geplantes Zielnetz der Linie U3) ergänzt.

Darüber hinaus führten die Stellungnahmen teilweise zu Änderungen in der Begründung sowie zu Regelungen, die in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen waren.

Im weiteren Verfahren wurden außerdem aufgrund weiterer Abstimmungen mit Fachbehörden sowie aufgrund aktueller Rechtsprechung folgende Festsetzungen ergänzt:

- textliche Festsetzung 2.3 (klarstellende Regelung, dass die überbaubare Grundstücksfläche zugleich die zulässige Grundfläche ist)

- Festsetzung einer Oberkante für die Tiefgarage von 0,8 m unter Gehweg und Aufnahme der textlichen Festsetzungen Nr. 2.4 und 2.5 (ergänzende Regelungen zur Unterbaubarkeit durch die Tiefgarage unter dem Straßenland)
- textliche Festsetzung Nr. 7 (Gestaltungsregelung zu Werbeanlagen)

VI.6 Aufstellungsbeschluss im Jahr 2012

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 30.07.2012 beschlossen, für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918) sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte den Bebauungsplan I-B4a-3 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich aus der Lage des Plangeltungsbereichs innerhalb eines Gebietes von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 3 i. V. m. § 8 Abs. 1 AGBauGB.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 35 vom 17.08.2012 auf S. 1518 bekannt gemacht.

VI.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2013

Der Bebauungsplan I-B4a-3 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin vom 15.03.2013, Seite 399, mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2013 bis einschließlich 30.04.2013 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Dienstgebäude Am Kölnischen Park öffentlich ausgelegen.

Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9 bis 17 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr und Freitag von 9 bis 15 Uhr bestand die Möglichkeit, dort den Bebauungsplanentwurf und die Begründung einzusehen. Nähere Auskünfte, nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten, konnten im Dienstgebäude Rungestraße 29 eingeholt werden. Hier konnte auch in einzelne Gutachten Einblick genommen werden. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Gutachten im Internet einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde, zusätzlich zur Bekanntmachung im Amtsblatt, durch amtliche Anzeige am 22.03.2013 in den Berliner Tageszeitungen „Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde für das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (siehe Teil A Kapitel VI.8).

Während des Beteiligungszeitraums gingen 40 schriftliche Stellungnahmen ein.

Die Anregungen wurden nach Themen zusammengefasst und ausgewertet; die Abwägung wird im Anhang vollständig wiedergegeben (siehe Teil D Kapitel DIV).

Fazit

Der Verfahrensschritt führte zu keiner Änderung der Planung.

VI.8 (1.) erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2013

Die nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplanentwurf erforderten eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Diese wurde parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.03.2013 bis 30.04.2013 durchgeführt. Insgesamt gingen während der Beteiligungsfrist bzw. zeitnah im Anschluss 23 Stellungnahmen ein.

Mit Ausnahme der Fälle, bei denen lediglich die Stellungnahme aus dem vorhergehenden Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt wurde, wurden die abwägungsrelevanten Stellungnahmen zusammengefasst; die Abwägung wird im Anhang vollständig wiedergegeben (siehe Teil D Kapitel DV).

Fazit

Der Verfahrensschritt führte zu einer weitgehenden Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen Nr. 2.4 und 2.5, um die Unterbauung des öffentlichen Straßenlandes durch eine Tiefgarage zu regeln *[Anm.: Diese Regelung ist jetzt nicht mehr Gegenstand der Planung; siehe Teil A Kapitel VI.9]*. Die Beschränkung der Höhe der OK der Tiefgarage auf das absolute Maß von 0,8 m unter Gehweg entfiel dabei.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten technischen Rahmenbedingungen des Schallschutzes im Schienenverkehr wurden die Planinhalte überprüft. Hiernach wurden Änderungen in den Berechnungsverfahren erforderlich und die vormalige TF 5.2 wurde auf Basis einer aktualisierten schalltechnischen Untersuchung um Vorgaben zur Berechnung der resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) ergänzt *[Anm.: Diese Regelung ist jetzt nicht mehr Gegenstand der Planung, da es hierzu keiner Festsetzung mehr bedarf; siehe Teil A Kapitel IV.5.2.7]*.

VI.9 (2.) eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2016

Die Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen Nr. 2.4 und 2.5 sowie die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 berührten nicht die Grundzüge der Planung, bedingten aber gemäß § 4a

Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der von der Änderung Betroffenen (vgl. 7.). Die vorgenannten Änderungen der Regelungen zur Tiefgarage (TF 2.4) und zum Schutz vor Verkehrslärm durch Schallschutz der Außenbauteile (TF 5.2) fanden ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 23.09.2016. Zur besseren Verständlichkeit der Gesamtaussagekraft des zu ändernden Bebauungsplanentwurfs stellte der Plangeber zusätzlich eine Abzeichnung für die erneute eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB bereit, die die nicht von der Änderung betroffenen Planinhalte des Bebauungsplanentwurfs vom 14.03.2013 sowie die mit dem Deckblatt vom 23.09.2016 vorgenommenen Änderungen enthielt.

Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Eigentümer als berührte Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 26.09.2016 gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 2 und 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Insgesamt sind zwanzig Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter sowie der Grundstückseigentümer angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.10.2016 aufgefordert worden. Stellungnahmen konnten gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den vorgenannten und auf dem Deckblatt vermerkten Änderungen abgegeben werden.

Insgesamt gingen elf Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme des Grundstückseigentümers ein.

Mit Ausnahme der Fälle, bei denen lediglich die Stellungnahmen aus den vorhergehenden Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB wiederholt wurden, wurden die abwägungsrelevanten Stellungnahmen zusammengefasst; die Abwägung wird im Anhang vollständig wiedergegeben (siehe Teil D Kapitel DVI).

Fazit

Der Verfahrensschritt führte zur Änderung mehrerer Festsetzungen:

- Entfall der zeichnerischen Festsetzung (Nebenzeichnung 1) einer (privaten) Tiefgarage (MK unterhalb Geländeoberfläche) innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Alexanderstraße (B2/5) sowie des Fußgängerbereichs Alexanderplatz; Entfall der bisherigen textlichen Festsetzung (TF) 2.4 mit der Folge einer erheblichen Reduzierung der bisher vorgesehenen Stellplatzkapazitäten.
- Anpassung / Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung auf Basis der Verkehrsprognose für das Jahr 2030 und der Vorgaben des Mobilitätsgesetzes auf Basis des verkehrlichen Worst-Case-Szenarios einer vollständigen Büronutzung im Hochhaus.
- Änderung der TF 5.2 und Ergänzung der TF 5.3 zum Immissionsschutz auf Basis einer aktualisierten Lärmimmissionsprognose, bei der die inzwischen geänderten gesetzlichen Vorgaben, der überarbeitete „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ sowie die veränderten Verkehrsprognosezahlen berücksichtigt wurden.

- Anpassung der zeichnerischen Festsetzung von Flächen und Baugrenzen

Ferner erfolgte als mittelbare Auswirkung der (2.) eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB der Abschluss einer Grundsatzvereinbarung zwischen der BVG und der Vorhabenträgerin (siehe Teil A Kapitel III.4) und eine Anpassung des Entwurfs zum städtebaulichen Vertrag (siehe Teil A Kapitel V).

VI.10 Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2024

Der Bebauungsplan I-B4a-3 sieht eine sehr hohe Bebauungsdichte vor. Bezogen auf das gesamte Kerngebiet des Baufeldes D4 liegt die Geschossflächenzahl (GFZ) bei einem Wert von rd. 13. Dieser intensiven baulichen Nutzung liegt mit dem aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangenen Masterplan ein qualifiziertes Entwicklungskonzept zugrunde. Der Alexanderplatz bildet als Zentrumsbereichskern den östlichen Abschluss des vom Potsdamer Platz / Leipziger Platz über die Friedrichstraße bis zum Alexanderplatz reichenden Zentrumsbereichs „Historische Mitte“. Er bildet ein innerstädtisches Areal ersten Ranges und ist markantester Verkehrsknotenpunkt Berlins mit sehr guter Nahverkehrsanbindung. Der Alexanderplatz ist somit prädestiniert für eine urbane städtebauliche Entwicklung mit hoher Nutzungsintensität und -dichte.

Da die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor dem 20.09.2013 erfolgte, ist auf den Bebauungsplan die BauNVO in der bis zu diesem Datum geltenden Fassung anzuwenden (§ 25d BauNVO). In dieser Fassung galten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Obergrenzen, die nicht überschritten werden durften (§ 17 Abs. 1 BauNVO alte Fassung). Die Obergrenze für die GFZ in Kerngebieten betrug 3,0. Die Obergrenzen durften nur überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erforderten und wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen war oder durch Maßnahmen ausgeglichen wurde, durch die sichergestellt wurde, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt wurden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden wurden (§ 17 Abs. 2 BauNVO alte Fassung).

Die rechtlichen Anforderungen an die Überschreitung der Obergrenzen stellten regelmäßig sehr hohe Anforderungen an deren städtebauliche Begründbarkeit und waren oft Gegenstand juristischer Überprüfungen. Insbesondere in den Zentren von Großstädten wie Berlin wurden die Obergrenzen in Bebauungsplänen jedoch sehr häufig überschritten, so dass der eigentlich als Ausnahme gedachte Planungsfall zur Regel wurde. Zudem stellten die Obergrenzen einen Widerspruch zum baugesetzlich (§ 1a Abs. 2 BauGB) geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden (u. a. durch Nachverdichtung) sowie dem Postulat des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichen dar.

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland wurde die BauNVO 2021 u. a. dahingehend geändert, dass die strikten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte umgewandelt wurden. Damit sollten insbesondere Erleichterungen für den Wohnungsbau erreicht werden. Die auch aus Gründen des Klimaschutzes der Neuerschließung von unversiegelten Außenräumen vorzuziehende innerstädtische Nachverdichtung wurde prinzipiell vereinfacht.

Eine Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 ermöglicht die Anwendung der BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)). Dies ist sinnvoll und geboten, um die städtebauliche Abwägung zu vereinfachen (Stichwort „schlanker Bebauungsplan“) und deren Anfechtbarkeit zu verringern. Generell ist es im Sinne der Klarheit und Bürgerfreundlichkeit sowie des allgemeinen, heutigen Verständnisses der Planungsvorgänge angemessen, das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 ab dem Jahre 2024 nach den nun geltenden Rechtsvorschriften fortzuführen und nicht nach den vor dem 20.09.2013 geltenden Regelungen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat daher am 07.08.2024 gemäß § 25e BauNVO die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918) sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 06.09.2024 (S. 2767 f.).

VI.11 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2025

Aufgrund der Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens und des langen Zeitablaufs seit dem letzten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde dieser Verfahrensschritt vollumfänglich durchgeführt und stellte insofern kein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB dar. Da der Bebauungsplan I-B4a-3 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Das Beteiligungsverfahren erfolgte auf Basis des Bebauungsplanentwurfs vom 23.05.2025 und der zugehörigen Begründung. Darüber hinaus wurden den beteiligten Stellen die Abwägungstabellen der bisherigen Beteiligungsverfahren, die Fachuntersuchungen sowie die Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags (nebst Anlagen) zum Download zur Verfügung gestellt.

Insgesamt 46 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter sind mit Anschreiben vom 30.05.2025 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.07.2025 aufgefordert oder indirekt über andere Stellen am Verfahren beteiligt worden. Von 34 der beteiligten Stellen gingen

Rückmeldungen ein. 12 Stellen gaben keine Stellungnahme ab, so dass davon ausgegangen werden kann, dass deren Belange nicht durch die Planung berührt sind.

Die Anregungen wurden ausgewertet; die Abwägung wird im Anhang vollständig wiedergegeben (siehe Teil D Kapitel DVII).

Fazit

Der Verfahrensschritt führte zur Erstellung eines Fachgutachtens Regenwasser, zur Neuerstellung eines radartechnischen und eines schalltechnischen Fachgutachtens sowie zur Überarbeitung des verkehrstechnischen Fachgutachtens. Darüber hinaus wurden eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vogelschlagrisikos erstellt. Auf Basis der Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden die Grünfestsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 5.1 zur Dachbegrünung) und die Regelungen zum Immissionsschutz (textliche Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 zum Schutz vor Verkehrslärm) konkretisiert. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf den Dachflächen des Hochhausturms entfällt fortan (textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 zu Gestaltungsfestsetzungen).

Des Weiteren wurde der textliche Hinweis zur Berücksichtigung der Belange der Verteidigung sowie der zivilen Luftfahrt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dergestalt überarbeitet, dass es keiner Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mehr bedarf.

Darüber hinaus führten die Stellungnahmen teilweise zu Änderungen in der Begründung sowie zu ergänzenden oder angepassten Regelungen, die im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt werden.

VI.12 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2026

Der Bebauungsplan I-B4a-3 wurde nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin vom 20.03.2026, Seite 719-720, mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2026 bis einschließlich 24.04.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im genannten Zeitraum von Montag bis Freitag von 9:00 bis 17:00 Uhr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Raum 0024, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin in Form einer öffentlichen Auslegung bereitgehalten. Stellungnahmen konnten über das Internet oder im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgegeben werden.

Das Beteiligungsverfahren erfolgte auf Basis des Bebauungsplanentwurfs vom 04.03.2026 und der zugehörigen Begründung. Darüber hinaus wurden die Abwägungstabellen der bisherigen Beteiligungsverfahren und die Fachuntersuchungen zum Download bzw. zur Einsichtnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt.

Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde, zusätzlich zur Bekanntmachung im

Amtsblatt, durch amtliche Anzeige am 20.03.2026 in den Berliner Tageszeitungen „Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde für das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 eine eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (siehe Teil A Kapitel VI.13).

Während des Beteiligungszeitraums gingen 44 schriftliche Stellungnahmen ein, wobei einer Stellungnahme keine Inhalte zu entnehmen waren.

Die Anregungen wurden nach Themen zusammengefasst und ausgewertet; die Abwägung wird im Anhang vollständig wiedergegeben (siehe Teil D Kapitel DVIII).

Fazit

Der Verfahrensschritt führte zur Änderung der textlichen Festsetzungen:

- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 bislang vorgesehene Begrenzung der Länge von Werbeanlagen auf maximal 50 % der Fassadenbreite wird dergestalt geändert, dass diese Regelung fortan nur noch für die an der Spitze des Hochhausturms zulässige Fassadenwerbung gelten soll. Für den Sockelbereich im Plangebiet, zu dem auch das Geschäftshaus „die mitte“ zählt, wird hingegen fortan von einer Beschränkung der Werbeanlagen auf eine bestimmte Fassadenbreite abgesehen.
- Im Ergebnis einer vertieften Prüfung der Immissionsschutzbelange und einer entsprechenden Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wird der Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 um eine neue textliche Festsetzung Nr. 6.4 ergänzt. Sinngemäß können schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen und Beherbergungsstätten im Hochhausturm, die an der Südwestfassade des Gebäudes offenbare Fenster aufweisen, nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ziel ist die Konfliktlösung zwischen bestehenden gewerblichen Lärmemissionen und künftig angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen auf einer nachgelagerten Planungsebene.

Der Verfahrensschritt führte neben der vorgenannten Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zur Erstellung eines ergänzenden Fachgutachtens zu Besonnung und Tageslicht.

Darüber hinaus führten die Stellungnahmen teilweise zu Änderungen und Ergänzungen in der Begründung.

VI.13 Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2026

Der Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 wurde nach der im Mai / Juli 2025 erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB geändert bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt. Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte daher eine gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf die fünf von der Änderung bzw. Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeschränkte erneute Beteiligung. Von allen fünf der erneut beteiligten Stellen gingen Rückmeldungen ein. Darüber hinaus gingen von zwei Stellen Rückmeldungen ein, die nicht erneut beteiligt, aber über die Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt worden waren.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird im Anhang vollständig wiedergegeben (siehe Teil D Kapitel DIX).

Fazit

Der Verfahrensschritt führte zu keiner Änderung der Planung.

Aufgrund eines entsprechenden Hinweises wurde die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Planunterlage aktualisiert.

Der Verfahrensschritt führte zudem zu einer Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung.

Darüber hinaus führten die Stellungnahmen teilweise zu Änderungen und Ergänzungen in der Begründung.

VI.14 Eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2026

Der Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 wurde nach der im März / April 2026 erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB geändert bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplanentwurf erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und es sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, sobald der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt worden ist. Hiervon ausgenommen sind Fälle, bei denen die Änderung oder Ergänzung offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt.

Aufgrund der stärkeren Betroffenheit der Vorhabenträgerin des Hochhausvorhabens im Baufeld D4 wurde per E-Mail vom 06.05.2026 eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt und auf diese Stelle beschränkt. Der E-Mail lagen die überarbeitete Fassung des Bebauungsplan-

entwurfs I-B4a-3 vom 06.05.2026 sowie eine Übersicht der an den textlichen Festsetzungen vorgenommenen Änderungen bei. Es wurde um Mitteilung einer Stellungnahme bis spätestens 15.05.2026 gebeten. Weitere Stellen wurden nicht erneut beteiligt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahme wird im Anhang vollständig wiedergegeben (siehe Teil D Kapitel DX).

Fazit

Der Verfahrensschritt führte zu keiner Änderung der Planung.

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch die Bauleitplanung sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung privaten Eigentums festgelegt, so dass in die Eigentümerrechte eingegriffen wird. Daher sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den regelmäßig nach Lage der Dinge in der Abwägung zu berücksichtigenden erheblichen Auswirkungen zählen die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Belange. Darüber hinaus lassen sich die möglichen Betroffenheiten im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten. Schließlich zählen auch die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig zu berücksichtigenden Belangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Eigentümerinnen der im Plangebiet gelegenen Grundstücke
- die Belange der Grundstückseigentümerinnen der Nachbargrundstücke sowie der benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In diesen Abwägungsprozess fließen auch alle im Rahmen der Beteiligungsverfahren (siehe Teil A Kapitel VI) eingegangenen Stellungnahmen ein.

VII.1 Öffentliche Belange

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortverlagerung eines bereits auf Basis bestehender Baurechte zulässigen Hochhausturms nordöstlich des Alexanderplatzes. Die vorliegende Planung entspricht damit dem StEP Wirtschaft 2040, der für diesen räumlichen Bereich eine Konzentration von Büroprojekten sowie den Erhalt der Mischung von Gewerbe und Wohnen vorsieht. Der Bebauungsplan berücksichtigt zudem das im StEP Zentren 2040 verankerte Ziel einer Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren und die Ziele der Raumordnung.

Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bewältigt potenzielle Nutzungskonflikte, die durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und lärmemittierenden Verkehrstrassen entstehen können.

VII.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplanverfahren wurden die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor allem im Hinblick auf den Lärm- und Erschütterungsschutz berücksichtigt. Auf Basis einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung werden umfassender Regelungen getroffen, durch die eine Verträglichkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnen) mit den von umliegenden Verkehrsflächen sowie haustechnischen Anlagen ausgehenden Emissionen erreicht werden kann.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2013 wurde auf den Belang störender Lichtemissionen (Leuchtwerbung etc.) auf die Umgebung hingewiesen. Der Bebauungsplan I-B4a-3 umfasst daher nunmehr ausführliche textliche Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Werbeanlagen (siehe Teil A Kapitel IV.6).

Andere Stellungnahmen hielten den Standort des Alexanderplatzes für Wohnungen aufgrund permanenter Lärmbelastigungen durch Feste, Demonstrationen und Veranstaltungen für ungeeignet. Hierzu ist festzuhalten, dass die auf dem Alexanderplatz stattfindenden Veranstaltungen auf Basis von § 11 Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) genehmigt werden müssen. Zum

Schutz der Nachbarschaft vor Lärm wird die Genehmigung regelmäßig nur mit Nebenbestimmungen zum maximal zulässigen Schallpegel erteilt. Darüber hinaus befinden sich die im Baufeld D3 geplanten Wohnungen innerhalb des gerade in Errichtung befindlichen Gebäudes sehr viel näher zum Veranstaltungsbereich als die im Baufeld D4 möglichen Wohnnutzungen. Damit führt die beabsichtigte Festsetzung von Wohnnutzungen im Bebauungsplan I-B4a-3 nicht zu (weiter gehenden) Einschränkungen bisher möglicher Veranstaltungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die am Alexanderplatz auftretenden Veranstaltungen (z. B. Wochen- und Jahrmärkte, Demonstrationen, Oktoberfest) in den meisten Fällen nur tagsüber stattfinden. Sportveranstaltungen auf öffentlichen Straßen und Plätzen fallen hingegen in den Geltungsbereich der 18. BImSchV. Dazu zählen bspw. auch der Berlin-Marathon oder etwaige, auf dem Alexanderplatz stattfindende Sportveranstaltungen. Im Land Berlin werden bei großen Sportveranstaltungen im öffentlichen Raum in der Regel detaillierte immissionsschutzrechtliche Anordnungen der zuständigen Fachbehörden getroffen, die eine Verträglichkeit der jeweiligen Sportveranstaltung mit schutzbedürftigen Nutzungen sicherstellen sollen. Die Höhe der einzuhaltenden Immissionswerte wird durch die Genehmigungsbehörde bestimmt. Auch hier ist aufgrund der nähergelegenen Wohnnutzungen im Sockelbereich des Baufeldes D3 bereits eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gegeben, die durch die Realisierung des Bebauungsplans I-B4a-3 nicht weiter verschärft wird.

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

Eines der grundlegenden Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Alexanderplatzes ist ein gemischt genutztes, urbanes Gebiet mit Handel, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, öffentlichen Freiräumen und Wohnen. Das Wohnen ist dabei eine wesentliche Voraussetzung für ein belebtes Innenstadtquartier. Bereits im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans I-B4a wurde die sich aus der zentralen Lage und der sehr guten Erschließung des Gebiets ergebende Eignung als Standort für Wohnungsneubau berücksichtigt. Ein entsprechender Wohnanteil ist auch weiterhin Teil der Planung. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist derzeit im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 ZwVbVO). Auch wenn die Vorhabenträgerin nur einen Mindestanteil von 2.400 m² Geschossfläche zwingend für Wohnungen vorzusehen hat, bietet der Bebauungsplan doch die Möglichkeit zur Nutzung von bis zu rd. 38.000 m² Geschossfläche für Wohnzwecke (siehe Teil A Kapitel IV.2.1).

Im Zuge der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan I-B4a-3 wurde eine Prüfung angeregt, inwiefern bei Umsetzung der Planung ein Anteil an günstigen Mietwohnungen gewährleistet werden kann. In der Abwägung ist hierzu zunächst festzustellen, dass Bebauungsplan I-B4a-3 als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird und noch keine konkretisierte Projektplanung vorliegt. Daher ist auch der konkrete Umfang an künftigen Wohnnutzungen noch unbekannt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen keine Möglichkeit zur Regelung der Wohnungsgrößen, der Aufteilung in Wohneigentum und Mietwohnungen sowie des jeweiligen Preissegments. Nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ könnten

planergänzende vertragliche Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung eines bestimmten Wohnungsanteils getroffen werden. Allerdings liegen dessen Anwendungsvoraussetzungen im vorliegenden Fall nicht vor. Durch den Bebauungsplan I-B4a-3 erfolgt keine Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung, die über die Genehmigungsfähigkeit nach dem bereits seit dem Jahr 2000 bestehende Planungsrecht hinausginge.

Im Zusammenhang mit den festgesetzten Wohnanteilen der umliegenden Baufelder D1, D2 und D3 kann die Planung dennoch dazu beitragen, den Alexanderplatz auch außerhalb der Geschäftszeiten zu einem lebendigen und vielfältig genutzten Ort zu entwickeln. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich insbesondere östlich der Otto-Braun-Straße als auch an der Westseite der Karl-Liebknecht-Straße eine Reihe an Wohngebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Mitte. Auch die Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG verfügt über einen Mietwohnungsbestand im Umfeld des Alexanderplatzes. In Anbetracht der zentralen Innenstadtlage besteht somit zumindest im Hinblick auf die vorhandenen Wohnungstypologien und die Eigentümerstruktur eine vergleichsweise vielfältige Versorgungslage im Bereich des Geschosswohnungsbaus.

Die Vorhabenträgerin hat bereits auf Basis städtebaulicher Verträge zum ursprünglichen Bebauungsplan I-B4a einen zweckgebundenen finanziellen Beitrag zur Schaffung eines Kinderspielplatzes und zum Ausbau von Kindertagesstätten geleistet. Diese Regelungen bezogen sich auf den auch weiterhin geltenden Mindestanteil von 2.400 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen. In einem weiteren städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dahingehend, dass im Falle der beabsichtigten Realisierung eines über 2.400 m² Geschossfläche hinausgehenden Wohnanteils eine separate Vereinbarung mit Berlin abzuschließen ist, in der (auf Grundlage der zum gegebenen Zeitpunkt geltenden offiziellen Richtwerte für die Bedarfsermittlung und den Kostenanteil) die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin zur Deckung des sich aus dem überschießenden Wohnanteil ergebenden Bedarfs an Kita-Plätzen und Kinderspielflächen geregelt wird.

VII.1.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Ein wichtiger öffentlicher Belang ist die Fortentwicklung der städtebaulichen Qualität im Umfeld des Alexanderplatzes. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet von größter Zentralität. An der Planung besteht zudem ein erhebliches öffentliches Interesse. Durch den Leitgedanken einer Blockbildung mit daraus erwachsenden Hochhaustürmen wird ein neues städtebauliches Ordnungsprinzip eingeführt, das dem zuvor stark fragmentierten, maßstabslosen Alexanderplatz eine neue, klarer ablesbare urbane Charakteristik verleiht.

Die im Zuge der bisherigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan I-B4a-3 eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich dabei auch auf die Grundsatzentscheidung, Hochhäuser auf dem

Alexanderplatz zu errichten. Hinsichtlich dieser Entscheidung gibt es dabei einerseits bejahende Anregungen, die im städtebaulichen Konzept und den Hochhausplanungen eine Markierung und Belebung des Zentrums der Stadt Berlin am richtigen Ort sehen. Andererseits wurden auch Bedenken vorgetragen, die auf eine Änderung der im Jahr 1993 erfolgten städtebaulichen Grundsatzentscheidung (Masterplan von Kollhoff/Timmermann) abzielen. So sei insbesondere keine ausreichende Orientierung an der Historie der Altstadt Berlins und Cöllns sowie den vorhandenen Gebäudehöhen erfolgt. Neben dem Konzept selbst wurde auch die Legitimation des Plangebers kritisiert, sich über vorgebrachte Bedenken hinwegzusetzen. Konkreter Kritikpunkt ist eine befürchtete erdrückende Wirkung des Alexanderplatzes und der hier bestehenden Baudenkmale durch die neu geplanten Hochhäuser. Der Alexanderplatz würde zudem durch die Hochhäuser eine weitere Umrahmung erhalten. Kritisiert wurde auch, dass die auf Basis des Bebauungsplans I-B4a betriebenen Bebauungsplanverfahren allein der erleichterten Umsetzung privater Immobilienentwickler diene.

In der Abwägung der betroffenen Belange ist hierzu festzustellen, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen und das Hochhauskonzept seit 1993 ausführlich diskutiert wurden. Das Land Berlin hat diese Grundsatzdebatte auf mehreren Ebenen sowie über einen langen Zeitraum geführt und dazu vor allem die nachfolgend aufgeführten Entscheidungen getroffen.

- 1993: städtebaulicher Ideenwettbewerb mit dem Siegerentwurf des Büros Kollhoff/Timmermann
- 1994: Senatsbeschluss zur Umsetzung des Preisträgerentwurfes durch Bebauungspläne
- 1999: Senatsbeschluss des „Planwerks Innenstadt“
- 2000: Festsetzung des Bebauungsplans I-B4a, der den Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs in Planungsrecht umsetzt
- 2011: Senatsbeschluss des unter dem Titel „Planwerk Innere Stadt“ überarbeiteten „Planwerks Innenstadt“
- 2015/2016: partizipatives Workshopverfahren Alexanderplatz

Der 1993 ausgelobte internationale Ideenwettbewerb hatte die städtebauliche Aufwertung des Alexanderplatzes und seiner Umgebung sowie die Anknüpfung an dessen Funktion in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts zum Ziel. Es galt, die durch zentrale Verkehrsachsen herbeigeführte Isolierung des Platzes durch eine allseitige stadträumliche Anbindung an die angrenzenden Quartiere zu überwinden. Die ursprüngliche städtebauliche Idee des Siegerentwurfs bestand im Wesentlichen aus der stadtkronenartigen Ansiedlung eines äußeren und eines inneren Ringes von damals noch dreizehn auf Blöcken oder Sockelbauwerken fußenden Turmhochhäusern mit einer einheitlichen Gebäudehöhe von 150,0 m um den Platzbereich. Zudem sollten neue Quartiere und Erschließungsstraßen entwickelt werden. Die planungsrechtliche Umsetzung dieses Städtebaus konnte aufgrund der großen Komplexität und spezifischer immobilienwirtschaftlicher Gegebenheiten jedoch nicht in einem Zuge erreicht werden. Daher musste das Planungsrecht, entsprechend der Investitionsbereitschaft der jeweiligen Grundstückseigentümer, in den Folgejahren für mehrere Teilbereiche

gesondert geschaffen werden. Der Bebauungsplan I-B4a für den inneren Hochhausring wurde am 02.04.2000 festgesetzt. Er umfasst auch den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 (Baufeld D4), mit dem nunmehr der Standort des Turmhochhauses geändert wird.

Im Zeitraum 2013/2014 wurde durch die Vorhabenträgerin, gemeinsam mit der seinerzeitigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie dem Bezirksamt Mitte, ein hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt, um eine hohe architektonischen Qualität des Hochhausturms zu gewährleisten. Über eine vertragliche Regelung wird gesichert, dass die Vorhabenträgerin den prämierten Entwurf des Architekturbüros „Kleihues + Kleihues“ in einer weiterentwickelten Form umsetzen muss.

Aufgrund der in der Öffentlichkeit erneut kritisch geführten Hochhausdiskussion forderte das Abgeordnetenhaus von Berlin den Senat im Jahr 2014 dazu auf, die Planungen am Alexanderplatz zu überprüfen. Im Ergebnis des 2015/2016 durchgeführten partizipativen Workshopverfahrens wurde die Grundidee, den Alexanderplatz als einen der vier zentralen Berliner Hochhauscluster (neben Breitscheidplatz, Hauptbahnhof/Europacity und Ostbahnhof) zu entwickeln, bestätigt. Gleichzeitig wurde die Planung im Hinblick auf eine stärkere Berücksichtigung des Bestandes der „sozialistischen Moderne“ modifiziert. So wurde insbesondere der Erhalt der inzwischen unter Denkmalschutz gestellten Gebäude „Haus des Reisens“ und „Haus des Berliner Verlages“ sowie des Hotelhochhauses („Park-Inn“) in die Planung integriert. Der gewählte Hochhausstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 wurde als ein Ergebnis des Workshopverfahrens ebenfalls bestätigt. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat den am 07.06.2016 vom Senat von Berlin gefassten Beschluss über die Ergebnisse dieses Verfahrens zur Kenntnis genommen.

Im Laufe der Planungshistorie wurde durchgehend an der Grundsatzentscheidung festgehalten, für den Bereich des Alexanderplatzes den historischen Stadtgrundriss weder in der Bebauung noch in der Freiraumgestaltung oder in der verkehrlichen Konzeption wiederherzustellen. Diese Entscheidungen und Beschlüsse wurden in die Abwägung eingestellt. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans I-B4a-3 ist zudem zu berücksichtigen, dass bereits nach dem geltenden Planungsrecht die Errichtung eines Hochhauses im Baufeld D4 zulässig ist und hier lediglich dessen Standort verschoben wird. Dadurch vergrößert sich sogar der Abstand des Turmhochhauses zu den denkmalgeschützten Gebäuden „Alexanderhaus“ und „Berlinahaus“. Durch das mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglichte, gegenüber der ursprünglichen Konzeption um rd. 45 m nach Nordosten verschobene Hochhaus wird das städtebauliche Gesamtkonzept des Ideenwettbewerbs von 1993 in der Umsetzung vervollständigt und die Nordostecke des Alexanderplatzes im Sinne eines inneren Rings von Hochhäusern baulich gefasst.

Die stadtpolitische Bedeutung der Planung und des Ortes ist nach wie vor außerordentlich groß, da es hierbei darum geht, den unter dem Leitbild der sozialistischen Stadt entstandenen Stadtraum zum verdichteten urbanen Zentrum einer Großstadtmetropole zu transformieren. An der bisherigen Abwägung zur Ermöglichung einer Verschiebung des bereits zulässigen Hochhausprojekts wird festgehalten; eine Rücknahme des bestehenden Planungsrechts wird hingegen nicht angestrebt. Die

für eine Hochhausbebauung und ein sehr hohes bauliches Nutzungsmaß sprechenden städtebaulichen Gründe werden in der Begründung ausführlich erläutert (siehe Teil A Kapitel IV.2.2).

VII.1.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege; erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Der Alexanderplatz wurde in seiner Geschichte mehrfach überformt. Mit „Alexanderhaus“ und „Berolinahaus“ sowie dem S- und U-Bahnhof Alexanderplatz aus den 1920/30er Jahren und dem „Haus des Reisens“, der Kongresshalle und dem „Haus des Lehrers“ aus den 1960/70er Jahren wurden herausragende Zeugnisse der jeweiligen Epochen unter Denkmalschutz gestellt, ohne dass der Städtebau aus einer dieser Epochen vollständig erhalten werden soll.

Im Zeitraum Jahr 2015 wurde ein partizipatives Workshopverfahren durchgeführt, in dem eine modifizierte städtebauliche Planung erarbeitet wurde, die eine stärkere Bestandsorientierung ermöglicht. Das in einem Masterplan fixierte Ergebnis des Workshopverfahrens wurde 2016 vom Senat beschlossen und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gegeben. Danach soll der Hochhausstandort Alexanderplatz in seiner städtebaulichen Grundstruktur erhalten bleiben. Zugunsten der unter Denkmalschutz gestellten Gebäude „Haus des Reisens“ und „Berliner Verlag“ wurde im Umfeld des Alexanderplatzes auf zwei geplante Hochhausneubauten verzichtet, und der Erhalt des Hotelhochhauses („Park-Inn“) wurde bestätigt. Höhe und Standort des im Baufeld D4 geplanten Hochhauses wurden bekräftigt. Mit dem Ergebnis dieses Workshopverfahrens wurde eine Lösung gefunden, die eine angemessene Würdigung der sozialistischen Moderne mit der Planung von Turmhochhäusern rund um den Alexanderplatz in Einklang gebracht hat und beide Aspekte angemessen berücksichtigt. Die Realisierung des Hochhausstandorts Alexanderplatz erfordert dabei eine Bebauung in relativer Nähe zu den vorhandenen Denkmälern.

Die Beteiligung der Denkmalschutzbehörden im Verlauf des 2015/2016 durchgeführten Workshopverfahren Alexanderplatz hat keine Änderung des städtebaulichen Konzeptes für das Baufeld D4 im Hinblick auf den Schutz der UNESCO-Welterbestätte „Museumsinsel“ oder weitere denkmalgeschützte Anlagen ergeben. Der Alexanderplatz bleibt weiterhin als Standort für 150,0 m hohe Turmhochhäuser vorgesehen, die direkt zur städtebaulichen Akzentuierung des Ortsbildes beitragen sollen. Insofern erfolgt auch im Bebauungsplan I-B4a-3, dessen wesentliches Planungsziel die Standortverschiebung des Hochhauses im Baufeld D4 ist, keine Reduzierung der zulässigen Oberkante von 150,0 m.

Über den im Zeitraum Mai 2013 bis Januar 2014 gemeinsam von der Vorhabenträgerin mit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie dem Bezirksamt Mitte durchgeführten Wettbewerb zum Hochbau wird eine hohe städtebauliche Qualität des Bauvorhabens gesichert. Durch planergänzende vertragliche Regelungen werden weitere Aspekte des Erscheinungsbilds, der Fassadengliederung und der Kubatur des Hochhausturms berücksichtigt.

Differenzierte Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 zur maximal zulässigen Oberkante und einem darüber liegenden Technikgeschoss sollen zudem vermeiden, dass die weithin sichtbare Dachlandschaft durch zahlreiche Dachaufbauten unterschiedlichster Dimension und Erscheinung gestört wird. Das einheitliche Ortsbild, das bei Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs von Kollhoff/Timmermann entstehen soll, wird hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern eher unterstützt, in dem die aus großer Entfernung sichtbaren technischen Einrichtungen in das Gebäude integriert werden müssen. Um gleichzeitig eine begehbare Dachterrasse zu ermöglichen, wird eine zusätzliche Überschreitung für die bauordnungsrechtlich und sicherheitstechnisch notwendige Absturzsicherung, d. h. für eine licht- und luftdurchlässige Brüstung (Geländer) festgesetzt.

Der Bebauungsplan umfasst zudem konkrete Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Werbeanlagen, um entsprechende negative Auswirkungen, die sich bspw. durch eine Vielzahl von Werbeträgern oder bewegtes Licht ergeben können, auszuschließen. Der potenzielle private Belang, deutlich mehr oder auffälligere Werbung am weithin sichtbaren Hochhaus anbringen zu wollen, wird zugunsten der gestalterischen Qualität zurückgestellt. Der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Schutz der Welterbestätte „Museumsinsel“ und zum Umgebungsschutz anderer Denkmale vorgebrachten Forderung nach einem vollständigen Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb von 29,7 m über Gehweg wird hingegen nicht gefolgt, da hierdurch die Belange des Denkmalschutzes übermäßig stark berücksichtigt worden wären. Werbung ist in Kerngebieten typisch und ist auch als Bestandteil des großstädtischen Flairs zu sehen. Der Bebauungsplan sieht jedoch entgegen früheren Entwurfsfassungen keine Möglichkeit für Werbeanlagen auf dem Dach des Hochhauses mehr vor, sodass hieraus keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder einzelner Baudenkmale mehr resultieren könnten.

Die Beschränkung von zulässigen Werbeanlagen im Sockelbereich sowie am Hochhausturm dient der Wahrung der stadträumlichen Gestaltqualität des Alexanderplatzes sowie der Sicherung der Wahrnehmbarkeit stadtbildprägender Gebäude und Räume in der Umgebung. Mit den Beschränkungen wird insbesondere den in der Umgebung vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude Rechnung getragen. Eine Massierung von Werbeanlagen am vorhandenen Einkaufszentrum „die mitte“ und am geplanten Hochhaus würde zu einer Überprägung des öffentlichen Raums führen und die Aufmerksamkeit der Passanten auf der Alexanderstraße sowie dem Alexanderplatz ebenso auf sich ziehen, wie besonders um Aufmerksamkeit heischende Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Eine solche visuelle Überfrachtung des öffentlichen Raums würde die Wirkung der benachbarten Baudenkmale („Alexanderhaus“, „Berolinahaus“, „Haus des Lehrers“ und „Haus des Reisens“) reduzieren. Daher bedarf es auch aus Gründen des Umgebungsschutzes einer Beschränkung von Werbeanlagen.

Mit Stellungnahme vom Juli 2025 wurden die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele im Hinblick auf das Hochhaus und die resultierenden Sichtbeziehungen im Stadtraum, die Gebäudegestaltung, die Höhenentwicklung und die Sichtbarkeit von Werbeanlagen durch das Landesdenkmalamt kritisch beurteilt. Unter Berücksichtigung der betroffenen Belange werden diese Bedenken

im Rahmen der Abwägung geringer gewichtet, als die angestrebte städtebauliche Fortentwicklung im Umfeld des Alexanderplatzes. Die Planung beruht nach wie vor auf dem aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Masterplan von 1994 (Büro Kollhoff/Timmermann). Es besteht weiterhin das städtebauliche Ziel, ein wesentliches Element dieser Planung mit der Vollendung des „inneren Hochhausrings“ durch einen schlanken rd. 150 m hohen Turm im Baufeld D4 umzusetzen (154,0 m inklusive integriertem Technikgeschoss). Lediglich der Standort des Hochhauses wird von der Mitte des Blockes um rd. 45 m an dessen nordöstlichen Rand versetzt, da auf dem ursprünglich vorgesehenen Standort im Jahr 2009 ein neu errichtetes fünfgeschossiges Geschäftshaus eröffnet wurde. Dieses Planungsziel wird vom Plangeber kontinuierlich seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 im Jahr 2011 verfolgt und wurde im Workshopverfahren 2015 und durch das Baukollegium 2022 bestätigt. Das Hochhausvorhaben auf dem Baufeld D4 ist dabei nur ein Teilelement der umfassenden Gesamtplanung zur städtebaulichen Neustrukturierung des Alexanderplatzes mit Hochhäusern, von denen sich zwei Hochhäuser gegenwärtig in der Phase der Fertigstellung befinden.

Ogleich sich die städtebauliche Wirkung der Baudenkmale mit der Errichtung des Hochhausturms im Baufeld D4 verändern wird, führt die Verwirklichung der Planung zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutzes umliegender Baudenkmale (z. B. „Haus des Reisens“). Die Denkmale werden durch die Planung weder in ihrem Bestand noch in ihrer Bedeutung in Frage gestellt. Die Gebäude wurden jeweils einzeln unter Denkmalschutz gestellt („Haus des Reisens“ und „Haus des Berliner Verlages“ als Baudenkmal, Kongresshalle und „Haus des Lehrers“ als Gesamtanlage). Ein geschützter Denkmalbereich für die gesamte Hochhausgruppierung der 1960er/70er Jahre zusammen mit weiteren Elementen des sozialistischen Städtebaus als Ensemble oder Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 3 DSchG Bln existiert hingegen nicht.

Das geplante Vorhaben entfaltet keine erdrückende Wirkung, da ein ausreichend großer Abstand eingehalten wird und die Wahrnehmbarkeit der umliegenden Baudenkmale erhalten bleibt. Ihre besondere architektonische Gestaltung bleibt aufgrund ihrer freistehenden Standorte auch weiterhin erlebbar. Zwischen dem geplanten Hochhaus im Baufeld D4 und den denkmalgeschützten Gebäuden in der näheren Umgebung verbleiben für innerstädtische Verhältnisse große Abstände von rd. 60 m zum „Haus des Lehrers“ sowie über 90 m zum „Alexanderhaus“ und zum „Haus des Reisens“.

Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes – etwa durch eine Fassadengestaltung des geplanten Hochhauses, die die Aufmerksamkeit des Betrachters auf sich zieht und von den denkmalgeschützten Gebäuden ablenkt – ist nicht zu befürchten, da die Fassadengestaltung gemäß § 10 i. V. m. § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin unter denkmalfachlichem Genehmigungsvorbehalt steht.

Die vertraglich gesicherten gestalterischen Eckpunkte sichern zudem im Baufeld D4 die Ausbildung eines aus verschiedenen Himmelsrichtungen individuell ausgeprägten Baukörpers mit einheitlicher und gleichmäßiger horizontaler Bänderung. Eine treppenartige Staffelung mehrerer Terrassen wird

zwischen dem Hochhausturm und der Bestandsbebauung vermitteln. Die geschlossenen Fassadenflächen erhalten im Wesentlichen eine helle Oberfläche. Dadurch wird eine Verträglichkeit mit den umliegenden Baudenkmalen (wie bspw. „Alexanderhaus“, „Haus des Lehrers“, „Haus des Reisens“) gefördert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes lässt sich auch nicht aus dem Verweis auf die Veränderung der Sichtbeziehungen herleiten. Als Ergebnis der Überprüfung der Planung am Alexanderplatz 2016 können mit der angepassten städtebaulichen Lösung die maßgeblichen Sichtbeziehungen zwischen dem „Haus des Reisens“, dem Alexanderplatz, der Karl-Marx-Allee und dem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Ensemble „Haus des Lehrers“ mit Kongresshalle bewahrt werden. Im Übrigen kommt der Bewahrung von Sichtachsen kein allgemeiner normativer Schutz zu, der andere im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange – hier das öffentliche Interesse an der Realisierung des „inneren Hochhausrings“ – überwiegen würde.

VII.1.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass von der Bebauung, die der Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglicht, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, da auf den Baugrundstücken u. a. keine natürlichen Böden vorhanden sind. Das festgesetzte Kerngebiet ist bereits weitgehend bebaut und auch unterirdisch bspw. durch tiefreichende Bunkeranlagen versiegelt. Dies gilt unabhängig von dem untersuchten Einzelfall für jegliche Bebauung des Plangebietes.

Aufgrund vorgebrachter Stellungnahmen zu faunistischen Belangen wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt (trias Planungsgruppe, Glienicke/Nordbahn, September 2025). Dazu erfolgte im Rahmen einer Ortsbegehung im August 2025 die Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen. Auf dieser Grundlage wurde für in Berlin vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten/Artengruppen eine Betroffenheitsabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Analyse besteht ein näherer Untersuchungsbedarf für das in das Baugrundstück hineinreichende Bestandsgebäude Alexanderplatz 3 im Hinblick auf die Artengruppen der Brutvögel (Gebäudebrüter) und der Fledermäuse.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden im städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen ergänzt. So verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, die betroffenen Gebäudestrukturen mindestens ein Jahr (bzw. eine Brutperiode) vor Baubeginn durch eine geeignete Fachperson auf Gebäudebrüter und gebäudebewohnende Fledermäuse zu untersuchen. Art und Umfang der Untersuchung sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte von Berlin (UmNat) auf Grundlage der faunistischen Potenzialanalyse abzustimmen. Sofern keine Nutzung der Gebäudestrukturen festgestellt wird, kann in Abstimmung mit UmNat ein Verschluss der vorhandenen Strukturen vorgenommen werden. Gleiches gilt, sobald festgestellte Fortpflanzungs-

und Ruhestätten durch wirksame CEF-Maßnahmen vorgezogen kompensiert wurden.

Ausgehend von verschiedenen Stellungnahmen zu faunistischen Belangen wurde zudem eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vogelschlagrisikos erstellt (trias Planungsgruppe, Glienicke/Nordbahn, Dezember 2025). Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit keine verbindliche Vorhabenplanung vorliegt, erfolgte die Bewertung überschlägig auf Grundlage von internen Festlegungen der Vorhabenträgerin und daraus resultierenden Annahmen zur Gestaltung der Gebäudehülle.

Zusammenfassend können der erwartbar hohe Glasanteil sowie die Beleuchtung von Innen- und Außenraum des Gebäudes zu einer Erhöhung des Kollisionsrisikos sowohl für Zugvögel als auch für lokal brütende und rastende Vögel führen. Ohne verbindliche Fassadenplanung sind somit im Sinne des Vorsorgeprinzips Vermeidungsmaßnahmen zu planen. Der Maßnahmenbedarf ist im weiteren Planungsprozess zu prüfen und ggf. anzupassen.

Um das Tötungsrisiko für Brut- und Zugvögel durch Kollisionen an Glasfassaden nachhaltig zu verringern und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vogelschlagrisikos aufgeführten Maßnahmenempfehlung zur Vermeidung und Minderung mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Eine planungsrechtliche Regelung im Angebotsbebauungsplan kommt nicht in Betracht, da das spätere Vorhaben noch nicht hinreichend konkretisiert ist, um geeignete, konkrete, rechtssichere und nachvollziehbar umsetzbare Festsetzungen treffen zu können. Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung und konkrete Vorstellungen zur zeitlichen Umsetzung des Bauvorhabens zugrunde liegen, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. So stehen etwa der Anteil der Glasflächen an der Fassade sowie deren jeweilige Größe, Ausprägung und Verortung noch nicht fest. Auch der Zeitpunkt der baulichen Umsetzung ist nicht hinreichend genau abschätzbar. Außerdem ist darauf zu verweisen, dass eine konkrete, artenschutzrechtlich relevante Gefährdung nicht durch die Aufstellung des Angebotsbebauungsplans ausgelöst wird, sondern möglicherweise durch spätere Hochbaumaßnahmen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind zudem immer zu berücksichtigen – auch unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan I-B4a setzt für das Baufeld D4 zudem bereits einen Hochhausbaukörper mit einer Oberkante von 150,0 m über Gelände fest. Insofern kommt es planerisch durch den Bebauungsplan I-B4a-3 nicht zu einer Erhöhung des Kollisionsrisikos für Vögel.

Der Bebauungsplan I-B4a-3 berücksichtigt Umweltbelange im Rahmen planungsrechtlicher Festsetzungen vorrangig dadurch, dass er Regelungen zur Luftreinhaltung, zur Dachbegrünung und zum Immissionsschutz trifft sowie durch die Prämisse der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die

auf dem Alexanderplatz und in der Alexanderstraße (B2/5) als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe im Bebauungsplan I-B4a gepflanzten Straßenbäume werden als Straßenbegleitgrün in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erhalten.

VII.1.6 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich positiv auf die Belange der Wirtschaft aus, da sie zu einer Stärkung des Alexanderplatzes als Zentrumsbereichskern der „Historischen Mitte“ beitragen. Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen gehören zu den wesentlichen Nutzungsarten, die innerhalb von Kerngebieten zulässig sind.

VII.1.7 Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

Die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Kerngebiets in einem hervorragend erschlossenen Zentrumsbereich Berlins und dessen Weiterentwicklung ermöglichen die Erweiterung angrenzend bereits gegebener Nutzungen sowie die Ansiedlung neuer Unternehmen. Auf insgesamt bis zu 70.000 m² Geschossfläche können kerngebietstypische Nutzungen und (beschränkt auf den Bereich des Hochhausturms oberhalb des Sockelgebäudes) Wohnungen angeordnet werden. Arbeitsplätze werden voraussichtlich vor allem in Büros sowie im Bereich Handel, Gastronomie und Dienstleistungen entstehen. Während der mehrjährigen Bauphase wird eine erhebliche Anzahl an Beschäftigten des Baugewerbes vor Ort tätig sein.

VII.1.8 Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Bebauungsplan I-B4a-3 begünstigt die nicht motorisierten Verkehrsarten und folgt dem Ziel der Stadt der kurzen Wege. So wird durch eine starke Begrenzung der Stellplatzanzahl auf eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs hingewirkt. Stattdessen sollen vor allem die Mobilitätsarten des Umweltverbundes genutzt werden (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, Sharing-Angebote). In dem bereits bestehenden Geschäftsgebäude befindet sich lediglich eine kleine Tiefgarage mit Aufzug und zehn Stellplätzen. Die Vorhabenträgerin sieht ein innerhalb des Hochhausturms verortetes automatisiertes Parksysteem mit einer vergleichsweise überschaubaren Anzahl von max. 60 Stellplätzen vor.

Die verkehrliche Anbindung dieser Stellplätze wurde im Zuge der Verkehrsuntersuchung näher betrachtet (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025 / redaktionell überarbeitet im Dezember 2025). Im Ergebnis wurde der gutachterlichen Empfehlung entsprochen, die

Geh- und Radwegüberfahrten am östlich an das Kerngebiet angrenzenden Abschnitt der Alexanderstraße (B1) zu verorten. Der Bebauungsplan sieht ein entsprechendes Verbot von Ein- und Ausfahrten am nördlich des Kerngebiets gelegenen Abschnitt der Alexanderstraße (B2/5) vor.

Die verkehrlichen Belange werden durch die – bereits über den rechtswirksamen Bebauungsplan I-B4a erfolgte – planungsrechtliche Sicherung der Alexanderstraße in ihrer bisherigen Abgrenzung im Bereich des Plangebiets berücksichtigt. Dadurch ist die verkehrliche Erschließung grundsätzlich gewährleistet. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem Flächen des Alexanderplatzes, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in ihrer Funktion als Fußgängerbereich gesichert werden.

Die aus der Entwicklung des Kerngebiets resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurde im Rahmen der vorgenannten Verkehrsuntersuchung ermittelt und bewertet (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025 / redaktionell überarbeitet im Dezember 2025). Durch die Lagegunst des Gebiets mit seiner guten Erreichbarkeit im Umweltverbund wird eine geringere Nutzung des motorisierten Individualverkehrs begünstigt. Die für die Gebietsentwicklung getroffenen Annahmen im Rahmen des Bebauungsplans I-B4a-3 erzeugen ein Verkehrsaufkommen, das von der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur aufgenommen werden kann, ohne dass dazu bauliche Veränderungen notwendig sind.

Der Wegfall des im Bebauungsplan I-B4 als öffentliche Parkanlage festgesetzten Mittelstreifens der Alexanderstraße (B2/5) durch Einbeziehung in die Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan I-B4a-3 führt zu keiner Beeinträchtigung der öffentlichen Belange. Der sich auf einer Tiefgaragenanlage befindliche Mittelstreifen ist in seinem Charakter und seiner realen Nutzung auch bei Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ausreichend gesichert.

Aus der mit dem vorliegenden Bebauungsplan I-B4a-3 beabsichtigten Verschiebung des Hochhausturms resultiert jedoch eine stärkere Betroffenheit öffentlicher Belange im Hinblick auf bestehende Verkehrsflächen. Dies bezieht sich insbesondere auf Fragen der Gründung des Hochhauses im Nahbereich der Alexanderstraße bzw. des im Verlauf der Grunerstraße verorteten Straßentunnels Alexanderplatz. Zudem grenzt das Baufeld unmittelbar an U-Bahnanlagen der BVG an. Im Ergebnis intensiver gutachterlicher Untersuchungen wurde eine textliche Festsetzung zu Gründungsmaßnahmen des Hochhauses im Bebauungsplan berücksichtigt. Ergänzend werden verschiedene vertragliche Regelungen zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin bzw. der BVG dazu beitragen, dass baubedingte Schädigungen öffentlicher Verkehrsanlagen weitestgehend vermieden werden. Zudem werden aufgrund städtebaulicher Verträge und Vereinbarungen eindeutige Vorgaben vorliegen, wie im Falle von Havarien oder sonstigen Schäden zu reagieren ist (bspw. Schadenbeseitigung, Kostenträgerschaft). Der städtebauliche Vertrag enthält auch Regelungen, wonach durch die Realisierung des Bauvorhabens die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf umliegenden Verkehrsflächen nicht gestört werden darf.

Die Konfliktbewältigung der von der BVG befürchteten Schäden an ihren Bahnanlagen erfolgt in einer Nachbarschaftsvereinbarung, da der Bebauungsplan hierfür kein geeignetes Instrument darstellt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass es trotz einer präzisen und fehlerfreien Planung der Gründung des Hochhauskörpers zu Verformungen kommen kann und es daher technischer Sicherungsmaßnahmen für die Tunnelanlagen bedarf. In der getroffenen Grundsatzvereinbarung wird auch vereinbart, dass die Einreichung von Bauanträgen erst dann erfolgen darf, wenn die BVG und die Technische Aufsichtsbehörde (TAB) für alle erst nach Festsetzung des Bebauungsplans im Zuge der Projekterarbeitung erbringbaren Unterlagen ihre Zustimmung erteilt haben. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 verweist auf diese Grundsatzvereinbarung mit der BVG und greift diese als Vertragsgrundlage auf.

VII.2 Private Belange

VII.2.1 Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke

Der vorliegende Angebotsbebauungsplan umfasst innerhalb des Kerngebiets zwei Flurstücke, die sich im Eigentum zweier privater Immobiliengesellschaften befinden.

Als ein wesentlicher privater Belang ist die Änderung der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption zu gewichten, die Anlass für die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans I-B4a-3 war. Im Jahr 2004 ist der Erwerber des Baufeldes D4 mit dem Wunsch an das Land Berlin herangetreten, zunächst das Sockelgebäude und erst in einem zweiten Bauabschnitt den Hochhausturm zu errichten. Hierfür war eine Verschiebung des Hochhausturms erforderlich, um eine räumliche Trennung der beiden Gebäude zu ermöglichen. Diese veränderte Planung ließ sich mit den auf dem Masterplan von 1994 basierenden Planungszielen des Landes Berlin grundsätzlich vereinbaren. Dementsprechend erfolgte eine Anpassung des Kaufvertrags in zwei den künftigen Baukörpern entsprechenden Teilgrundstücken und 2006 eine Änderung des zum Bebauungsplan I-B4a gehörenden städtebaulichen Vertrages von 1998. Auf dem südlichen Teilgrundstück (Flurstück 1235) wurde das Sockelgebäude (Geschäftshaus „die mitte“) im Jahr 2008 fertig gestellt und 2009 eröffnet. Damit wurde ein erster, für die städtebauliche Fassung des Alexanderplatzes wichtiger Schritt getan. Durch die Verlagerung des Hochhausturms konnte das Geschäftshaus „die mitte“ zudem früher sowie unabhängig von der komplexen Hochhausplanung bebaut und einer kerngebietstypischen Nutzung zugeführt werden. Im Hinblick auf das Turmhochhaus wurde die Planung in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen der Vorhabenträgerin und der plangebenden Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erarbeitet.

Das 2009 im Bereich des Flurstücks 1235 eröffnete Geschäftshaus wird durch den Bebauungsplan in seinem Bestand (z. B. im Hinblick auf Nutzungsart, Kubatur und Stellplätze) gesichert. In einem zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 geänderten städtebaulichen Vertrag von 2006 wurde im Hinblick auf die zwei von verschiedenen Privateigentümern nutzbaren Flurstücke

1235 und 1253 geregelt, dass die angestrebte planungsrechtlich zulässige Auskragung des Hochhausturms in den Bereich des Sockelgebäudes erst oberhalb von 29,5 m über Gehweg in Anspruch genommen werden darf.

Für den Sockelbereich wurde im Zusammenhang mit der Festsetzung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern eine intensive Dachbegrünung mit mind. 20 cm Substratschicht (Vegetationstragschicht) festgesetzt. Diese Regelung stellt gegenüber dem Bebauungsplan I-B4a, der lediglich eine nicht näher spezifizierte Dachbegrünung ohne Vorgabe zur Stärke des durchwurzelbaren Teils des Dachaufbaus vorsah, eine höhere qualitative Anforderung dar. Die Festsetzung ist angemessen, da im Zusammenhang mit der Errichtung des Hochhausturms und der Ausbildung von Wohnnutzungen im Baufeld D4 möglicherweise die Neuanlage eines Kinderspielplatzes auf den Dachflächen des Sockelgebäudes erfolgen wird. Um den resultierenden Wegfall der vorhandenen extensiven Dachbegrünung zu kompensieren, sollen die verbleibenden Gründachflächen zwingend qualitativ aufgewertet werden. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die neue Regelung nur im Falle eines Neu-/Ersatzbaus oder bei wesentlichen Umbaumaßnahmen anzuwenden ist. Die bauliche Nutzbarkeit und Funktionalität der Kerngebietsflächen werden langfristig erhöht. Um eine weitere Verdichtung auszuschließen und keine Änderungen der Nutzungsanteile und -quantitäten herbeizuführen, bleibt die auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplans I-B4a zulässige Geschossfläche dabei unverändert. Innerhalb des Baufeldes D4 ändert sich jedoch die räumliche Zuordnung der zulässigen Baumassen sowie der Zulässigkeit von Wohnnutzungen. So ist im Bereich des südlichen Teilbereichs (Flurstück 1235) künftig weniger Geschossfläche und Gebäudehöhe zulässig als bislang. Im nördlichen Teilbereich (Flurstück 1253) wird die künftig zulässige Geschossfläche und Gebäudehöhe hingegen deutlich höher ausfallen als gemäß geltendem Baurecht nach Bebauungsplan I-B4a. Diese Verschiebung ist jedoch das hauptsächliche Planungsziel des Bebauungsplans I-B4a-3, um die gewünschte Errichtung des Hochhauses überhaupt realisierbar zu machen. Da das Flurstück 1235 bereits mit einem Geschäftsgebäude bebaut ist, stellt die baufeldinterne Neuaufteilung der zulässigen Geschossfläche keine Beeinträchtigung für den Grundstückseigentümer dar. Das vorhandene Gebäude ist mit seiner Geschossfläche, Gebäudehöhe und Nutzung auch nach dem künftigen Bebauungsplan I-B4a-3 zulässig.

Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen, die aufgrund der spezifischen Anforderungen im Bereich des Alexanderplatzes und dabei insbesondere der gestalterischen Belange (Schutz des Ortsbildes und Umgebungsschutz der Baudenkmale) gerechtfertigt sind (siehe Teil A Kapitel VII.1.4). In erster Linie sollen am Hochhaus Werbeanlagen an weiten Teilen der Fassade ausgeschlossen werden, da sie dort aufgrund der Fernwirkung besonders störend wären. Aber auch im Sockelbereich wäre eine Massierung von Werbeanlagen störend für das Ortsbild, weswegen ihre Zulässigkeit dort eingeschränkt werden soll. Beide künftig aneinandergebauten Gebäude liegen am Alexanderplatz und wirken sich damit gemeinsam auf das Ortsbild dieses besonders prominenten Stadtplatzes aus. Beide Gebäude sind gleichermaßen von denk-

malgeschützter Bebauung („Haus des Reisens“, „Haus des Lehrers“, „Alexanderhaus“, „Berolinahaus“) umgeben. Daraus ergibt sich das Erfordernis, für beide Gebäude übergreifende Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen zu treffen.

Im Bestand befindet sich am Einkaufszentrum „die mitte“ oberhalb der Schaufensterzone ein Werbeband mit Hinweisen auf die im Gebäude vorhandenen Läden. Die Höhe und Breite der Werbeanlagen entspricht dem künftig zulässigen Rahmen. Diese Gestaltung der Werbung wird als stadt- bildverträglich anerkannt und soll auch weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben. Gleichwohl wird beispielsweise am Ausschluss von Fremdwerbung sowie einer Beschränkung der Gestaltung auf Einzelbuchstaben oder Symbole festgehalten. Im Ergebnis der Abwägung werden die öffentlichen Belange, die die Einschränkung der Zulässigkeit von Werbung rechtfertigen (namentlich das öffentliche Interesse der Schaffung eines attraktiven Ortsbilds, das nicht durch eine störende Häufung von Werbung negativ beeinträchtigt wird), höher gewichtet als das private Verwertungsinteresse des Grundstückseigentümers an einer möglichst umfassenden Möglichkeit zur Anbringung von Werbeanlagen an der Fassade.

Im Zusammenhang mit den bereits für die umliegenden Baufelder getroffenen Regelungen werden durch den Bebauungsplans I-B4a-3 für das Baufeld D4 die Voraussetzungen zur Umsetzung des konkreten städtebaulichen Konzepts für den Alexanderplatz geschaffen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geben damit einen konkreten Rahmen für die weitere Objektplanung. Die Bindung an die städtebaulichen und gestalterischen Eckpunkte des zur Realisierung auszuwählenden Entwurfs wird durch den zum Bebauungsplan gehörenden städtebaulichen Vertrag fixiert. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Grundstückseigentümerinnen berücksichtigt worden sind.

VII.2.2 Belange der Grundstückseigentümerinnen sowie der Nutzerinnen und Nutzer der Nachbargrundstücke

Für die angrenzenden Baufelder am Alexanderplatz sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten, da für Bebauung und Erschließung keine Flächen von Nachbargrundstücken in Anspruch genommen werden.

Im Falle des geplanten Hochhausturms stellt die Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar, so dass ein Vorrang bauplanerischer Festsetzungen gegenüber dem Bauordnungsrecht gilt. Gleichwohl erfolgte im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 eine intensive Auseinandersetzung mit den Zielen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften (z. B. Brandschutz, Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sozialabstände). Nach § 47 Abs. 2 BauO Bln ist die ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen durch Tageslicht im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die vorgenommenen Untersuchungen belegen, dass eine ausreichende Belichtung in den umliegenden und von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Gebäuden möglich ist und dass die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 nicht entgegenstehen.

Die geplanten Gebäudeabstände führen somit unter Berücksichtigung der maßgeblichen Normen DIN EN 17037 sowie DIN 5034-1 zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Verschattung / Besonnung und Tageslichtversorgung; diesbezüglich werden keine städtebaulichen Missstände hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung der Belüftungssituation infolge der aus der erweiterten Baukörperfestsetzung resultierenden Gebäudeabstände ist ebenfalls ausgeschlossen. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Verkehrsflächen liegen im Verlauf der Hauptwindrichtung, so dass eine Frischluftzuführung hier weiterhin gegeben ist. Durch die Unterbrechung der Baufelder rund um den Alexanderplatz wird zudem eine freie Luftzirkulation begünstigt. Aufgrund der vorgenannten absoluten Abstände von mindestens rd. 50 m zu den nächstgelegenen bestehenden oder geplanten Gebäuden kommt es auch zu keiner Beeinträchtigung der Sozialabstände. Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist daher nicht zu erwarten (siehe Teil A Kapitel IV.2.4).

Privateigentümer von Baudenkmalen haben zudem ein schutzwürdiges Interesse daran, dass der mit der Unterschutzstellung angestrebte Zweck auch tatsächlich und auf Dauer erreicht werden kann und die von ihm in Erfüllung der ihm auferlegten Erhaltungspflicht getätigten Investitionen in die Denkmalsubstanz nicht durch ein Vorhaben in der Umgebung des Denkmals nachträglich entwertet werden. In der Abwägung der Denkmalbelange mit den städtebaulichen und privaten Belangen, die für die Umsetzung der Hochhausbebauung sprechen, kommt den Denkmalbelangen jedoch kein absoluter Vorrang zu. In der Begründung sind sowohl die Denkmalbelange dargestellt als auch die Belange, die für die Hochhausbebauung sprechen. Die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die innerstädtische Nachverdichtung zur Weiterentwicklung des Hochhausstandorts an einem zentralen und wichtigen Umsteigepunkt des ÖPNV überwiegen das private Interesse an einer Beibehaltung der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a im Hinblick auf den Hochhausstandort. Im Ergebnis der Abwägung soll an der Planung des Hochhauses im Baufeld D4 festgehalten werden. Die unmittelbare Umgebung der Baudenkmale wird durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (z. B. „Haus des Reisens“) wesentlich beeinträchtigt wird (siehe Teil A Kapitel VII.1.4).

VIII Auswirkungen der Planung

Folgende Fachuntersuchungen wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 erstellt und vorrangig bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und das Klima berücksichtigt. Aber auch im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen, die Auswirkungen auf Radaranlagen sowie auf unterirdische Verkehrsbauwerke wurden gutachterliche Untersuchungen angestellt:

- ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, 28.11.2025 (redaktionell überarbeitet am 29.04.2026): „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 ‚Hochhaus Alexanderplatz Baufeld D4‘ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte“
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16.10.2025 (redaktionell überarbeitet am 08.12.2025): „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan I-B4a-3 ‚Hochhausturm am Alexanderplatz““
- Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, 29.09.2025: „Fachgutachten Regenwasser für das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 ‚Hochhaus Alexanderplatz Baufeld D4‘ in Berlin-Mitte“
- Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lung, Berlin, 29.01.2025: „Verschattungsstudie nach DIN EN 17037 zum Bebauungsplan I-B4a-3 ‚Hochhaus Alexanderplatz Baufeld D4““
- Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lung, Berlin, 29.05.2026: „Ergänzende Besonnungs- und Tageslichtuntersuchungen zum Bebauungsplan I-B4a-3 ‚Hochhaus Alexanderplatz Baufeld D4““
- NAVCOM Consult, Dr.-Ing. Gerhard Greving und Dipl.-Ing. W.-D. Biermann, Steinheim an der Murr, 17.10.2025: „Systemtechnisches (‚Radartechnisches‘) Gutachten zum Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 ‚Hochhaus Alexanderplatz Baufeld D4““
- trias Planungsgruppe, Glienicke/Nordbahn, 08.09.2025: „Bebauungsplan I-B4a-3 ‚Hochhaus Alexanderplatz, Baufeld D4‘ Berlin Mitte – Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“
- trias Planungsgruppe, Glienicke/Nordbahn, 09.12.2025: „Bebauungsplan I-B4a-3 ‚Hochhaus Alexanderplatz, Baufeld D4‘ Berlin Mitte – Artenschutzrechtliche Beurteilung des Vogelschlagrisikos“
- Wacker Ingenieure, Birkenfeld, 15.05.2012: „Berlin-Alexanderplatz – Luftschadstoffgutachten (Verkehrsbedingte Immissionen) für den Bebauungsplan I-B4a-3 in Berlin (Betrachtung dreier Varianten sowie Untersuchungen zum Windkomfort / -diskomfort)“

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Die Betrachtung der Umweltbelange erfolgt im Regelverfahren durch eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB. Abweichend hiervon erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB).

Unabhängig von dem Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht sind wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen (Eingriffsregelung nach BNatSchG). Nach § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten jedoch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ergibt sich für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung kein Kompensationserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die umweltrelevanten Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind jedoch auch bei diesen Verfahren zu berücksichtigen. Dabei ist auch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten) durch die Planung berührt werden.

Welche Umweltbelange potenziell betroffen sind, wurde bereits im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 zum UVPG zum Bebauungsplan I-B4a-3 ermittelt. Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte für ein Einkaufszentrum mit einer zulässigen Geschossfläche für Einzelhandelsnutzungen von mehr als 5.000 m² im Innenbereich (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG), das im Kerngebiet zulässig ist. Auf dem Grundstück Alexanderstraße 3 (Flurstück 1235) ist diese Nutzung mit dem hier zwischen 2007 und 2009 errichteten Geschäftshaus bereits vorhanden. Zudem könnten weitere Einzelhandelsflächen auf dem Flurstück 1253 ergänzt werden.

Im Ergebnis der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls ist festzustellen, dass es durch die Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglichten Nutzungen nach Art und Maß bereits nach dem geltenden Planungsrecht zulässig sind. Wesentlicher Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist die Verschiebung des Standortes des Turmhochhauses in den nördlichen Bereich des Baufeldes D4. Die möglichen Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben auf die Umwelt hängen nicht wesentlich davon ab, an welcher Stelle innerhalb des Baufeldes D4 das Turmhochhaus realisiert wird.

Im Folgenden erfolgt eine schutzgutbezogene Einschätzung der Betroffenheiten; die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurden dabei berücksichtigt.

VIII.1.1 Schutzgut Mensch

VIII.1.1.1 Spiel- und Grünflächenversorgung

Durch den Bebauungsplan I-B4a-3 werden keine Grün- oder Spielflächen überplant, allerdings ergibt sich aus den zulässigen Nutzungen (z. B. Wohnen) eine erhöhte Nachfrage nach entsprechenden Freiflächen.

Dabei können die Beschäftigten und Bewohner des Hochhausturms grundsätzlich den angrenzenden Alexanderplatz nutzen. Bereits im Zeitraum 2006/2007 erfolgte eine Neugestaltung der begehbaren Platzfläche nördlich der S-Bahngleise zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Alexanderplatzes (u. a. Pflasterung, Bänke). Auf Basis des am 18.06.1999 mit dem Land Berlin abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags wurde die Vorhabenträgerin des Hochhausturms an den entsprechenden Kosten (einschließlich Beleuchtung und Entwässerung jedoch ohne Baumpflanzungen) beteiligt. Aufgrund separater vertraglicher Regelungen erfolgte zudem die Pflanzung von Bäumen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-B4a-3. Diese Maßnahmen dienen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und bilden einen Ausgleich zur hohen Bebauungsdichte im Baufeld D4.

Darüber hinaus bietet sich dafür vor allem das rd. 7,2 ha große Rathaus- und Marx-Engels-Forum an, das den Freiraum zwischen Rotem Rathaus, Karl-Liebknecht-Straße, Nikolaiviertel, Spreeufer und Fernsehturm beschreibt. Diese Flächen sollen grundlegend umgestaltet werden. Zentrale Flächen sollen dabei entsiegelt sowie gleichzeitig vielfältig nutzbare und grüne Räume geschaffen werden, um sowohl attraktive Aufenthaltsorte zu schaffen als auch das Mikroklima zu verbessern. Die denkmalgeschützten Bereiche des Rathausforums und des Marx-Engels-Forums werden zudem künftig zu einem durchgehenden Freiraumband verbunden, das vom Alexanderplatz bis zur Spree führt. Bauvorbereitende Maßnahmen wurden im Februar 2025 gestartet.

In etwas größerer Entfernung, aber noch fußläufig erreichbar (etwa 1 km entfernt in Richtung Nordosten) befindet sich zudem der rd. 50 ha umfassende Volkspark Friedrichshain, der als siedlungsnahe Grünfläche ebenfalls der Erholung der künftigen Bewohner zur Verfügung steht.

Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze befinden sich neben dem Fernsehturm (rd. 450 m Entfernung Luftlinie) sowie neben der „Volksbühne“ am Rosa-Luxemburg-Platz (rd. 550 m Luftlinie).

VIII.1.1.2 Lärm

Innerhalb des Plangebiets und in dessen Umfeld befinden sich mehrere maßgebliche Schallemissionsquellen, die potenziell Auswirkungen auf die innerhalb des Kerngebiets zulässigen Nutzungen haben können:

- Verkehrslärm durch die Nutzung von Straßen und Schienen (Straßenbahn sowie S-Bahn, Regional- und Fernbahnverkehr)
- Gewerbelärm durch stationäre Schallquellen (vor allem Anlagen der Raumluftechnik wie Wärmepumpen und Lüftungsanlagen) und den Veranstaltungsort „Weekend Club“ (Alexanderstraße 7, ehemaliges „Haus des Reisens“) auf den Dachflächen sowie Ein- und Ausfahrten zum geplanten automatisierten Parksistem
- Sport- und Freizeitlärm
- Veranstaltungslärm

Die einzelnen Emissionsquellen und ihre Auswirkungen (insbesondere auf schutzbedürftige Wohnnutzungen) wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, November 2025 / redaktionell überarbeitet im April 2026). Grundlage der Immissionsprognose für den Straßenverkehrslärm bildet dabei das in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan ermittelte Verkehrsaufkommen (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025 / redaktionell überarbeitet im Dezember 2025). Eine umfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse findet sich in der obenstehenden Begründung der Planinhalte (siehe Teil A Kapitel IV.5.2). Im Ergebnis können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung gewährleistet werden, solange angemessene Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm getroffen werden. Der Bebauungsplan I-B4a-3 umfasst entsprechende Regelungen zum Lärmschutz von Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie zum Lärmschutz von Wohnungen (Innenpegel von Aufenthaltsräumen) und von Außenwohnbereichen.

VIII.1.1.3 Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Das Kerngebiet befindet sich unweit einer Straßenbahntrasse und grenzt unmittelbar an planfestgestellte Anlagen der U-Bahn an. Um eine Bebauung unter Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen, sind Maßnahmen erforderlich, die die vom Betrieb der U-Bahn ausgehenden Erschütterungen und den damit verbundenen sekundär abgestrahlten Luftschall reduzieren. Sekundärer Luftschall (Körperschall) tritt dann auf, wenn Decken und Wände durch Erschütterungen zu Schwingungen angeregt werden und dadurch Schall abstrahlen.

Da Maßnahmen an den Schienenwegen im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden können, bedarf es der Festsetzung einer Vorsorgemaßnahme in Verbindung mit der Errichtung der Hochbauten. Die wirkungsvollste Maßnahme ist es, die Gründung von Hochbauten vom Baugrund in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen sowie von den Bahnanlagen schwingungstechnisch zu entkoppeln. Der Bebauungsplan I-B4a-3 trifft eine entsprechende Festsetzung (siehe Teil A Kapitel IV.5.1).

VIII.1.1.4 Luftschadstoffe

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden zuletzt im Jahr 2012 detailliertere Untersuchungen zu Luftschadstoffen angestellt, die jedoch aufgrund veralteter Datengrundlagen nicht mehr belastbar sind und daher nicht mehr verwendet werden. Aus der am 02.09.2025 vom Berliner Senat verabschiedeten 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin geht hervor, dass die geltenden Luftqualitätsgrenzwerte seit dem Jahr 2020 im Stadtgebiet eingehalten und teilweise deutlich unterschritten werden konnten. Die Festlegungen des Luftreinhalteplans machen keine Festsetzungen im Bebauungsplan I-B4a-3 erforderlich, die über das sich aus der Lage des Plangebiets innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung resultierenden Verwendungsverbots stark luftverunreinigender Brennstoffe hinausgehen (siehe Teil A Kapitel IV.5.3).

Durch den Bebauungsplan I-B4a-3 erfolgt im Vergleich zum bereits bestehenden Baurecht keine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche oder Veränderung der zulässigen Nutzungen, die im Hinblick auf planungsinduzierte Verkehre und die Entstehung von Luftschadstoffen relevant sein könnte. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Annahme, dass verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Plangebiet entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund wird von der Aktualisierung / Neuerstellung der Luftschadstoffuntersuchungen abgesehen.

In einer Stellungnahme vom April 2026 teilte das für den Bereich der Luftreinhalteplanung zuständige Referat I D der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt mit, dass die neue EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 voraussichtlich im Dezember 2026 durch eine Novellierung der 39. BImSchV in deutsches Recht überführt wird. In diesem Zuge werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 und PM_{10} sowie auf $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ deutlich abgesenkt. Diese neuen Grenzwerte sind ab dem Jahr 2030 berlinweit einzuhalten; bis dahin gelten weiterhin die derzeit bestehenden Grenzwerte. Allerdings entfalten EU-Richtlinien eine sogenannte Vorwirkung, sodass die ab 2030 geltenden Grenzwerte bereits jetzt in der Bauleitplanung zu beachten sind - auch dann, wenn die verschärften Grenzwerte formal noch nicht in deutsches Recht umgesetzt sind. Ein Eingreifen wäre erforderlich, wenn das Vorhaben ursächlich für eine erstmalige oder weitergehende Grenzwertüberschreitung ab 2030 wäre (etwa durch eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens oder durch eine Heizungsanlage, die selbst zu einer Überschreitung führt) und diese auf dem Wege der Luftreinhalteplanung voraussichtlich nicht mehr behoben werden kann. In einem solchen Fall müsste das Bebauungsplanverfahren auf die Luftschadstoffsituation reagieren, indem Festsetzungen zu Abhilfemaßnahmen aufgenommen, bauliche Strukturen verändert und im Extremfall von bestimmten Vorhaben Abstand genommen wird.

Auf Grundlage der aktuellen Luftbelastung im Untersuchungsgebiet des Bebauungsplans I-B4a-3 ist eine Überschreitung der künftigen PM-Grenzwerte bereits ohne das geplante Vorhaben wahrscheinlich. Nach Einschätzung der zuständigen Immissionsschutzbehörde (SenMVKU I D) vom April 2026 wird das Bebauungsplanvorhaben jedoch nicht zu neuen erheblichen Belastungsschwerpunkten führen, die nicht mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung gelöst werden können. Daher werden

durch eine Umsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 im Hinblick auf die zukünftigen Grenzwerte keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen verursacht; bestehende Überschreitungen können im Rahmen der Luftreinhalteplanung gelöst werden.

VIII.1.1.5 Windkomfort

Die Fußgängerbehaglichkeit, der so genannte Windkomfort, wird in der Regel anhand der Überschreitungshäufigkeiten bestimmter Grenzwindgeschwindigkeiten (unter Berücksichtigung der Böigkeit) ermittelt und quantifiziert. Hierzu werden Geschwindigkeitsfaktoren bestimmt, die das Verhältnis der Windgeschwindigkeit am Untersuchungsort (mit Bauwerkseinfluss) zur entsprechenden Windgeschwindigkeit ohne Bauwerkseinfluss in gleicher Höhe darstellen. Mit diesen Faktoren können durch Kopplung mit einer lokalen Windstatistik Aussagen über die Überschreitungshäufigkeiten bestimmter Grenzwindgeschwindigkeiten am Untersuchungsort gemacht werden. Anhand dieser Überschreitungshäufigkeiten kann der Windkomfort auf Basis von in der entsprechenden Fachliteratur zu findenden Kriterien beurteilt werden. In der zum Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 erstellten Untersuchung des Windkomforts finden sich dazu die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kriterien wieder (Wacker Ingenieure, Birkenfeld, Mai 2012).

Tabelle 6: Kriterien zur Beurteilung der bodennahen Windverhältnisse

Böenwindgeschwindigkeit U_B	Überschreitungshäufigkeit	Beurteilungskriterien	Windkomfortstufe
< 6 m/s		keine Windkomfortprobleme	0
> 6 m/s	max. 5 %	verträglich in Cafés, Parks, Wartebereichen und auf Spielplätzen	1
> 6 m/s > 15 m/s	max. 20 % max. 0,05 %	verträglich auf Flächen für kurzfristigen Aufenthalt	2
> 13 m/s	max. 1 %	verträglich für problemloses Laufen	3
> 13 m/s	> 1 %	unangenehm, lästig (Windschutzmaßnahmen)	4
> 18 m/s	> 1 %	mögliche Gefährdung von Fußgängern oder Radfahrern	5

In der Fachuntersuchung wurden die Geschwindigkeitsfaktoren im Umgebungsbereich des Hochhauses auf Basis der Simulationsergebnisse für mehrere Windrichtungen abgeschätzt. Dabei wurden zwei Prognosefälle unterschieden:

- Im Prognose-Nullfall wurde der den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a- 3 entsprechende neue Hochhausstandort berücksichtigt, wobei die Umgebungsbebauung dem zum Untersuchungszeitraum 2012 vorhandenen Bestand entspricht (Ist-Zustand).
- Auch im Prognose-Planfall wurde der den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a- 3 entsprechende neue Hochhausstandort berücksichtigt, allerdings wurde im Hinblick auf die Umgebungsbebauung die vollständige Umsetzung der Bebauungspläne I-B4a (Blatt 1 & 2), I-B4ba, I-B4bb, I-B4ca, I-B4cb und I-B4d angenommen. Somit werden alle Hochhäuser und Sockelbauten in der Umgebung als realisiert angenommen. Dadurch ergeben sich geringere Abstände der Bebauung zum Baufeld D4 als im Ist-Zustand. Insbesondere erfährt das Straßenprofil des nördlich an das Baufeld angrenzenden Abschnitts der Alexanderstraße (B2/5) eine Verschmälerung (Plan-Zustand).

Im Ergebnis ist im nördlichen und östlichen Umgebungsbereich des Baufeldes D4 sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall mit einem Windkomfort der Stufen 2-3 zu rechnen. Somit ist der Windkomfort in diesem Bereich zwar verträglich für problemloses Laufen, aber für eine sensitive Nutzung dieser Flächen (Straßencafés, etc.) sollten lokale Windschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Zu berücksichtigen ist, dass gerade diese Gebäudeseiten aufgrund der hier angrenzenden Abschnitte der Alexanderstraße (B2/5 und B1) stark von Verkehrslärm betroffen sind und die ebenerdigen Bereiche daher in dieser Hinsicht keine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Daher wird im Hinblick auf die Windkomfortsituation von keinem Handlungsbedarf ausgegangen.

Westlich des Baufeldes wurde für den Prognose-Nullfall eine Windkomfortstufe von 1-2 ermittelt. Das bedeutet, dass der Windkomfort nicht nur für einen kurzfristigen Aufenthalt ausreichend, sondern teilweise sogar besser einzustufen ist. Durch einfache Windschutzmaßnahmen (z. B. Bepflanzungen) wäre hier also auch eine sensible Nutzung mit längerfristigen Aufenthalten möglich. Aufgrund des im Plan-Zustand näher angrenzenden Hochhauses im westlich gelegenen Baufeld D3, das partiell höhere Strömungsbeschleunigungen verursacht, sind die Windkomfortbedingungen im Prognose-Planfall etwas ungünstiger. Insgesamt bleibt der Windkomfort aber verträglich für einen kurzfristigen Aufenthalt (Stufe 2). Durch Windschutzmaßnahmen wie z. B. Hecken ist eine Verbesserung des Windkomforts im Hinblick auf eine sensiblere Nutzung möglich.

Die Bereiche südlich des Baufeldes D4 wurden in der Fachuntersuchung nicht spezifisch im Hinblick auf den Windkomfort beurteilt, da hier bereits ein 2009 eröffnetes Geschäftshaus besteht und die Untersuchung auf die Auswirkungen des geplanten Hochhausturms ausgerichtet war.

VIII.1.1.6 Elektromagnetische Felder

Von den innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet gelegenen Anlagen der U-Bahn und der Straßenbahn können elektromagnetische Felder ausgehen, die von den Eigentümern angrenzender Grundstücke hingenommen werden müssen. Eventuell notwendige Vorsorgemaßnahmen zum

Schutz vor elektromagnetischen Feldern liegen im Interesse der jeweiligen Bauherren und müssen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren in der Projektplanung berücksichtigt werden.

VIII.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist in seinem südlichen Bereich vollständig bebaut und weist in seinem beräumten nördlichen Bereich auf der Brachfläche lediglich eine Pioniervegetation auf. Im Bereich der Verkehrsflächen befinden sich einzelne Straßenbäume. Es existieren keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG. Die Realisierung des Vorhabens erfordert somit keine Beseitigung geschützter Biotope. Die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumschVO) regelt grundsätzlich den Umgang mit bestehenden Gehölzen bei Baumaßnahmen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse mögliche Betroffenheiten von europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) und der weitere Untersuchungsbedarf ermittelt (trias Planungsgruppe, Glienicke/Nordbahn, September 2025). Nach Begehung der Fläche und einer erfolgten Abschätzung der Betroffenheit besteht weiterer Untersuchungsbedarf für die Artengruppen Brutvögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse durch eine eingehende Untersuchung der relevanten Strukturen am bestehenden Geschäftshaus „die mitte“ (Attikaverkleidung). Hier wurden bereits Hinweise auf eine Nutzung durch Gebäudebrüter (vermutlich Haussperlinge) festgestellt. Eine Nutzung durch andere Gebäudebrüter, wie Mauersegler oder Hausrotschwanz, konnte nicht ausgeschlossen werden. Die tatsächliche Eignung der Strukturen sowie die Bilanzierung der ggf. bereits vorhandenen Nester wird im Rahmen einer späteren eingehenden Untersuchung erfolgen. Im Zuge dieser Untersuchung soll gleichzeitig die Eignung als Fledermausquartier überprüft und ggf. bereits nach Hinweisen auf eine Nutzung gesucht werden.

Zur Verifizierung der Ergebnisse sind gemäß dem Gutachten im Frühjahr mindestens zwei Ein- und Ausflugkontrollen für Gebäudebrüter durchzuführen. Sollten Potenziale für Fledermausquartiere festgestellt werden, sind auch hier zwei Ausflugkontrollen durchzuführen, um eine Betroffenheit bewerten zu können. Es wird eine möglichst frühzeitige Untersuchung zu Gebäudebrütern und gebäudebewohnenden Fledermäusen empfohlen; spätestens jedoch mindestens ein Jahr (bzw. eine Brutperiode) vor Baubeginn. Sollte ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, verbleibt somit ausreichend Zeit, um Ersatz (z. B. durch Nistkästen am Bestandsgebäude) zu schaffen. Sofern keine Nutzung der Gebäudestrukturen festgestellt wird, kann – in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde – ein Verschluss der vorhandenen Strukturen vorgenommen werden. Gleiches gilt, sobald festgestellte Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch wirksame CEF-Maßnahmen vorgezogen kompensiert wurden.

Weitere Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln auf den Vegetationsstrukturen sind aufgrund des durch jährliche Rückschnittmaßnahmen geprägten Pflegeregimes sowie des erhöhten Störungsgrads des Umfeldes nicht zwingend erforderlich. Für freibrütende Arten kann die Fläche

ausschließlich der Nahrungssuche dienen oder als Teillebensraum eines bestehenden Revieres fungieren.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages dazu, dass spätestens ein Jahr (bzw. eine Brutperiode) vor Baubeginn eine eingehende Untersuchung der relevanten Strukturen am Bestandsgebäude (Alexanderplatz 3) hinsichtlich der Artengruppen Brutvögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse erfolgt. Die zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG oder zur Schaffung der Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind mit dem zuständigen bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen sowie umzusetzen.

Brutvögel, die an Gehölzstrukturen gebunden sind, sind in Ermangelung einer entsprechend geeigneten Vegetation auf dem Baugrundstück nicht vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen dieser Arten im Rahmen der erfolgten Untersuchung ausgeschlossen werden konnte.

Des Weiteren wurde zum Bebauungsplan I-B4a-3 eine gutachterliche Bewertung des Vogelschlagrisikos (trias Planungsgruppe, Glienicke/Nordbahn, Dezember 2025) an den aus Glas geplanten Fassadenbereichen vorgenommen. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit keine verbindliche Vorhaben- und Fassadenplanung vorliegt, sind Eckverglasungen und Spiegelfassaden nicht auszuschließen. Im Hinblick auf eine erste überschlägige Risikoabschätzung wurde eine entsprechende Annahme berücksichtigt. Aufgrund des erwartbar hohen Glasanteils sowie der Beleuchtung von Innen- und Außenraum des Hochhauses kann es zu einer Erhöhung des Kollisionsrisikos sowohl für Zugvögel als auch für lokal brütende und rastende Vögel kommen.

Ohne verbindliche Fassadenplanung sind somit im Sinne des Vorsorgeprinzips Vermeidungsmaßnahmen zu planen. Die Bewertung ergibt für das geplante Gebäude ein mittleres Kollisionsrisiko im Grenzbereich zu einem hohen Kollisionsrisiko. Ohne verbindliche Fassadenplanung mit konkreten Angaben zur Ausgestaltung der Fassadenflächen (Anteil und Ausprägung von Glasflächen, Reflexionsgrad von Fenstern etc.) lässt sich eine Überschreitung der Signifikanzschwelle nicht abschließend bewerten. Daher ergibt sich im Sinne des Vorsorgeprinzips ein Erfordernis der Planung von Vermeidungsmaßnahmen. Diese umfassen im Kern die Vermeidung und Minderung von Lichtemissionen sowie die wirksame Markierung von Glasflächen an relevanten Fassadenbereichen. Der mit der Vorhabenträgerin ausgehandelte städtebauliche Vertrag sieht in einer entsprechenden Regelung vor, dass vor Baudurchführung auf Basis des finalen Fassadenentwurfs eine erneute, eingehende Untersuchung erfolgt und ggf. hieraus resultierende Maßnahmen zur Minimierung des Kollisionsrisikos mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt und umgesetzt werden.

Bei Beachtung der im Gutachten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. Neubewertung bei Vorlage des finalen Entwurfs kann das Tötungsrisiko durch Kollisionen an Glasfassaden für Brut- und Zugvögel nachhaltig verringert und somit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44

Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden.

VIII.1.3 Schutzgut Boden

Das 3.886 m² große Flurstück 1235 ist durch das vorhandene Sockelgebäude bereits vollständig über- und unterbaut. Darüber hinaus erfolgt künftig auch eine vollständige Über- und Unterbauung des 1.444 m² großen Flurstücks 1253 durch das geplante Hochhaus. Nebenanlagen oder oberirdische Stellplätze außerhalb des Gebäudes sind nicht vorgesehen. Es verbleiben keine Flächen mit natürlichem Bodenanschluss. Die vollständige Versiegelung war bereits mit dem Bebauungsplan I-B4a zulässig.

Die an das Gebäude angrenzenden öffentlichen Freiflächen sollen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung festgesetzt werden. Im Bereich westlich des Kerngebiets wird ein Fußgängerbereich sowie in den nördlich und östlich an das Kerngebiet angrenzenden Flächen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit Ausnahme des Mittelstreifens der Alexanderstraße (B2/5) sind diese Platz- bzw. Straßenflächen nahezu vollständig versiegelt. Eine Änderung des Versiegelungsgrades ist hier durch den Bebauungsplan I-B4a-3 nicht vorgesehen.

VIII.1.4 Schutzgut Grund- / Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen. Indirekt können sich jedoch bei Starkregenereignissen aufgrund der Überlastung der Klärwerke mit den dann in der Mischwasserkanalisation anfallenden Mengen an Schmutz- und Regenwasser Überläufe in innerstädtische Kanäle und die Spree ergeben.

Da sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet befinden, sind vor allem die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu untersuchen. Im Berliner Urstromtal bilden die quartären Kiese und Sande einen über 50 m mächtigen Grundwasserleiter.

Nach dem digitalen Umweltatlas Berlin (Karte 02.07, Ausgabe 2020) liegt der Flurabstand des Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei 4-7 m. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades durch die Verkehrsflächen des Alexanderplatzes und der Alexanderstraße, durch das vorhandene Geschäftsgebäude auf dem Flurstück 1235 und durch die Bunkeranlage sowie die Fundamentplatte unterhalb großer Teile des Flurstücks 1253 ist von einer geringen Grundwasserneubildung im Plangebiet auszugehen. Schadstoffe, die in das Grundwasser gelangen könnten, entstehen bei den vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht. Aufgrund der Bebauung des Flurstücks 1235 und der unter einem großen Teil des Flurstücks 1253 befindlichen Bunkeranlage, die 17 m in die Tiefe reicht, existiert voraussichtlich keine Verbindung zum Grundwasser. Bei Umsetzung des Vorhabens ist daher keine zusätzliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Für die Bebauung des Flurstücks 1253 werden Grundwasserbenutzungen, d. h. das Einleiten und

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, z. B. für das Errichten von Gründungen und/oder Trögen für grundwasserschonende Bauweisen und die Förderung von Grundwasser im Rahmen der Bauausführung (Grundwasserförderung, Lenzen, Restwasserhaltungen) erforderlich sein. Hierfür ist vor Durchführung der Baumaßnahmen durch den Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Berliner Wassergesetz einzuholen. Im Mai 2025 wurde hierzu durch das Referat II D der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt ein Merkblatt zu „Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin“ herausgegeben, dass bei der weiteren Objektplanung zu berücksichtigen ist.

Auf Grund der im Umfeld vorhandenen Altlasten und deren Bewegung im Grundwasserstrom kommt der Gründung des Hochhauses und den mit der Bauweise verbundenen Grundwasserbenutzungen entscheidende Bedeutung bei der Bewertung möglicher Umweltauswirkungen zu. Bei einer Wasserhaltung ist zu verhindern, dass die Fahne des Grundwasserschadens im Bereich Schillingstraße, dessen Quelle bereits saniert wurde, angezogen wird. In diesem Zusammenhang ggf. erforderliche Vorkehrungen während der Baumaßnahme sind im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zu klären.

Für die Errichtung von Tiefgeschossen ist von einer Bauausführung in Trogbauweise auszugehen, um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf die Umgebung, die Anlagen der BVG, die vorhandenen Bunkeranlagen und andere Gebäude / Anlagen sowie Denkmale und die Altlasten zu minimieren. Im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren können Auflagen zu grundwasserschonenden Bauweisen erteilt werden.

Im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser wurde ein Fachgutachten Regenwasser zum Bebauungsplan I-B4a-3 erstellt (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, September 2025). Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die Verschiebung eines bereits zulässigen Hochhausstandortes in den nördlichen Teil des Baugebiets. Der südliche Teil des festgesetzten Baugebiets ist bereits mit einem Geschäftsgebäude bebaut; für dieses Bestandsgebäude liegt eine Einleitungsgenehmigung in die Mischwasserkanalisation vor.

Aus der im Rahmen der Fachuntersuchung erfolgten Analyse der Randbedingungen (Boden, Grundwasser, bestehende und geplante Bebauung) ergibt sich, dass im Plangebiet aus naturräumlicher Sicht gute Bedingungen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorliegen. Die massive Unterbauung (Tunnel der U-Bahnlinie 5, Bunker, Fundamente) sowie die zulässige vollständige Überbauung des Baugebiets stehen einer Versickerung jedoch entgegen. Insofern bedarf es für das geplante Hochhaus einer Einleitung in die Mischkanalisation, die in Berlin nur gedrosselt erfolgen kann.

Für den geplanten Neubau des Hochhausturms ist daher ein Rückhalt des Regenwassers im Untergeschoss vorzusehen. Das Fachgutachten Regenwasser umfasst eine Ermittlung des entsprechend notwendigen Speicherraums, der gleichzeitig den Überflutungsschutz gewährleisten soll. Es bildet mit seiner objektiven Darstellung der Rahmenbedingungen die Begründung für einen an die Berliner Wasserbetriebe zu richtenden Antrag der Vorhabenträgerin auf Genehmigung zur Einleitung

anfallenden Niederschlagswassers in die Mischkanalisation.

VIII.1.5 Schutzgut Klima

Am 01.07.2024 trat das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) in Kraft, dessen Ziel es ist, negative Auswirkungen des Klimawandels zu vermeiden oder weitestgehend zu reduzieren. Das am 21.11.2025 in Kraft getretene Berliner Klimaanpassungsgesetz (KAnGBln) zielt darauf ab, die Berliner Bevölkerung, die städtische Infrastruktur, inklusive der blau-grünen Infrastruktur, sowie die sonstige Stadtnatur, die sozialen Einrichtungen, die Bildungseinrichtungen und die Wirtschaft vor Schäden durch lokale Klimaveränderungen mit ihren zunehmenden Extremwetterereignissen wie Hitze, Dürre und Starkregen zu schützen. Die Auswirkungen sollen durch Kühlung, Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen und die Anlage von zusätzlichem Stadtgrün sowie durch Regenwasserversickerung und -nutzung möglichst reduziert oder beseitigt werden. Die Schäden sollen, soweit sie nicht vermieden werden können, möglichst reduziert werden.

Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung nebst Nutzungskonzept zugrunde liegt, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. Dabei werden keine über das bisher planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehenden Versiegelungen ermöglicht.

Im Hinblick auf die im Berliner Klimaanpassungsgesetz erwähnten Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass eine Ausweitung der Begrünung (z. B. durch Baumpflanzungen) im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen zulässig ist. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des noch unbebauten Teils von Baufeld D4 und der vorgesehenen Errichtung eines Hochhausturms sind hier jedoch keine Baumpflanzungen möglich. Wie vorstehend aufgeführt, bedarf es zudem aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen einer gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Mischkanalisation (siehe Teil A Kapitel VIII.1.4).

Ziel des Bebauungsplans ist eine möglichst hohe Ausnutzung der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der vorhandenen Angebote für Fahrräder im Sinne einer Nachverdichtung. Durch die planergänzende vertragliche Beschränkung des Hochhausvorhabens auf eine maximale Anzahl von 60 Stellplätzen werden die Mobilitätsarten des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, Sharing-Angebote) gefördert.

Vor diesem Hintergrund ist von einer den beschränkten Möglichkeiten angemessenen Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung im Bebauungsplanverfahren auszugehen.

VIII.1.5.1 Stadtklima

Das Planungsgebiet liegt nach den Darstellungen der Karte 04.10.07 „Klimaanalysekarte“ (siehe Umweltatlas Berlin) in einem Siedlungsraum mit starkem Wärmeinseleffekt (04:00 Uhr). Ein sehr hoher Versiegelungsgrad, ein geringer Vegetationsanteil und eine hohe bauliche Dichte sind hierfür

ursächlich. Das Plangebiet wird als Siedlungsraum mit thermisch ungünstiger Situation ausgewiesen (siehe Umweltatlas Berlin, Karte 04.11.1 „Planungshinweiskarte Klima – Hauptkarte“). Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig und prioritär. Sie sollten sich sowohl auf die Tag- als auch auf die Nachtsituation auswirken. Bei Nachverdichtungsvorhaben ist darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu Verschlechterungen auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“).

Auch die kartografischen Darstellungen des Stadtentwicklungsplans Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) erlauben Aufschlüsse zur stadtklimatischen Situation und deren perspektivischer Entwicklung. Die Lufttemperatur im Zukunftsszenario blau-grün (Tag) des StEP Klima 2.0 wird als ungünstig (Hot spot) und im Bereich der Alexanderstraße (B2/5) sogar als sehr ungünstig (Hot spot) eingestuft. Für den Nachtzeitraum liegen keine konkreten Zuordnungen für das Plangebiet vor, aber in der näheren Umgebung werden ebenfalls ungünstige bis sehr ungünstige (jeweils Hot Spot) Bedingungen im Hinblick auf die humanbiologische Situation angenommen.

Die Entwicklungsprämisse des Bebauungsplans I-B4a-3 liegt auf einer baulichen Nachverdichtung des vergleichsweise kleinen und im unmittelbaren Zentrumsbereich gelegenen Plangebiets. Damit beschränkt sich die Förderung stadtklimatischer Ziele weitgehend auf den Aspekt der „Stadt der kurzen Wege“. Die bauliche Verdichtung in einem hervorragend an den schienengebundenen Nahverkehr angebundenen Bereich entspricht der stadtplanerischen Prämisse der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

VIII.1.5.2 Energieeffizienz / Klimaschutz

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der im Bebauungsplan I-B4a-3 vorgesehenen Festsetzungen ergibt sich für das geplante Hochhausvorhaben eine Gesamtgeschossfläche (beheizte Fläche) von maximal rd. 48.000 m² (Herleitung siehe Teil A Kapitel IV.2.2.2). Das Hochhausvorhaben wird nach den aktuell geltenden Gesetzesvorgaben und Rechtsvorschriften errichtet, die z. B. durch Regelungen zum Schall- und Wärmeschutz im Hinblick auf Energieeffizienz und Ökologie die Nachhaltigkeit fördern (u. a. Anteile an regenerativer Energieerzeugung). Bei dem zu errichtenden Neubau müssen dabei mindestens die gesetzlich festgeschriebenen energetischen Mindeststandards des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) erfüllt werden.

Bereits aufgrund des zu berücksichtigenden Solargesetzes Berlin werden bei diesem Bauvorhaben, das mehr als 50 m² Dachfläche aufweisen wird, voraussichtlich mindestens 30 % der Bruttodachflächen mit Photovoltaikanlagen bedeckt werden. Dadurch kann ein Teil des Energieverbrauchs regenerativ erzeugt oder der erzeugte Strom ganz oder teilweise in das Betreibernetz (Stromnetz Berlin GmbH) eingespeist werden.

Der städtebauliche Vertrag umfasst zudem eine Regelung, nach der bei Umsetzung des Hochhausvorhabens ein Zertifizierungsverfahren eines anerkannten Nachhaltigkeitsbewertungssystems für

Neubauten durchgeführt wird. So kann die Wärmeerzeugung im Gebäude beispielsweise unter Berücksichtigung von regenerativen Energieformen erfolgen. Die Energieeffizienz kann zudem durch entsprechende Komponenten der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) erhöht werden, wie z. B. Hocheffizienzpumpen, LED-Beleuchtung, tageslicht- und/oder präsenzanhängige Steuerung sowie raumluftechnische Anlagen (RLT) mit Wärmerückgewinnung. Im Gebäude könnte zudem ein effektives Gebäude-Energiemanagementsystem (Building Management System - BMS) umgesetzt werden, mit dem alle Energieverbräuche überwacht und gesteuert werden können.

Die verkehrstechnische Untersuchung ergab für den im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung angenommenen Belastungsfall einer Büronutzung sowie einer Realisierung von 2.400 m² Geschossfläche für Wohnraum im Hochhausturm ein durchschnittliches zusätzliches Verkehrsaufkommen von 696 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025 / redaktionell überarbeitet im Dezember 2025). Es ist zu erwarten, dass zumindest ein Teil dieser Fahrten künftig durch emissionsarme bzw. -freie Elektrofahrzeuge erfolgt, die den Energieverbrauch ihrer Fahrstrombatterien anteilig aus regenerativen Quellen (z. B. Windenergie) decken. Ein Großteil des Ziel- und Quellverkehrs vom und zum Gebäude sowie dessen Nutzungen wird jedoch aufgrund der hervorragenden Anbindung über den ÖPNV sowie den weitgehend emissionsfreien Fuß- und Radverkehr erfolgen können. Die Entstehung von zusätzlichen Treibhausgasemissionen (CO₂) im Verkehrssektor ist daher als gering einzuschätzen.

Im Hinblick auf energetische Belange ist auch der Energieverbrauch bei der Gebäudeherstellung sowie beim später ggf. erfolgenden Rückbau zu berücksichtigen („Graue Energie“). Die Errichtung des geplanten Gebäudes ist durch bautechnologische Fertigungsvorgänge und die Herstellung von Baustoffen sowie deren Transport zur Baustelle aufgrund des erheblichen Primärenergiebedarfs unter Berücksichtigung des derzeitigen Energiemixes mit dem Ausstoß von CO₂ verbunden. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein rd. 150 m hohes Turmhochhaus (154,0 m inklusive integriertem Technikgeschoss) errichtet wird, bei dem eine hochwertige Fertigung und eine sehr lange Lebensdauer angestrebt werden. Zudem sollen bei der Gründung des Gebäudes voraussichtlich Teile des bereits bestehenden Fundamentsockels wiederverwendet werden, so dass im Vergleich zu anderen Bauvorhaben geringere Mengen Beton für die Fundamentierungsarbeiten benötigt werden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Gebäude unter Gesichtspunkten der Kreislaufwirtschaft zu entwerfen. Sie plant zudem, die Verwendung nachwachsender Rohstoffe bzw. das Recycling von Baustoffen in den Ausführungsprozess einfließen zu lassen.

VIII.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der näheren Umgebung des Plangebiets wird durch den 368 m hohen Fernsehturm dominiert. In unmittelbarer Nachbarschaft des Alexanderplatzes befinden sich jedoch darüber hinaus ebenfalls mehrere charakterisierende Gebäude, die den Platz einrahmen und ihn erlebbar machen. Dazu zählen (im Uhrzeigersinn im Westen startend) das Warenhaus „Galeria Berlin Alexanderplatz“, das Hotelgebäude („Park-Inn“), das Geschäftshaus „die mitte“, das „Alexanderhaus“ und

das „Berolinahaus“.

Neben diese Randbebauung des Alexanderplatzes und der großen, abgesehen vom „Brunnen der Völkerfreundschaft“ und der „Weltzeituhr“ unbebauten Fläche des Platzes selbst, sind jedoch auch weitere Gebäude prägend für das Ortsbild. Hier sind insbesondere das ehemalige „Haus des Lehrers“ (südöstlich des Plangebiets) sowie das ehemalige „Haus des Reisens“ (nördlich des Plangebiets) zu nennen.

Das Ortsbild ist somit aufgrund höchst unterschiedliche Solitärbauten eher heterogen geprägt.

Neben der vorhandenen Bebauung beeinflussen die großen Verkehrsflächen das Ortsbild. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der in Teilen bis zu siebenspurigen Kreuzung Alexanderstraße / Otto-Braun-Straße / Karl-Marx-Allee.

In den kommenden Jahren ist aufgrund der bereits überwiegend im Bau befindlichen Hochhausvorhaben insgesamt mit einer erheblichen Veränderung des Ortsbildes zu rechnen, in das sich auch das mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 vorbereitete Hochhausvorhaben im Baufeld D4 einfügen wird. Im westlich des Plangebiets gelegenen Baufeld D7 wird auf Grundlage des Bebauungsplans I-B4a ein ca. 142 m hohes Hochhaus an der Karl-Liebknecht-Straße unmittelbar im Anschluss an das bestehende Warenhausgebäude nach Entwürfen des Architekturbüros „Kleihues + Kleihues“ errichtet. Im nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Baufeld D3 wird auf Grundlage des im Jahr 2018 durchgeführten Realisierungswettbewerbs ein weiteres ca. 134 m hohes Hochhaus nach Entwürfen von Sauerbruch Hutton Architekten realisiert. Die im südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Baufeld E1 im Jahr 2019 begonnenen Bauarbeiten für ein ca. 150 m hohes Wohnhochhaus ruhen jedoch seit 2022.

VIII.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich (mit Ausnahme unterirdischer, denkmalgeschützter Bahnhofsanlagen des S- und U-Bahnhofs Alexanderplatz, siehe Teil A Kapitel II.1.7) keine Denkmale. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches befinden sich jedoch südlich angrenzend die unter Denkmalschutz stehenden 1929-32 nach Plänen von Peter Behrens errichteten Gebäude „Alexanderhaus“ und „Berolinahaus“, die im räumlichen Zusammenhang mit dem Baufeld D4 stehen. Die Abschrägung dieses Baufeldes im Süden korrespondiert städtebaulich mit dem im Winkel gebauten „Berolinahaus“. Die Höhe des bestehenden Geschäftshauses (29,7 m) orientiert sich an der Höhe der beiden Denkmalbauten.

Des Weiteren liegt westlich des Plangebiets der unter Denkmalschutz stehende U-Bahnhof Alexanderplatz, welcher in den Jahren 1927-1930 nach einem Entwurf der Architekten Grenander, Fehse und Bousset umgebaut bzw. realisiert wurde. Östlich der angrenzenden Alexanderstraße befindet sich die Kongresshalle, welche zusammen mit dem „Haus des Lehrers“ einschließlich des Mosaikfries „Unser Leben“ als Gesamtanlage Denkmalschutz genießt. Der Bau erfolgte 1961-1964

nach Plänen von Hermann Henselmann. Rund 75 m nördlich des Plangebiets, in der Nähe der Ausfahrttrampe des Straßentunnels Alexanderplatz an der Otto-Braun-Straße, sind die Fundamente und Bestattung der Georgenkirche als Bodendenkmal verzeichnet. Die Sprengung der Kriegsrue dieser Kirche erfolgte 1950. Eine präzise Lokalisierung der Fundamente sowie insbesondere der Überreste des Friedhofs ist noch nicht bekannt. Darüber hinaus besteht eine räumliche Nähe der geplanten Bebauung zum S-Bahnhof Alexanderplatz mit Stadtbahnviadukt und zum dahinter befindlichen Fernsehturm sowie zum Denkmalbereich (Gesamtanlage) der Karl-Marx-Allee, die in der Denkmalliste Berlin eingetragen sind.

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vom Landesdenkmalamt vorgetragenen denkmalfachlichen Belange bzw. die Kritik an der Hochhausplanung im Baufeld D4 werden in der Abwägung der betroffenen Belange zurückgestellt und führen zu keiner Änderung der Planung. Die Planung beruht nach wie vor auf dem aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Masterplan von 1994 (Büro Kollhoff/Timmermann). Es besteht weiterhin das städtebauliche Ziel, ein wesentliches Element dieser Planung mit der Vollendung des „inneren Hochhausrings“ durch einen schlanken rd. 150,0 m hohen Turm im Baufeld D4 umzusetzen (154,0 m inklusive integriertem Technikgeschoss). Lediglich der Standort des Hochhauses wird von der Mitte des Blockes um rd. 45 m an dessen nordöstlichen Rand versetzt, da auf dem ursprünglich vorgesehenen Standort im Jahr 2009 ein neu errichtetes fünfgeschossiges Geschäftshaus eröffnet wurde. Dieses Planungsziel wird vom Plangeber kontinuierlich seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 im Jahr 2011 verfolgt.

Es lässt sich also festhalten, dass der Bebauungsplan I-B4a-3 auf einem über viele Jahre konsistent verfolgten Konzept basiert, das im Workshopverfahren 2015 und durch das Baukollegium 2022 bestätigt wurde. Es ist nicht erkennbar, inwiefern ein einzelnes Hochhausvorhaben im Gesamtkontext der umfassenden, in wesentlichen Teilen bereits realisierten städtebaulichen Neuordnung im Bereich des Alexanderplatzes in einem derart singulären Maße Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes haben könnte, die ein grundsätzliches Überdenken dieser einen konkreten Maßnahme rechtfertigen könnten (siehe Teil A Kapitel VII.1.4).

VIII.1.8 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete sowie von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

Im Bundesanzeiger gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (vgl. Geoportal Berlin, Schutzgebiete in INSPIRE-Datenmodell).

Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen (vgl. Geoportal Berlin, Schutzgebiete in INSPIRE-Datenmodell).

Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Land Berlin nicht vorhanden.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Die genannten Schutzgebiete und Reservate sind von der Planung nicht betroffen (vgl. Geoportal Berlin, Schutzgebiete in INSPIRE-Datenmodell).

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotope (vgl. Umweltatlas Berlin in Geoportal Berlin, aktualisiert August 2014).

Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Wasserschutzgebietes gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzten Heilquellenschutzgebietes sowie eines Überschwemmungsgebietes gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes.

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

Aus der am 02.09.2025 vom Berliner Senat verabschiedeten 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin geht hervor, dass die geltenden Luftqualitätsgrenzwerte seit dem Jahr 2020 im Stadtgebiet eingehalten und teilweise deutlich unterschritten werden konnten.

In einer Stellungnahme vom April 2026 teilte das für den Bereich der Luftreinhalteplanung zuständige Referat I D der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt mit, dass die neue EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 voraussichtlich im Dezember 2026 durch eine Novellierung der 39. BImSchV in deutsches Recht überführt wird. Durch eine Umsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 werden im Hinblick auf die zukünftigen Grenzwerte jedoch keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen verursacht; bestehende Überschreitungen können im Rahmen der Luftreinhalteplanung gelöst werden.

Hinsichtlich der Lärmbelastung kann hingegen nicht sicher ausgeschlossen werden, dass die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen überschritten werden. Aktuelle Daten zur Verkehrslärmbelastung im Bestand sowie im Planfall wurden daher durch ein Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt (siehe Teil A Kapitel VIII.1.1.2).

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Metropole Berlins. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-HR) Metropole (Z 3.4) legt die Metropole Berlin als zentralen Ort höchster Stufe fest. Bei den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen (Einzelhandel, Büro, Wohnen) handelt es sich um typische innerstädtische Funktionen, die im Einklang mit den in § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes genannten Grundsätzen stehen.

VIII.1.9 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern im Sinne einer sich selbst verstärkenden Dynamik sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

VIII.1.10 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens I-B4a wurden Maßnahmen zum Ausgleich der planerisch zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt bzw. in städtebaulichen Verträgen gesichert. Diese Maßnahmen dienen zugleich der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des hohen Nutzungsmaßes auf die Umwelt.

Da es sich vorliegend beim Bebauungsplan I-B4a-3 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich und es ergibt sich kein planungsrechtliches Kompensationserfordernis (siehe Teil A Kapitel IV.4.2).

Gleichwohl umfasst der Bebauungsplan Festsetzungen, die zu einer Minderung der planbedingten Auswirkungen auf die Umwelt beitragen sollen. Hierbei geht es neben dem bei großräumiger Betrachtung schonenden Umgang mit Grund und Boden aufgrund der Innenentwicklung vor allem um Regelungen zur intensiven Dachbegrünung des Sockelgebäudes, zum Immissionsschutz (Verkehrs- und Anlagenlärm und Erschütterungen) sowie zur Luftreinhaltung.

VIII.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich außergewöhnlich gut erschlossen. Mit dem Bahnhof Alexanderplatz steht in direkter Nachbarschaft ein umfangreiches Angebot im öffentlichen Nah- und Regionalverkehr zur Verfügung. Die Voraussetzungen, einen Großteil des planungsinduzierten Neuverkehrs mit dem Umweltverbund abwickeln zu können, sind dementsprechend gut. Zugleich ist das Planvorhaben durch die anliegenden Abschnitte der Alexanderstraße (B2/5 und B1) auch gut mit Kraftfahrzeugen erreichbar.

Die verkehrlichen Auswirkungen, die bei einer Umsetzung des Bebauungsplans eintreten können, wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung betrachtet und bewertet (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025 / redaktionell überarbeitet im Dezember 2025). Durch die Lagegunst des Gebiets mit seiner guten Erreichbarkeit im Umweltverbund wird eine geringere Nutzung des motorisierten Individualverkehrs begünstigt. Die für die Gebietsentwicklung getroffenen Annahmen im Rahmen des Bebauungsplans I-B4a-3 erzeugen ein Verkehrsaufkommen, das von der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur aufgenommen werden kann, ohne dass dazu bauliche Veränderungen notwendig sind.

VIII.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind stark befahren. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung fanden bereits im April 2022 Verkehrszählungen an der Kreuzung Alexanderstraße / Karl-Marx-Allee / Otto-Braun-Straße (Knotenpunkt 1) sowie an der etwas weiter südlich gelegenen Kreuzung Alexanderstraße (B1) / Grunerstraße (B1) / Alexanderstraße (Knotenpunkt 2) zu den Spitzstunden statt. Ein Abgleich der im Jahr 2022 erhobenen Verkehrsdaten mit den Werten der Verkehrsmengenkarte Berlin 2023 zeigte keine wesentlichen Abweichungen, sodass eine erneute örtliche Zählung verzichtbar war. Darüber hinaus ist die von SenMVKU bereitgestellte Verkehrsprognose 2035 für die Beurteilung überwiegend maßgebend: Aus der Hochrechnung des Verkehrsaufkommens auf den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTVW) ergeben sich für den nördlich des Plangebiets verlaufenden Abschnitt der Alexanderstraße (B2/5) 27.700 Kfz/24 h (Lkw-Anteil von 3 %) und für den östlich des Plangebiets verlaufenden Abschnitt der Alexanderstraße (B1) 29.100 Kfz/24 h (Lkw-Anteil von 3 %).

Das 2009 eröffnete Geschäftshaus im südlichen Bereich des Kerngebiets wird in der Verkehrsuntersuchung nicht separat betrachtet. Innerhalb dieses Gebäudes befindet sich nur eine untergeordnete Tiefgarage mit zehn Stellplätzen. Die durch dieses Bestandsgebäude verursachten Verkehre sind in den 2022 vorgenommenen Verkehrszählungen sowie der Verkehrsprognose SenMVKU für 2035 bereits miterfasst und in den Analyse-Nullfall eingestellt. Der untersuchte Prognose-Planfall bezieht sich also ausschließlich auf das Turmhochhaus.

Für den Hochhausturm wurde dabei gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 eine zusätzlich realisierbare Bruttogeschoßfläche von rd. 48.000 m² berücksichtigt, die sich für das geplante Turmhochhaus einschließlich der Ergänzung der Sockelbebauung auf dem Flurstück 1253 ergibt (Herleitung siehe Teil A Kapitel IV.2.2.2). Im Hinblick auf das entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen wurden eine Wohnnutzung im Umfang der festgesetzten Mindestwohnanteils von 2.400 m² Geschossfläche sowie eine Büronutzung im Umfang von 45.600 m² berücksichtigt.

Tabelle 7: Zusammenfassung des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens

Erzeugergruppe	Büronutzung (Kfz-Fahrten/24 h)	Wohnnutzung (Kfz-Fahrten/24 h)
Beschäftigte bzw. Bewohner	496	12
Kunden bzw. Besucher	86	2
Wirtschaft	96	4
Summe	678	18

Mit Blick auf eine sichere Betrachtung der Leistungsfähigkeit ist insbesondere der Zeitraum mit der höchsten Verkehrsbelastung (Spitzenstunde) relevant. Liegt in der Spitzenstunde ein stabiler Verkehrsablauf vor, kann davon ausgegangen werden, dass dieser auch in den übrigen Tagesstunden gewährleistet ist. Nach vollständiger Berechnung der einzelnen Spitzenstundenanteile ergibt sich für die Spitzenstunde am Vormittag in Summe ein zusätzliches Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von 83 Kfz-Fahrten pro Stunde. In der Spitzenstunde am Nachmittag kommen im Ziel- und Quellverkehr 62 Kfz-Fahrten je Stunde zum Bestand hinzu. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das durch die Realisierung des Vorhabens abgeschätzte zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ursächlich auf die Änderung des bestehenden Bebauungsplans I-B4a durch den Bebauungsplan I-B4a-3 zurückzuführen ist. Der rechtswirksame Bebauungsplan I-B4a hätte bei einer vollständigen Umsetzung – aufgrund der darin festgesetzten Nutzungsarten und -maße – ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in mindestens vergleichbarer Größenordnung erzeugt.

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens wird davon ausgegangen, dass der Quell- und Zielverkehr der Beschäftigten sowie der Kundinnen und Kunden des Hochhausturms das unmittelbar westlich des Plangebiets gelegene Parkhaus auf der Alexanderstraße (B2/5) ansteuert („Q-Park“). Die Anlage ist aus und in beide Fahrtrichtungen erschlossen, so dass Wendefahrten an den umliegenden Knotenpunkten vermieden werden können. Für die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden barrierefreien Stellplätze und ggf. weitere Stellplätze sieht die Vorhabenträgerin die Integration eines automatisierten Parksystems im Hochhausturm vor. Die Erschließung des überwiegend oberirdisch angeordneten Parksystems mit seinen bis zu 60 Stellplätzen soll über eine Gehwegüberfahrt an der Alexanderstraße (B1) erfolgen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung des Analyse-Nullfalls zeigt, dass zu beiden Spitzenstunden überwiegend ein leistungsfähiger Verkehrsablauf der Qualitätsstufe (QSV) B („nahezu freier Verkehrsfluss“) bis C („stabiler Verkehrsfluss“) erreicht wird. Es stellt sich mehrheitlich ein stabiler Verkehrszustand mit kurzen Wartezeiten für den Verkehr ein. Zusätzliche Kapazitätsreserven sind vorhanden. Lediglich für den linksabbiegenden Strom aus der Otto-Braun-Straße (B 2) in die Karl-Marx-Allee kippt der Verkehrsfluss in den instabilen Bereich der QSV E („instabiler Verkehrsfluss“).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende verkehrsabhängige Steuerung den aktuellen Mehrbedarf an Freigabezeit erwirken kann und damit einen leistungsfähigen Verkehrsablauf für alle Ströme zusichert.

Auch für den Prognose-Planfall der Leistungsfähigkeitsberechnung, also bei Umsetzung des Hochhausvorhabens, zeigt sich, dass überwiegend ein stabiler Verkehrsfluss erreicht werden kann. In der Frühspitze ergibt sich, wie bereits im Bestand, die Qualitätsstufe E für den Linksabbieger aus Norden kommend am Knotenpunkt 1. Auch erfährt der entgegengesetzte Strom von Ost nach Nord eine leichte Verschlechterung von QSV C zu D.

Die beiden Relationen sind ebenso in der Spätspitze von einer leichten Qualitätsverschlechterung betroffen. Da beide Ströme jedoch nicht durch das Vorhaben belastet werden, ist diese Verschlechterung der allgemein prognostizierten Verkehrszunahme (Prognose 2035) zuzuschreiben.

Am Knotenpunkt 2 ergeben sich zur Spitzenstunde am Vormittag keine Veränderungen in den Qualitätsstufen gegenüber dem Bestand. In der Spitzenstunde am Nachmittag verschlechtert sich der Strom von Ost nach Nord auf die Qualitätsstufe C. Gleiches gilt für den nicht durch das Hochhausvorhaben belasteten Strom von Ost nach Süd.

Für den linksabbiegenden Strom aus der Otto-Braun-Straße (B2) in die Karl-Marx-Allee (B1/5) am Knotenpunkt 1 wurde bereits im Bestand in der Frühspitze ein instabiler Verkehrsfluss (QSV E) festgestellt. Da diese Fahrbeziehung für den Quell- und Zielverkehr des Hochhausvorhabens nicht von Relevanz ist, ergibt sich im Prognose-Planfall, also unter Berücksichtigung des durch das Hochhausvorhaben zusätzlich erzeugten Verkehrs, keine weitere Verschlechterung. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass das Bewertungsergebnis für die Lichtsignalanlage auf der Berechnung für die statische Festzeitsteuerung beruht. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Lichtsignalanlage über eine verkehrsabhängige Steuerung verfügt, die gezielter auf die konkrete Verkehrsnachfrage reagieren kann und damit bessere Ergebnisse im Verkehrsablauf erzielt. Gegenüber dem bestehenden Verkehr ist der durch das Hochhausvorhaben neu erzeugte Verkehr als vergleichsweise gering einzuschätzen. Die durchgeführte Leistungsfähigkeitsbetrachtung bestätigt, dass der durch das Hochhausvorhaben zusätzlich erzeugte Verkehr nicht zu einer spürbaren Verschlechterung des Verkehrsablauf im Umfeld des Plangebiets führt und weiterhin ein stabiler Verkehrsablauf zu erwarten ist.

VIII.2.2 Rad- und Fußverkehr

Um die Auswirkungen der Planung auf den Rad- und Fußverkehr sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, befasste sich die Verkehrsuntersuchung auch mit diesem Belang. Zur Ermittlung des bestehenden Fuß- und Radverkehrsaufkommens wurden dazu im August 2022 zwei video-gestützte Querschnittserhebungen über eine Dauer von 24 Stunden durchgeführt.

Das Ergebnis der durchgeführten Erhebungen zeigt, dass das Rad- und Fußverkehrsaufkommen im Seitenraum der Alexanderstraße (B1) teilweise deutlich höher ist als in der Alexanderstraße (B2/5).

Hierbei ist anzumerken, dass in der Alexanderstraße (B2/5) sowohl Radfahrende als auch E-Scooter-Fahrende regelwidrig auf dem Gehweg verkehren, obwohl sich die offizielle Radverkehrsanlage in Form eines RIM (Radfahrstreifen in Mittellage) bzw. Mitnutzung des Rechtsabbiegefahrstreifens auf der Fahrbahn befindet. Die Anordnung von neuen Gehwegüberfahrten (z. B. zum geplanten automatisierten Parksystem im Plangebiet) in der Alexanderstraße (B2/5) wird aufgrund der aktuell unübersichtlichen Verkehrssituation im Vergleich zur Alexanderstraße (B1) als konfliktanfälliger eingeschätzt. Die Verkehrsbeobachtungen zeigen zwar, dass das Ein- und Ausfahren an der bestehenden, westlich an das Plangebiet angrenzenden Gehwegüberfahrt abwickelbar ist, jedoch ist diese aufgrund der größeren Entfernung zum Knotenpunkt Alexanderstraße (B2/5) - Karl-Marx-Allee (B1/5) / Otto-Braun-Straße (B2) - Alexanderstraße (B1) seltener von hier entstehenden Rückstauscheinungen betroffen, die einen zügigen Abfluss verhindern können.

Im Fall der Anordnung von Geh- und Radwegüberfahrten in der Alexanderstraße (B1) muss sich der ein- und ausfahrende Kfz-Verkehr zwar gegen ein höheres Rad- und Fußverkehrsaufkommen durchsetzen, jedoch stellt sich dieses aufgrund der überwiegend regelkonformen Nutzung der Rad- und Fußverkehrsanlagen übersichtlicher als in der Alexanderstraße (B2/5) dar. Des Weiteren ergeben sich durch die potenzielle Lage der Ein-/Ausfahrt südlich des Knotenpunkts Alexanderstraße (B2/5) - Karl-Marx-Allee (B1/5) / Otto-Braun-Straße (B2) - Alexanderstraße (B1), und dessen Signalisierung, regelmäßige Zeitlücken im Kfz-Verkehr.

Für die beiden untersuchten Abschnitte der Alexanderstraße gilt, dass sich durch die geplante Rad-schnellverbindung künftig sowohl die Querschnittsaufteilung verändern als auch das Radverkehrsaufkommen erhöhen könnte. Bei der Lage der Geh- und Radwegüberfahrt für die geplante Ein- und Ausfahrt des automatisierten Parksystems sind die Vorgaben der AV Geh- und Radwege zu beachten. Demnach sollten Gehwegüberfahrten bei Neuanlage mindestens 15 m vom Knotenpunkt Alexanderstraße (B2/5) - Karl-Marx-Allee (B1/5) / Otto-Braun-Straße (B2) - Alexanderstraße (B1) entfernt sein und bei mehreren aufeinanderfolgenden Überfahrten ist zwischen diesen eine Schutzfläche von mindestens 2,50 m für zu Fuß Gehende vorzusehen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Sachverhalte eine Verortung der Geh- und Radwegüberfahrten eher in der Alexanderstraße (B1) empfohlen.

VIII.2.3 Ruhender Verkehr / automatisiertes Parksystem

Die gegenwärtigen Planungen sehen für das Hochhausvorhaben die Anlage eines automatisierten Parksystems vor, das durch planergänzende vertragliche Regelungen auf eine maximale Anzahl von 60 Stellplätzen beschränkt wird. Innerhalb des 2009 eröffneten Geschäftshauses „die mitte“ befindet sich bereits eine mit einem Autoaufzug versehene Tiefgarage mit zehn Stellplätzen.

Im Zuge der vorgenannten Verkehrsuntersuchung wurde im Hinblick auf den ruhenden Kfz-Verkehr

auch die verkehrliche Anbindung bzw. die Lage der Ein- / Ausfahrt zur automatisierten Stellplatzanlage im Nahbereich der Kreuzung untersucht und bewertet. Da es im Falle des vorliegenden Angebotsbebauungsplans noch kein bautechnisch ausgearbeitetes Realisierungskonzept (bzw. Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung Hochbau) eines automatisierten Parksystems gibt, wurden hierzu plausible Annahmen getroffen und hinsichtlich der zu querenden Fußgänger- und Radverkehrsströme analysiert. Im Ergebnis ist für das automatisierte Parksystem des Hochhausvorhabens nach der vorliegenden Abschätzung mit geringfügig höheren Verkehrsbewegungen zu rechnen, als an den vorhandenen Ein- und Ausfahrten des angrenzenden Bestandsgebäudes. Unter Berücksichtigung der begrenzten Stellplatzkapazität (in der Verkehrsuntersuchung wurden, im Sinne eines Worst-Case-Szenarios, max. 60 Stellplätze angenommen) und unter der Voraussetzung, dass im Zuge der weiteren Objektplanung ausreichend Aufstellflächen sowohl innerhalb des Gebäudes als auch im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Alexanderstraße (B1) vorgesehen werden, ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des Rad- und Fußverkehrs durch die geplante Gehwegüberfahrt auszugehen. Auch für den fließenden Kfz-Verkehr und ÖPNV auf der Alexanderstraße (B1) sind keine Auswirkungen zu erwarten.

VIII.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan I-B4a-3 ändert weder die im ursprünglichen Bebauungsplan I-B4a festgesetzte Art der baulichen Nutzung für das Baufeld D4 noch den hier zulässigen Umfang an Geschossfläche. Insofern ergeben sich die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans dadurch, dass die Bebauung des über lange Jahre brachliegenden Flurstücks 1253 durch das im Plangebiet vorgesehene Hochhaus ermöglicht wird.

Das Plangebiet ist bislang unbewohnt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden Menschen zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern könnten. Um dazu beizutragen, den Alexanderplatz zu einem gemischt genutzten, urbanen Gebiet mit Handel, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, öffentlichen Freiräumen und Wohnen zu entwickeln, ist ein entsprechender Wohnanteil weiterhin Teil der Planung.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Geschäftshaus „die mitte“, und damit indirekt auch die hier befindlichen Arbeitsstätten, werden durch den Bebauungsplan I-B4a-3 in ihrem Bestand gesichert. Die ermöglichte bauliche Weiterentwicklung fördert die Ansiedlung neuer Unternehmen. Auf insgesamt bis zu 70.000 m² Geschossfläche können kerngebietstypische Nutzungen und (beschränkt auf den Bereich des Hochhausturms oberhalb des Sockelgebäudes) Wohnungen (min. 2.400 m² bis zu rd. 38.000 m² Geschossfläche) angeordnet werden. Arbeitsplätze werden voraussichtlich vor allem in Büros sowie in sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen wie Handel, Gastronomie und Dienstleistungen entstehen.

VIII.4 Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 sind im Kerngebiet mindestens 2.400 m² Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. In Anlehnung an die im „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (hier formal nicht anzuwenden, siehe Teil A Kapitel II.2.4) für Geschosswohnungsbau getroffene Annahme von 100 m² Bruttogeschossfläche je Wohneinheit resultieren daraus 24 Wohnungen im Hochhausturms. Da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 Wohnungen im Kerngebiet oberhalb von 29,7 m über Gehweg allgemein zulässig sind, könnten darüber hinaus Wohnungen in einer Größenordnung von bis zu rd. 38.000 m² Geschossfläche entstehen. Somit ließen sich unter der vorgenannten Annahme bis zu 380 Wohnungen realisieren (siehe Teil A Kapitel IV.2.1).

Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan I-B4a sah im Baufeld D4 einen Mindestanteil an 2.400 m² Geschossfläche für Wohnungen vor. Da der vorliegende Bebauungsplan I-B4a-3 an dieser Regelung keine Änderungen vorsieht, findet das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ keine Anwendung. Darüber hinaus war im Bebauungsplan I-B4a für das Hochhaus im Baufeld D4, das durch den Bebauungsplan I-B4a-3 nunmehr überplant wird, auf einer Teilfläche bereits Wohnen oberhalb des Sockelgebäudes als allgemein zulässig festgesetzt worden. Daher werden keine zusätzlichen Genehmigungsvoraussetzungen für Wohnen geschaffen, die über das bereits seit dem Jahr 2000 bestehende Planungsrecht hinausgehen. Auf Basis städtebaulicher Verträge zum ursprünglichen Bebauungsplan hat die Vorhabenträgerin bereits einen zweckgebundenen finanziellen Beitrag zur Schaffung eines Kinderspielfeldes und dem Ausbau von Kindertagesstätten geleistet.

Im Fall der beabsichtigten Realisierung eines über 2.400 m² Geschossfläche hinausgehenden Wohnanteils wird die Vorhabenträgerin eine separate Vereinbarung mit dem Land Berlin abschließen. Darin wäre – auf Grundlage der zum gegebenen Zeitpunkt geltenden offiziellen Richtwerte für die Bedarfsermittlung und den Kostenanteil – eine Beteiligung der Vorhabenträgerin an den Kosten für die Deckung der sich aus dem überschießenden Wohnanteil ergebenden Wohnfolgebedarfe zu regeln. Der städtebauliche Vertrag berücksichtigt diese Verpflichtung in einer entsprechenden Regelung.

Die im Bereich des Hochhausturms zulässigen Wohnnutzungen werden gem. § 8 Abs. 2 BauO Bln zudem einen Bedarf an Kinderspielfeldern nach sich ziehen. In Abhängigkeit von der konkret angestrebten Wohnungsanzahl sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielfelder entweder auf dem Baugrundstück herzustellen (z. B. auf dem Dach des Sockelgebäudes) oder gem. § 8 Abs. 3 BauO Bln durch Zahlung eines den durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungskosten entsprechenden Geldbetrages abzulösen. Die entsprechenden Prüfungen und Abstimmungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

VIII.5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan I-B4a-3 voraussichtlich nicht. Die Planung und Umsetzung – einschließlich Gutachter- und Erschließungskosten sowie der Kosten für das Bebauungsplanverfahren – erfolgen durch die Vorhabenträgerin des geplanten Hochhausturms. Das Land Berlin erbringt personalwirtschaftliche Leistungen im Zusammenhang mit den hoheitlichen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Die mit der geplanten Bebauung einhergehenden Folgekosten für Planung, Ordnungsmaßnahmen, Baudurchführung und Überwachung werden durch die Vorhabenträgerin übernommen. Der städtebauliche Vertrag enthält entsprechende Regelungen (siehe Teil A Kapitel V). Die Kostenübernahme der Vorhabenträgerin für Maßnahmen zur Sicherung der U-Bahnanlagen ist in einer Grundsatzevereinbarung mit der BVG geregelt worden (siehe Teil A Kapitel III.4).

Der Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags liegt vor dem Festsetzungsbeschluss und der Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum Bebauungsplan. In diesem Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber dem Land Berlin auch dazu, für die Bauphase des geplanten Turmhochhauses Sicherungsleistungen in Form von Bauherrenhaftpflichtversicherungen zu stellen, die im Havariefall die Kosten für die Beseitigung möglicher Schäden am öffentlichen Straßenland, an den U-Bahntunneln und an den Standort tangierenden unterirdischen Verkehrsbauwerken abdecken sollen. Zudem ist vor Erteilung einer Baugenehmigung ein geeignetes Unternehmen mit der Erstellung eines geodätischen Überwachungs- und Havariekonzepts zu beauftragen.

VIII.6 Auswirkungen auf zivile und militärische Radaranlagen

Aufgrund der in den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan I-B4a-3 vorgebrachten Stellungnahmen wurde ein Systemtechnisches („Radartechnisches“) Gutachten erstellt (NAVCOM Consult, Steinheim an der Murr, Oktober 2025). Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse ableiten:

Das geplante Hochhaus soll eine Grundhöhe von bis zu 150,0 m aufweisen und kann einschließlich Technikgeschoss bis zu 154,0 m Höhe über Gehweg (bis zu 156,0 m für licht- und luftdurchlässige Umwehrungen bzw. Absturzsicherungen) erreichen. Im Umfeld des Baufeldes D4 sind auf den Baufeldern D3, D7 und E1 bereits weitere Hochhäuser vergleichbarer Höhe genehmigt worden und im Bau befindlich. Im Fachgutachten wurden die Effekte des Bauvorhabens im Baufeld D4 (unter Einbeziehung der Bauumgebung) auf das Luftverteidigungsradar auf dem ehemaligen Flughafen Tempelhof (THF) und die Radaranlagen der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH auf dem ehemaligen Flughafen Tegel (TXL) und dem in Betrieb befindlichen Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) untersucht.

Im Hinblick auf das rd. 4,4 km entfernte Luftverteidigungsradar der Bundeswehr in Tempelhof ist

festzustellen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 zwar im sogenannten „Interessensgebiet“ aber außerhalb des speziellen militärischen „Schutzzone“ (2,5 km Umkreis) dieser Radaranlage befindet. Im Interessensgebiet bestehen bereits mehrere hohe Gebäude oder befinden sich im Bau. Die gutachterlichen Untersuchungen haben ergeben, dass eine zusätzliche relevante Störung des operationellen Radarbetriebs durch das geplante Hochhaus im Baufeld D4 sehr unwahrscheinlich ist, da dessen Effekte durch die Auswirkungen des Bauumfeldes dominant überlagert werden.

Auch hinsichtlich der DFS-Radaranlagen des zivilen Flugverkehrs ergaben die gutachterlichen Untersuchungen, dass eine Störung des operationellen Betriebs durch das Hochhausvorhaben am Alexanderplatz sehr unwahrscheinlich ist. Es bedarf keiner zusätzlichen entstörenden Maßnahmen.

Nach gutachterlicher Einschätzung kann das Hochhaus im Baufeld D4 ohne zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Störwirkungen auf bestehende zivilen und militärische Radaranlagen errichtet werden. Dies betrifft die in den Untersuchungen zugrunde gelegte Kubatur eines bis zu 150,0 m hohen Gebäudes; eine Erhöhung des Gebäudes durch Technik- und Werbeanlagen bis zu 157,0 m Höhe wird gutachterlich für die militärischen und zivilen Radare als sicher akzeptabel beurteilt. Aufgrund der im radartechnischen Fachgutachten berücksichtigten Worst-Case-Betrachtung bestehen bei der weiteren Objektplanung architektonische Spielräume.

Im Rahmen der Abwägung der betroffenen Belange im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 werden die (sehr unwahrscheinlichen) Beeinträchtigungen bestehender Radaranlagen hingenommen, da das geplante Hochhaus im Baufeld D4 einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts für den Alexanderplatz und dessen Umfeld darstellt. Darüber hinaus besteht mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan I-B4a bereits Baurecht für ein Hochhaus mit einer vergleichbaren Höhe.

Es ist zudem in die Abwägung einzubeziehen, dass sowohl die zivilen als auch die militärischen Radaranlagen nach Aussagen der vorliegenden Fachuntersuchung über ein bundesweites Netzwerk miteinander verbunden sind („Radarredundanz“). Bei den zivilen Radaranlagen wird dadurch im Erfassungsbereich eine hohe Redundanz erreicht, die die Anzeige von z. B. unerwünschten Spiegelzielen bzw. Falschspuren mit hoher Wahrscheinlichkeit verhindert. Bei den militärischen Radaranlagen können darüber hinaus die Daten der zivilen Radare zur Erstellung des Luftlagebildes mit eingebunden werden.

Zudem umfasst der Bebauungsplan I-B4a-3 einen Hinweis, wonach die Luftfahrtbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Hochhausturm zu beteiligen ist; auf eine Benennung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird hier hingegen fortan verzichtet. Dadurch werden insbesondere die Vorhabenträgerin, die betroffenen Grundstückseigentümer und sonstige Verantwortliche (z. B. Bauantragsberechtigte) auf die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendige Berücksichtigung der Belange der zivilen Luftfahrt hingewiesen (z. B. Nachtkennzeichnung).

VIII.7 Auswirkungen auf unterirdische Verkehrsbauwerke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von mehreren unterirdischen Verkehrsbauwerken tangiert (siehe Abbildung 3 in Teil A Kapitel II.1.2 und Abbildung 5 in Teil A Kapitel II.2.12):

- Straßentunnel Alexanderplatz im Verlauf der Grunerstraße und der Otto-Braun-Straße
- Tunnelanlagen der in Betrieb befindlichen U-Bahnlinie U5 zwischen den Bahnhöfen Alexanderplatz und Schillingstraße
- Tunnelanlagen eines nicht in Betrieb befindlichen Abzweigs zur geplanten Strecke einer U-Bahnlinie in Richtung Weißensee (Arbeitstitel U3/U10)
- Anlagen eines nicht in Betrieb befindlichen Fußgängertunnels in der westlichen Alexanderstraße

Wie insbesondere im Hinblick auf die zwischen Vorhabenträgerin und BVG im Jahr 2021 getroffene Grundsatzvereinbarung beschrieben (siehe Teil A Kapitel III.4), wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 seit dem Jahr 2012 verschiedene Fachuntersuchungen zur Ermittlung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die unterirdischen Verkehrsbauwerke erstellt. Zu den maßgeblichen gutachterlichen Untersuchungen liegen folgende Berichte vor, die im Sinne eines besseren Verständnisses in chronologischer Abfolge zusammengefasst werden:

- Dr. Jens Karstedt, Berlin, 14.12.2012: „Bebauungsplan I-B4a-3 ‚Hochhausturm am Alexanderplatz‘ Zusammenfassung Ergebnisse Verformungsberechnungen“

Auf Basis einer ersten überschlägigen Lastermittlung und Abschätzung der Gründungselemente seitens des Tragwerksplaners sowie Annahmen zum Baugrundaufbau wurde eine Prognose zu den geotechnischen Verformungen für den Endzustand erstellt. Im Hinblick auf die Tunnelanlagen ist dabei eine ungünstige Lastkonstellation unter Einbezug des jeweils geringsten Abstands zum Neubau berücksichtigt worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in den untersuchten Schnitten am Tunnel der U-Bahnlinie U5 mit einer Setzung bis zu rd. 1,6 cm und am ungenutzten Tunnel (geplante U-Bahnlinie Richtung Weißensee) mit einer Setzung bis zu rd. 1,5 cm zu rechnen ist. Am Straßentunnel Alexanderplatz („Grunertunnel“) ist mit einer Setzung von bis zu rd. 1,1 cm zu rechnen.

- Specht, Kalleja + Partner Beratende Ingenieure GmbH, Berlin, 14.12.2012: „Gutachterliche Stellungnahme I-401-12-G, Abschätzung von Verschiebungen und Verdrehungen am Straßentunnel Alexanderplatz infolge der beabsichtigten Baumaßnahme Alexanderplatz D4“

Ziel dieser Untersuchung war die Abschätzung des sich aus der Errichtung eines benachbarten Hochhauses ergebenden Verformungsverhaltens des Straßentunnels Alexanderplatz im Endzustand unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen Verformungen. Dazu wurden die an den Blockfugen des Tunneltragwerks auftretenden Verformungen berechnet, die sich infolge der bereits erfolgten Bauvorhaben des Einkaufszentrums „Alexa“ und des Geschäftshauses

„die mitte“ sowie des im Baufeld D4 geplanten Hochhauses ergeben. Darüber hinaus wurde die sogenannte „Schwinddehnung“ berechnet, also die belastungsunabhängige Volumenminderung des Betons, die aufgrund chemischer Prozesse und Austrocknungsvorgänge auftritt.

Die Tunnelröhre besteht aus aneinandergereihten Trogsegmenten (Tunnelblöcken) mit den Abmaßen B/H/L von ca. 19,20 x 5,50 x 11,50 ... 18,00 m und weist eine Gesamtlänge von ca. 290 m auf. Die Tunneldecke (H ~ 0,50 m) liegt auf den Trogwänden auf und besteht aus Spannbetonfertigteilbalken mit Ortbetonfugenverguss.

Aus den Verformungsberechnungen ergibt sich, dass der Einfluss der eingetragenen Verformungen aus den Bauvorhaben an den beiden Tunnelblöcken, die in nächster Nähe zum geplanten Hochhausbau D4 liegen, sehr gering ist. Die maximale Beanspruchung der zwischen den beiden Tunnelblöcken befindlichen Fuge beträgt am oberen Rand der Fuge rd. 9 mm und am unteren Rand des Tunnelblocks rd. 14 mm. Gemäß DIN 18195-8 kann eine Fuge mit drei Lagen Pappe und zwei Lagen Kupferstreckmetall eine kombinierte Beanspruchung (zulässige Beanspruchung) von 15 mm aufnehmen. Damit ergibt sich für die betroffene Fuge eine Dehnungsreserve von rd. 6 mm (rd. 40 %) oben und von rd. 1 mm (rd. 6 %) unten.

Die gutachterliche Stellungnahme schließt mit Empfehlungen für ein Havariekonzept ab. Neben vorbereitenden Maßnahmen (z. B. Ermittlung der konkreten Breite der betroffenen Blockfugen) werden auch baubegleitende Maßnahmen (z. B. Beweissicherung, Setzungsbeobachtungen, Erschütterungsmessungen) sowie ggf. notwendige Sicherungsmaßnahmen zur Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit abgeschätzt (z. B. Fugenabdichtung).

- Ingenieurbüro Prof. Duddeck und Partner GmbH, Braunschweig, 17.01.2013: „Prüfbericht Nr. 2 zum Projekt ‚Baumaßnahme Alexanderplatz / Grunerstraße‘ und den Bauteil ‚Straßentunnel Alexanderplatz‘ im Hinblick auf die gutachterliche Stellungnahme von Specht, Kalleja + Partner Beratende Ingenieure GmbH, Berlin, 14.12.2012“

Der Prüfbericht bestätigt die Methodik und Ergebnisse der geprüften Stellungnahme dem Grunde nach.

- Prof. Dr.-Ing. Randolph Anger, Berlin, 01.03.2013: „Gutachterliche Stellungnahme zur Plausibilitätsprüfung gutachterlicher Aussagen zur Setzungsproblematik beim Bebauungsplan I-B4a-3 ‚Hochhausturm in Berlin-Mitte am Alexanderplatz‘“

Die Stellungnahme stellt fest, dass die Eingangswerte geotechnischer Berechnungen im vorliegenden Fall noch nicht ausreichend durch Baugrunduntersuchungen abgesichert seien.

Die Aussagen der Verformungsprognosen bezüglich der Verformungen der Tunnelaustrittsstellen der U-Bahn aus dem vorhandenen Blockfundament seien optimistisch und noch nicht ausreichend auf verschiedene Randbedingungen ausgerichtet. Insbesondere sei die Annahme des monolithischen Blockfundaments (auch nach dem Hochhausbau) nur eine Variante. Infolge des außermittigen Hochhausbaus werde das Blockfundament am Rand bzw. außerhalb der neuen

3 m dicken Bodenplatte erheblich beansprucht, was durchaus Rissbildungen oder Risserweiterungen zur Folge haben könne. Zudem sei das Blockfundament aufgrund seines Alters und der Herstellungsbedingungen als vorgeschädigt anzusehen. Träfen die bisherigen Annahmen nicht mehr zu, könnten auch die bisher ausgewiesenen Verformungen lokal nicht mehr genutzt werden. Es bedürfe daher noch einer sorgfältigen Prüfung. Gegebenenfalls seien noch weitere Berechnungen mit dem Ziel anzustreben, eine flächenhafte Übersicht über die zu erwartenden Verformungen zu erhalten. Diese könnten dann für die Auswirkungen auf die umliegenden öffentlichen Anlagen genutzt werden. Eine Erneuerung der Verkehrsflächenbefestigungen in unmittelbarer Nähe zum Hochhausbau sollte jedoch eingeplant werden.

Eine Beschränkung der Verformungsbetrachtung ausschließlich auf statische Lasten sei grenzwertig und nicht umfassend. Weitere Verformungen seien infolge der Herstellungsprozesse der Baugrubenumschließungen und Abbruchtechnologien zu erwarten und zu berücksichtigen.

Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens sollte für die Bauausführung die Beobachtungsmethode angewandt werden. Neben einer ausreichenden Beweissicherung müsse diese auch Lösungsansätze und entsprechende Vorsorgemaßnahmen bei einer möglichen Überschreitung vorzugebender Verformungsgrenzwerte enthalten.

In der gutachterlichen Stellungnahme wird abschließend noch auf mögliche negative Auswirkungen auf die Sanierungsmöglichkeit der vorhandenen U-Bahntunnel hingewiesen, die sich aus der Nutzung des Blockfundamentes als Teil der Hochhausgründung ergeben könnten.

[Anm.: Diese Fachuntersuchung wurde auf Basis der bis dahin vorliegenden Gutachten zu einem vergleichsweise frühen Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 erstellt. In den Folgejahren erfolgte eine intensive inhaltliche Befassung mit den Untersuchungsergebnissen. In diesem Zusammenhang wurden dann auch die in der gutachterlichen Stellungnahme von Prof. Dr.-Ing. Randolph Anger aufgeworfenen Fragen berücksichtigt und entsprechende Bedenken entkräftet. Die gutachterliche Stellungnahme wird im Sinne der Transparenz und Vollständigkeit in dieser Begründung mit aufgeführt.]

- Specht, Kalleja + Partner Beratende Ingenieure GmbH, Berlin, 27.06.2019: „Ingenieurtechnischer Bericht ‚Vertiefende ingenieurtechnische Untersuchung - Hochhaus Alexanderplatz D4‘

Die Untersuchung widmet sich den Auswirkungen des Hochhausturms auf die im unterirdischen Fundamentblock befindlichen Tunnelröhren der in Betrieb befindlichen U-Bahnlinien U5 und der geplanten Strecke in Richtung Weißensee (Arbeitstitel U3/U10). Besonderes Augenmerk wurde auf die Wechselwirkung der geplanten Neubebauung mit dem Bauwerksbestand sowie auf den störungsfreien Betrieb und die Sicherheit der Fahrgäste gelegt. Im Sinne einer Machbarkeitsstudie wurden folgende Varianten untersucht und fachtechnisch bewertet:

- Variante 1: Stahlbeton-Verstärkung
- Variante 2: Bohrpfahlgründung

- Variante 3: Trennschnitt
- Variante 4: Brücke
- Variante 5A: Neuer Tunnel: Neubau im Block
- Variante 5B: Neuer Tunnel: Abriss/Neubau

Zusammenfassend wird im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen im ingenieurtechnischen Bericht folgendes festgestellt:

Die Variante 1 (Stahlbeton-Verstärkung) stellt aus ingenieurtechnischer Sicht eine Lösung dar, die die Standsicherheit der BVG-Anlagen ohne Einschränkungen gewährleistet und mit den üblichen und bewährten Technologien realisierbar ist. Eine Havarie im Sinne eines schlagartigen Wassereintritts kann bei der Variante nicht auftreten. Die Variante erfüllt am besten die Forderungen der BVG nach den geringsten betriebsbedingten Störungen des U-Bahnverkehrs. Hierbei verbleibt jedoch eine Unwägbarkeit der Dichtwirkung der Bestandsabdichtung an der Fundamentblockunterseite infolge hoher Flächenpressungen in einem schmalen Bereich entlang des Fundamentblockrandes. Daher ist bei dieser Variante die Sicherstellung der Potentialtrennung nicht gegeben.

Die Variante 5A (Neuer Tunnel: Neubau im Block) stellt aus ingenieurtechnischer Sicht ebenfalls eine Lösung dar, die die Standsicherheit der BVG-Anlagen ohne Einschränkungen gewährleistet und mit den üblichen und bewährten Technologien realisierbar ist. Eine Havarie im Sinne eines schlagartigen Wassereintritts kann bei der Variante nicht auftreten. Die Variante erfüllt am besten die Forderungen der BVG nach Wasserundurchlässigkeit der Tunnelröhren und Gewährleistung der Potentialtrennung durch den Bau einer neuen rd. 30 cm dicken Stahlbetonschale (sogenanntes „Inliner-Modell“). Insofern stellt die Variante 5A (Neuer Tunnel: Neubau im Block) aus gutachterlicher Sicht die Vorzugsvariante dar.

[Anm.: In der zwischen der BVG und der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Grundsatzvereinbarung (siehe Teil A Kapitel III.4) erfolgte eine Festlegung auf die Umsetzung der Variante 5A.]

- Specht, Kalleja + Partner Beratende Ingenieure GmbH, Berlin, 27.02.2023: „Stellungnahme zur aktuellen Gültigkeit der prognostizierten Fugenbeanspruchung des Straßentunnels Alexanderplatz (Grunertunnel)“

Nach ingenieurtechnischer Abschätzung kommt es zu keiner gegenseitigen Überlagerung von Mitnahmesetzungen des Straßentunnels Alexanderplatz („Grunertunnel“) durch die Bauvorhaben von Hochhäusern in den Baufeldern D4 und E1 (Bezeichnung (Projekttitel „Alexander - Berlin's Capital Tower“). Die geodätische Beweissicherung im Bereich des Bauvorhabens „Alexander Tower“ liefere zum Untersuchungszeitpunkt geringe Differenzverformungen innerhalb der Messtoleranzen.

- GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, Berlin, 02.06.2023: „Mitnahmesetzungen des Gruner-Tunnels infolge der Errichtung des Hines-Tower-D4“

Im Ergebnis des Berichts wird empfohlen, die vorliegende Studie im Rahmen der Genehmigungsplanung durch weitere Untersuchungen und Modellbildungen der maßgeblichen Einflussfaktoren zu untermauern. Dabei sind insbesondere die Steifigkeit der Tunnelsegmente, die Baugrundverhältnisse unterhalb des Straßentunnels Alexanderplatz und die kreuzenden Bauwerke unterhalb dieses Tunnels (U-Bahntrasse U5, Fußgängertunnel) vertieft zu bewerten.

- Specht, Kalleja + Partner Beratende Ingenieure GmbH, Berlin, 23.08.2023: „Stellungnahme zur Verträglichkeit des Straßentunnels Alexanderplatz (Grunertunnel) für die aktuelle Prognose von Mitnahmesetzungen infolge der Errichtung des Hines-Towers D4 – Stand 02.06.2023“

Die Stellungnahme kommt zu folgendem wesentlichen Ergebnis: Nach der aktuellen Verformungsprognose stellen sich gegenüber der ursprünglichen Verformungsprognose absolut gesehen größere Mitnahmesetzungen am Straßentunnel Alexanderplatz („Grunertunnel“) ein. Für die Beurteilung der Verträglichkeit seien jedoch nicht die absoluten Setzungen, sondern Differenzverformungen in den Fugen zwischen den Tunnelsegmenten maßgebend. Durch die Lagenanpassung der Tunnelsegmente an die Setzungsmulde lägen die resultierenden Differenzverformungen in den Fugen in der aktuellen Betrachtung in der gleichen Größenordnung, wie in der ursprünglichen Stellungnahme aus dem Jahr 2012 (ohne Ansatz einer Setzungsmulde). Im Endergebnis habe die in der bisherigen gutachterlichen Stellungnahme vom 14.12.2012 formulierte Verträglichkeit der Baumaßnahme für den „Grunertunnel“ unter Berücksichtigung von Überwachungs- und Havariemaßnahmen weiter Bestand.

Wesentliche Aufgabe aller Gutachten war die Klärung der möglichen Auswirkungen des beabsichtigten Hochhauses auf die bestehenden Tunnelanlagen. Insbesondere im Hinblick auf die in Betrieb befindlichen Anlagen sollen Beeinträchtigung vermieden sowie die Risiken und erforderlichen bautechnischen Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen an Baugrund und Tunnelanlagen abgeschätzt werden.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen fanden bzw. finden Eingang in Vereinbarungen zwischen Vorhabenträgerin und BVG (U-Bahnanlagen) sowie in vertragliche Regelungen zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin (Straßentunnel Alexanderplatz). So besagt beispielsweise die mit der BVG abgeschlossene Grundsatzvereinbarung, dass die U-Bahnanlagen auf Kosten der Vorhabenträgerin insbesondere durch den Bau einer neuen rd. 30 cm dicken Stahlbetonschale (sogenanntes „Inliner-Modell“) vor Auswirkungen der anvisierten Hochbaumaßnahme geschützt werden. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 beinhaltet nachbarrechtliche Regelungen, wie beispielsweise die Beweissicherung sowie die Erstellung eines Überwachungs- und Havariekonzepts zum Straßentunnel Alexanderplatz (siehe Teil A Kapitel V).

Daher wird davon ausgegangen, dass das durch den Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglichte Bauvorhaben sowohl im Hinblick auf die U-Bahnanlagen als auch auf den Straßentunnel Alexanderplatz

grundsätzlich durchführbar ist (siehe dazu auch Anhang XI - Auswertung der Stellungnahme im Rahmen des Mitzeichnungsverfahrens zur Festsetzung des Entwurfs zum Bebauungsplan I-B4a-3).

.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. 1999, S. 578), das durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Berlin, den

Abteilungsleiter SenStadt II

C ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

Abs.	Absatz
ABl.	Amtsblatt
AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz)
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bundesimmissionsschutz-Verordnung)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
dB(A)	Dezibel (A-Kurve)
d. h.	das heißt
DIN	Deutsches Institut für Normung e. V.
FNP	Flächennutzungsplan
GF / GFZ	Geschossfläche / Geschossflächenzahl
GR / GRZ	Grundfläche / Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HBS	Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen
i. S. v. / i. S. d.	im Sinne von / im Sinne der
i. V. m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug
Lkw	Lastkraftwagen

MK	Kerngebiet
NO ₂	Stickstoffdioxid
Nr.	Nummer
o. g.	oben genannten
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PM _{2,5}	Feinstaub, Staubfraktion enthält 50 % der Teilchen mit einem Durchmesser von 2,5 µm, einen höheren Anteil kleinerer Teilchen und einen niedrigeren Anteil größerer Teilchen
PM ₁₀	Feinstaub, Staubfraktion enthält 50 % der Teilchen mit einem Durchmesser von 10 µm, einen höheren Anteil kleinerer Teilchen und einen niedrigeren Anteil größerer Teilchen
rd.	rund (Synonym: circa)
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (12/1999 bis 11/2011) sowie Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (seit 06/23)
SenStadtUm	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (11/2011 bis 12/2016)
SenStadtWohn	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (12/2016 bis 12/2021)
SenSBW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (12/2021 bis 06/2023)
SenUVK	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (12/2016 bis 12/2021)
SenUMVK	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (12/2021 bis 04/2023)
SenMVKU	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (seit 04/2023)
StEP	Stadtentwicklungsplan
SGA	Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Mitte
TF	Textliche Festsetzung
u. a.	unter anderem
UmNat	Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Mitte
z. B.	zum Beispiel

D ANHANG

I Verzeichnis der textlichen Festsetzungen (TF)

Die angegebenen Rechtsbezüge sind nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie erscheinen nur in der Begründung zum Bebauungsplan, aber nicht in der Planzeichnung.

1. Art der baulichen Nutzung

- TF 1.1 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb von 29,7 m über Gehweg allgemein zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- TF 1.2 Im Kerngebiet sind oberhalb einer Höhe von 29,7 m über Gehweg mindestens 2.400 m² Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- TF 1.3 Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)
- TF 1.4 Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- TF 2.1 In dem Teil des Kerngebiets, in dem für bauliche Anlagen eine Oberkante von 150,0 m über Gehweg festgesetzt ist, darf die festgesetzte Oberkante durch ein Technikgeschoss überschritten werden. Das Technikgeschoss (Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung) darf eine Oberkante von 154,0 m über Gehweg nicht überschreiten.
- Weitere Überschreitungen bis zu einer Höhe von 156,0 m über Gehweg können ausnahmsweise für licht- und luftdurchlässige Umwehrungen (Absturzsicherungen) zugelassen werden.
- In dem Teil des Kerngebiets, in dem für bauliche Anlagen eine Oberkante von 29,7 m über Gehweg festgesetzt ist, können ausnahmsweise Überschreitungen für licht- und luftdurchlässige Umwehrungen (Absturzsicherungen) bis zu einer Höhe von 31,0 m über Gehweg zugelassen werden.
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 AGBauGB)*

- TF 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind 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. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

- TF 2.3 Im Kerngebiet wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- TF 3.1 Zwischen den Punkten **A** und **B** kann ausnahmsweise ein Vortreten vor die Baugrenze um bis zu 2,5 m für Vordächer ab einer Höhe von 3,5 m über Gehweg zugelassen werden.

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

- TF 3.2 Zwischen den Punkten **D** und **E** kann ab einer Tiefe von 8,0 m unterhalb des Gehweges eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 5,0 m zur Errichtung von Hochhausfundamenten ausnahmsweise zugelassen werden.

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

4. Weitere Arten der Nutzung

- TF 4.1 Im Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zu- und Ausfahrten nur innerhalb der Flächen **A, E, J, K, L, A** und **C, D, E, F, G, H, C** zulässig.

Innerhalb der Fläche **A, E, J, K, L, A** sind Stellplätze und Garagen nur unterirdisch anzulegen. Zulässig ist innerhalb dieser Fläche höchstens ein Stellplatz je 250 m² der innerhalb der Fläche **M, N, J, K, L, M** zulässigen Geschossfläche.

Innerhalb der Fläche **C, D, E, F, G, H, C** sind Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zu- und Ausfahrten unterirdisch sowie oberirdisch bis zu einer Höhe von 31,0 m über Gehweg zulässig. Dabei dürfen im 1. Vollgeschoss höchstens 650 m² für Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zu- und Ausfahrten in Anspruch genommen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Grünfestsetzungen

- TF 5.1 Im Kerngebiet sind Dachflächen bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen, Terrassen und Spielplätze. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf insgesamt nicht mehr als 20 vom Hundert der Dachfläche betragen. Der Anteil für Spielplätze darf nicht mehr als 35 vom Hundert der Dachfläche betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 AGBauGB)

6. Immissionsschutz

- TF 6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen schwingungstechnisch abgekoppelt von den planfestgestellten Verkehrsanlagen der U-Bahn errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- TF 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Kerngebiet in Gebäuden entlang der Linie **B, D, N, M, B**

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

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- TF 6.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Kerngebiet in Gebäuden entlang der Linie **B, D, N, M, B** mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszuführen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgeführt werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- TF 6.4 Zum Schutz vor Lärm können auf der Fläche **M, B, D, N, M** schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen und Beherbergungsstätten mit zur Linie **M, N** ausgerichteten offenbaren Fenstern nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- TF 6.5 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

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

7. Sonstige Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen

- TF 7.1 Im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur auf folgenden Fassadenflächen zulässig:

- bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg
- zwischen 140,0 m über Gehweg bis zur zulässigen Oberkante von 150,0 m über Gehweg

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

- TF 7.2 Werbeanlagen sind als Einzelbuchstaben oder Symbole auszuführen. Die Höhe der Buchstaben der Schriftzüge und Symbole darf folgende Größen nicht überschreiten:

- bis zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses maximal 0,8 m
- zwischen der Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg maximal 2,0 m
- zwischen 140,0 m über Gehweg bis zur zulässigen Oberkante von 150,0 m über Gehweg maximal 4,0 m

Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Die Breite der Werbeanlagen darf zwischen 140,0 m über Gehweg bis zur zulässigen Oberkante von 150,0 m über Gehweg zwischen den Punkten **B** und **D**, **D** und **N**, **N** und **M** sowie **M** und **B** 50 % der jeweiligen Fassadenbreite (inklusive der Zwischenräume) nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 AGBauGB)

Hinweise

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
3. Zur Berücksichtigung der Belange der zivilen Luftfahrt ist die Luftfahrtbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Gebäude mit einer zulässigen Oberkante von 150,0 m über Gehweg zu beteiligen.

II Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (2011) in tabellarischer Form

III Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2012) in tabellarischer Form

IV Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (2013) in tabellarischer Form

V Auswertung der (1.) erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2013) in tabellarischer Form

VI Auswertung der (2.) eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2016) in tabellarischer Form

VII Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2025) in tabellarischer Form

VIII Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (2026) in tabellarischer Form

- IX Auswertung der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Benachrichtigung über die Veröffentlichung im Internet (2026) in tabellarischer Form**

- X Auswertung der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (2026) in tabellarischer Form**

- XI Auswertung der Stellungnahme im Rahmen des Mitzeichnungsverfahrens zur Festsetzung des Entwurfs zum Bebauungsplan I-B4a-3 in tabellarischer Form**

Die Anhänge II - XI liegen als separate Dokumente vor.

[illegible]

Bearbeitungsstand vom 15.06.2026

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite
verkündet worden.

Bebauungsplan I-B4a-3

für eine nordöstliche Teilfläche des Geländes zwischen
Karl-Liebnecht-Straße, Alexanderstraße, Grunerstraße und Stadtbahn
sowie für eine Teilfläche der Alexanderstraße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Auswertung

der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Stand: 17.04.2012 (redaktionell angepasst am 24.02.2026)

A. Art und Weise der Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan I-B4a-3 wurde in der Zeit vom 12. September 2011 bis einschließlich 23. September 2011 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, im Dienstgebäude Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin, EG, neben der Ausstellungshalle durchgeführt.

Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8 bis 16 Uhr, Donnerstag und Freitag von 9 bis 17 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter 9025-1128/ -2106/ -1454 bestand die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 9. September 2011 in den Berliner Tageszeitungen „Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Während des Beteiligungszeitraums gingen 16 schriftliche Stellungnahmen ein. Im Zuge der Auswertung der Stellungnahmen wurde einer der Einwender mit E-Mail vom 13.01.2012 um eine Konkretisierung seiner Stellungnahme gebeten. Daraufhin ging eine ergänzende Stellungnahme ein, die ebenfalls in die Abwägung eingestellt wurde.

Damit lagen insgesamt 17 Stellungnahmen vor, die durchnummeriert und nach Themen sortiert wurden. Die Nummer in der ersten Spalte der Auswertung verweist auf den jeweiligen Einwender.

B. Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Bürger/in Anregung		Abwägung
1. Städtebauliches Konzept, Standort		
7	Der neue Standort des Hochhauses sei akzeptabel.	Die Stellungnahme stützt die Planung.
9	Man finde die Idee gut, weil ein Hochhaus das Stadtbild beleben würde. Wie in anderen Städten markierten Hochhäuser das Zentrum	Die Stellungnahme stützt die Planung.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	einer Stadt, deshalb würde dieses Hochhaus gut auf den Alexanderplatz passen. Neben dem Fernsehturm und dem Park Inn Hotel und dem neuen Gebäude würde Berlin ein markantes Zentrum haben.	
3	Die Planungen seit dem Jahr 1993 trete die Historie der Altstadt Berlin-Cölln mit Füßen. Es wird gefragt, ob es nicht gereicht habe, dass die DDR aus dem Kern Berlins eine Art Freifläche des Sozialismus baute. Stadtplaner und insbesondere der rot-rote Senat hätten es sehr eilig die Pläne der Großinvestoren zu realisieren und nicht auf die Geschichte der Stadt und deren Bewohner einzugehen. Die gesamte Planung der Innenstadt – angefangen von der Petri-kirche, dem ehemaligen Karl-Marx-Forum, der Bebauung des Alexanderplatzes und des Molkenmarktes – weise in Zukunft Hohlkörper aus Glas und Beton austauschbar mit jeder anderen Großstadt auf. Hier hätten Möglichkeiten vorgelegen wie in Dresden oder Leipzig, um die Innenstadt auf die Historie zurückzuführen (die vielen Ausgrabungen am Roten Rathaus, die alte Stadtmauer – letzte Instanz u.v.m.) und trotzdem auch für Investoren erfolgreich zu machen, läge hier aber sicher nur die schnelle Euro-Investition vor. [...] Die Geschosshöhe werde mit Füßen getreten [...] Warum baue man eigentlich das Schloss noch auf, wenn die Umgebung später schon schrecklich aussehe. Man sage nein zu diesen Plänen.	Die Stellungnahme zielt auf eine Grundsatzentscheidung über städtebauliche Zielvorstellungen, bei der die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses – etwa der Vorkriegssituation – eine Option wäre. Das Land Berlin hat diese Grundsatzdebatte auf mehreren Ebenen und über einen langen Zeitraum geführt und hat folgende Entscheidungen getroffen: 1993 durchgeführter städtebaulichen Ideenwettbewerb mit dem Siegerentwurf des Büros Kollhoff/Timmermann; 1994 Senatsbeschluss zur Umsetzung des Preisträgerentwurfes durch verbindliche Bauleitplanung; „Planwerk Innenstadt“ am 18. Mai 1999 vom Senat beschlossen; Festsetzung des Bebauungsplans I-B4a, der den Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs in Planungsrecht umsetzt, am 2. April 2000; Überarbeitung des Planwerks Innenstadt unter dem Titel „Planwerk Innere Stadt“ vom Senat von Berlin am 11. Januar 2011 beschlossen. Dabei wurde durchgehend die Grundsatzentscheidung getroffen, für den Bereich des Alexanderplatzes den historischen Stadtgrundriss weder in der Bebauung noch in der Freiraumgestaltung noch in der verkehrlichen Konzeption wiederherzustellen. Damit unterscheidet sich dieser Teil der Innenstadt etwa vom nahe gelegenen Molkenmarkt. Die Diskussion um die Wiederherstellung der Blockstruktur der Vorkriegszeit ist explizit im Rahmen der Erstellung des „Planwerk Innenstadt“ geführt worden, die Entscheidung ist dagegen ausgefallen. Beim vorliegenden Bebauungsplan geht es um die Umsetzung der landesplanerischen Zielvorstellungen, nicht um das Wiederaufleben der abgeschlossenen Debatte. Schon die lange Planungszeit zeigt, dass es hier nicht darum geht, möglichst schnell Planungsrecht zugunsten einzelner Investoren zu schaffen; vielmehr soll der Bebauungsplan die städtebaulichen Zielvorstellungen des Landes Berlin umsetzen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
10 14 2	Die gesamte Bebauung des Alexanderplatzes mit Hochhäusern – hier das erste Vorhaben – lehne man grundsätzlich ab. Der Platz verliere dadurch seine befreiende Weite und Durchlüftung, die man als besonders angenehm empfinde. Zu II.3.2.3.: Die Stadtkronengeschichte sei albernes Architekten-marketing. Niemand mit auch nur rudimentären Stadtkenntnissen würde eine „Stadtkrone“ direkt neben das markanteste Gebäude der Stadt setzen. Hier zeige sich erneut die Vorgeschichte des Masterplans im Bereich Westkreuz. Aus diesem Grund sei das Hochhaus auch prinzipiell abzulehnen. Da ohne Planänderung an der Stelle kein Hochhaus mehr gebaut werden könne, würde so der Allgemeinheit am ehesten gedient sein. Die existierenden Höhendominanten hätten nach den Wettbewerbsplänen abgerissen werden sollen oder seien einfach ignoriert worden. Sie könnten daher nicht zur Planbegründung herangezogen werden. Der Alexanderplatz sei auch vor dem Krieg häufiger überformt worden und werde derzeit ebenfalls überformt. Berlin mache das Experiment, über die eigentliche Traufhöhe zu bauen. Dem Alexanderplatz würde der Reiz genommen, da viele Menschen dort ihre Freizeit verbringen. Es würde bei vielen ein beklemmendes Gefühl auslösen.	Die Stellungnahmen zielen auf eine Grundsatzentscheidung über städtebauliche Zielvorstellungen, die wie oben erläutert seit 1993 ausführlich diskutiert wurde und abgeschlossen ist. Die Frage, inwieweit die Weite des Platzes als angenehm empfunden wird, oder ob der Platz stadträumlich durch eine Bebauung gefasst werden soll, ist eine Wertungsfrage, die zugunsten des geplanten städtebaulichen Konzeptes entschieden wurde. Auch die vorhandenen Gebäude um den Alexanderplatz – sowohl die Behrens-Bauten aus den 1930er Jahren als auch die Bebauung aus den 1960er und -70er Jahren (ParkInn-Hotel, Gebäude jenseits der Alexanderstraße) – sind bereits höher als die übliche Berliner Traufhöhe von 22 m, d.h. nicht erst durch das geplante Hochhaus wird die „eigentliche Traufhöhe“ überschritten. Die Bebauungspläne I-B4a (festgesetzt im Jahr 2000), I-B4ca (festgesetzt 2005) und I-B4d (festgesetzt 2006) ermöglichen bereits die Errichtung von insgesamt 9 Hochhaustürmen um den Alexanderplatz. Hiervon überplant der Bebauungsplan I-B4a-3 nunmehr lediglich einen Hochhausstandort. Selbst wenn jetzt auf dieses eine der geplanten Hochhäuser verzichtet würde, würden die übrigen Hochhäuser weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben. Eine Rücknahme des geltenden Planungsrechtes für sämtliche Hochhäuser um den Alexanderplatz ist jedoch weder beabsichtigt, noch ist diese Frage Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3, dessen Geltungsbereich sich auf das Baufeld südwestlich des Kreuzungsbereichs Alexanderstraße/Otto-Braun-Straße/Karl-Marx-Allee beschränkt. Den Anregungen wird nicht gefolgt.
14	Zu I.1.: Die Begründung, warum 1993 ein Ideenwettbewerb für den Alexanderplatz ausgerufen worden sei, könne nicht stimmen, da das Ergebnis nichts mit der historischen Situation zu tun [habe]. Der eigentliche Grund dürfe die Bekanntheit des Platzes und die Geltungssucht der damals Planungsbeteiligten gewesen sein. Zu ergänzen wäre, dass der Siegerentwurf eine leichte Modifikation eines Projektes im Bereich Westkreuz gewesen sei und damit eigentlich nicht für eine bebaute Innenstadt geeignet gewesen wäre. Der Sieg sei daher nur durch die persönliche Beziehung der Sieger, nicht durch die Qualität des Entwurfs erklärbar gewesen. Trotz	Der 1993 durchgeführte städtebauliche Wettbewerb hatte zum Ziel, den Alexanderplatz wegen seiner – auch historischen – Bedeutung wieder als städtischen Platz baulich-räumlich zu fassen und die unter dem Leitbild der sozialistischen Stadt entstandenen aufgelösten Stadtstrukturen zu verdichten, um der Bedeutung des Alexanderplatzes als eines der wichtigsten Zentren der Metropole Berlin gerecht zu werden. Der missverständliche Satz im Abschnitt I.1. der Begründung wird dahingehend korrigiert. Der Siegerentwurf entspricht den vom Land Berlin verfolgten städtebaulichen Zielen für den Alexanderplatz. Die Debatte hierüber wurde auf mehreren

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	allgemeiner öffentlicher Ablehnung seien die Bebauungspläne vor 10 Jahren beschlossen und die Bürgereinwendungen bewusst rechtswidrig ignoriert worden.	Ebenen und über einen langen Zeitraum – unter unterschiedlichen Regierungskoalitionen – geführt (siehe Abwägung zur Anregung Bürger/in 3 oben). Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 1993 wurde dabei jeweils bestätigt. Die Anregungen der Bürger wurden in die Abwägung der Bebauungsplanverfahren I-B4a, I-B4ca und I-B4d eingestellt. Diese Bebauungsplanverfahren wurden rechtmäßig durchgeführt, die Abwägung der Bürgerstellungnahmen wurde jeweils durch das Abgeordnetenhaus beschlossen. Eine Verpflichtung, den Bürgerstellungnahmen 1:1 zu folgen gibt es nicht, zumal die Planungen keineswegs auf allgemeine Ablehnung gestoßen sind, sondern von einigen Bürgern auch Zustimmung geäußert wurde. Der Bebauungsplan I-B4a-3 beschäftigt sich nun lediglich mit der Verschiebung des Standortes eines der neun planungsrechtlich bereits zulässigen Hochhäuser am Alexanderplatz. Eine grundsätzliche Veränderung des städtebaulichen Konzeptes für den gesamten Bereich um den Alexanderplatz und eine Rücknahme von bestehendem Planungsrecht ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens I-B4a-3.
12	Die Türme D1 bis D3, D4 und D7 in der Anordnung des B-Plans I-B4a würden durch ihre Form und Platzierung zusätzlich zu den Sockelbauten einen zweiten „Rahmen“ um den Kernbereich des Alexanderplatzes legen. Durch die Neuordnung und die geänderten Proportionen von D4 werde der Platzabschluss nach Südosten zur Grunerstraße hin geöffnet und verunklart.	Die geänderte Lage des Hochhauses ist erforderlich, weil die Bebauung des Blockes D4 nicht in einem Zuge, sondern in zwei getrennten Bauabschnitten erfolgt. Die fünfgeschossige Sockelbebauung, die in einem ersten Bauabschnitt entstanden ist, entspricht in ihrer Dimensionierung dem städtebaulichen Konzept des Büros Kollhoff/Timmermann. Der im Sockelgebäude untergebrachten großflächigen Einzelhandelsnutzung hätte allerdings das geplante Hochhaus an der ursprünglich vorgesehenen Stelle wegen seiner besonderen Baukonstruktion entgegen gestanden. Die Einzelhandelsnutzung war notwendig, um das Sockelgebäude mit einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung realisieren zu können; sie entspricht auch der Bedeutung des Alexanderplatzes in der Berliner Zentrenstruktur. Mit der Verschiebung des Turmhochhauses kann die Sockelbebauung in der vorhandenen Abmessung und mit der vorhandenen Nutzung erhalten bleiben. Die Sockelbebauung ist an dieser Stelle für die Platzgestalt des Alexanderplatzes besonders wichtig, um den Platz zur Grunerstraße hin städtebaulich zu fassen. Mit dem neuen Standort des Hochhauses wird zugleich die Kreuzung Alexanderstraße/Karl-Marx-Allee/Otto-Braun-Straße städtebaulich betont. Zusammen mit dem nördlich der Alexanderstraße

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		geplanten Hochhaus im Bau Feld A12, entsteht eine Torsituation, die – als Gegenpunkt zum Frankfurter Tor am östlichen Ende der Karl-Marx-Allee – den westlichen Abschluss der Karl-Marx-Allee bildet und den Übergang zum Alexanderplatz hervorhebt. Die Proportionen des Hochhauses werden im weiteren Verfahren in einem architektonischen Qualitätssicherungsverfahren näher bestimmt. Da die Ausrichtung des Hochhauses in Nord-Süd-Richtung entlang der Alexanderstraße unverändert bleibt, bleibt grundsätzlich ein Platzabschluss in Richtung Osten durch das Hochhaus erhalten.
11a	Mit dem geplanten Baukörper werde eine Situation erzeugt, die bezogen auf das Gebäude der Landesbank zu einer sehr erdrückenden und für die Hauptstadt-Repräsentanz unannehmbaren Wirkung führe.	Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht vergrößert sich der Abstand des geplanten Hochhauses zum Gebäude der Landesbank Berlin. Der Abstand des geplanten Hochhauses zum Alexanderhaus beträgt mehr als 100 m, das Hochhaus wird an das Gebäude „die mitte“ angebaut, und zwar auf der dem Alexanderhaus abgewandten Seite. Die Abstandsflächen des Hochhauses und des Alexanderhauses werden sich nicht überlappen. Schließlich befindet sich das Hochhaus nordöstlich des Gebäudes der Landesbank, so dass ein Schattenwurf durch das Hochhaus in Richtung Alexanderhaus ausgeschlossen ist. Aus alledem kann aus Sicht des Plangebers eine erdrückende Wirkung des Hochhauses für das Gebäude Landesbank ausgeschlossen werden. Mit der Umsetzung der Planung um den Alexanderplatz soll dieser Ort als eines der wichtigsten Zentren der Metropole Berlin hervorgehoben werden. Damit wird die Bedeutung dieses Ortes auch für die Hauptstadt-Repräsentanz der Landesbank aufgewertet.
14	Zu I.2.2.2.5.: Die Homogenität des Platzes sei erst durch den Bau der 'mitte' zerstört worden (vgl. zu I.1). Die „Platzerlebbarkeit“ sei dagegen ein reichlich subjektiver Eindruck, und habe nichts in einer ernsthaften Planbegründung zu suchen.	Die Einschätzung, dass die Homogenität des Platzes erst durch den Bau der ‚mitte‘ zerstört worden sei, wird nicht geteilt. Vielmehr war der Platz auch schon zuvor durch unterschiedliche Solitärbauten geprägt, die in der Begründung genannt sind und sich sowohl architektonisch als auch in ihrer städtebaulichen Ausprägung voneinander unterscheiden. Ob ein Platz oder eine Straße durch eine Randbebauung städtebaulich gefasst wird und damit als eigenständiger Raum „erlebbar“ ist oder ob es sich um diffuse Räume handelt, die ohne klare Abgrenzung ineinander übergehen, ist als Kriterium für die Beschreibung des Ortsbildes relevant. Die Begründung wird nicht geändert.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
14	Zu I.2.3.5.: Planänderungen im Planwerk „Innere Stadt“ seien ohne öffentliche Beteiligung beschlossen worden, sie hätten die Qualität von Verwaltungsrichtlinien, hätten also nichts in einer bundesrechtlichen Planungs begründung zu suchen.	Der Senat von Berlin hat das Planwerk „Innere Stadt“ am 11.01.2011 als Bericht an das Abgeordnetenhaus beschlossen. Es handelt sich um eine informelle Planung, in der die aus städtebau-fachlicher Sicht beabsichtigte Entwicklung der innerstädtischen Quartiere Berlins dargestellt ist. Aus dem Planwerk lässt sich ablesen, ob das geplante Vorhaben mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im größeren Umfeld vereinbar ist. Es fließt insofern nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Abwägung des Bebauungsplans ein und wird aus diesem Grund in der Begründung dargestellt. Dies bedeutet nicht, dass den Darstellungen des Planwerks „Innere Stadt“ zwingend gefolgt werden müsste. Dies wurde in der Begründung auch nicht so dargestellt. Die Begründung wird nicht geändert.
14	Zu II.1: Wie schon zu I.1. angemerkt, sei das Transformationsziel am Alexanderplatz eine private Marotte Planungsbeteiligter, keine sinnvolles Planungsziel in einer demokratischen Großstadt.	Die Stellungnahme zielt auf eine Grundsatzentscheidung über städtebauliche Zielvorstellungen, die wie oben erläutert seit 1993 ausführlich unter Beteiligung der politischen Gremien diskutiert wurde und abgeschlossen ist. Aus der Stellungnahme gehen keine neuen Aspekte hervor, die in die Abwägung einzustellen wären.
14	Zu II.1: Die Teilung des Plangebietes hätte nichts mit Zeitentkopplung zu tun gehabt, sondern hätte in einer Salami taktik die schrittweise Umsetzung der privaten Wunschvorstellungen erleichtern sollen.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3, sondern auf die bereits abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren I-B4a, I-B4ba, I-B4bb, I-B4ca und I-B4d. Die Begründung wird um das bisher versehentlich nicht aufgeführte Bebauungsplanverfahren I-B4d ergänzt. Abgesehen davon gibt die Begründung den bisherigen Planungsablauf zutreffend wieder und wird nicht geändert.
14	Zu II.3.2.3: Die existierenden Höhendominanten hätten nach den Wettbewerbsplänen abgerissen werden sollen oder seien einfach ignoriert worden. Sie könnten daher nicht zur Planbegründung herangezogen werden.	Der Fernsehturm als herausragende Höhendominante wird auch nach Realisierung der Planungen erhalten bleiben. Zutreffend ist, dass das Wettbewerbsergebnis keine Erhaltung des Park-Inn-Hotels vorsieht. Dennoch handelt es sich um eine bestehende Höhendominante, die die herausgehobene Stellung des Alexanderplatzes und seine grundsätzliche Eignung als Standort für Hochhäuser aufzeigt. Die Begründung wird nicht geändert.
14	Zu II.3.2.3: Der Alexanderplatz sei auch vor dem Krieg häufiger überformt worden und werde derzeit ebenfalls überformt.	Die Stellungnahme ist zutreffend. Die Passage in der Begründung, auf die die Stellungnahme Bezug nimmt, lautet: <i>„Der Alexanderplatz als historisches Zentrum Berlins, der jedoch in der Nachkriegszeit erheblich überformt wurde, soll durch einen modernen Städtebau mit Hochhäusern wieder als Zentrum</i>

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Durch das Vorhaben auf dem bisher unbebauten Grundstück geht kein vorhandener Wohnraum verloren, eine Verdrängung vorhandener Bevölkerung findet nicht statt. Durch die Möglichkeit zusätzliche Wohnungen zu errichten, verringert sich vielmehr insgesamt der Druck auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Somit verringert sich auch die Gefahr, dass es aufgrund einer möglichen Nachfrage nach hochpreisigen Wohnungen in der Nähe des Alexanderplatzes zu Luxusmodernisierungen der in der Umgebung vorhandenen Wohnungen und zu einer Verdrängung der vorhandenen Bevölkerung kommt. Die Frage, inwieweit in anderen Quartieren Berlins Wohnraum geschaffen wird, ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Festsetzungen des Bebauungsplans oder die Begründung müssen infolge der Stellungnahmen nicht geändert werden.
7	Wohnungen an dieser Stelle seien problematisch wegen Lärm infolge fast ununterbrochener Nutzung des Alexanderplatzes für Feste und Demos. Es gehe nicht um Straßenlärm! Aber immer wieder Lautsprecher bei Veranstaltungen und Musik – insbesondere die Bässe – seien doch sehr störend.	Die auf dem Alexanderplatz stattfindenden Veranstaltungen (ohne Demonstrationen) müssen gemäß § 11 Landesimmissionsschutzgesetz genehmigt werden, wofür bei Veranstaltungen mit gesamtstädtischer Bedeutung die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz und bei sonstigen Veranstaltungen das Umweltamt Mitte zuständig ist. Im Jahr 2010 wurden insgesamt 23 Veranstaltungen auf dem Alexanderplatz genehmigt, darunter 15 Veranstaltungen, die regelmäßig (i.d.R. jährlich) stattfinden. Bei weiteren 5 Veranstaltungen, die angemeldet wurden, bedurfte es keiner Genehmigung, da mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht zu rechnen war. In der Regel fanden die Veranstaltungen tagsüber im Zeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr statt, lediglich vereinzelt wurde in der Genehmigung der Tagzeitraum gemäß Nr. 6.4 der TA Lärm um eine Stunde auf den Zeitraum 07:00 Uhr bis 23:00 Uhr hinausgeschoben. Nur in sehr seltenen Fällen (Ostermarkt, Weihnachtsmarkt) wurde in der Vergangenheit auch eine nächtliche Nutzung (bis 02:00 oder 03:00 Uhr) für jeweils ein Diskozelt genehmigt. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm wird die Genehmigung regelmäßig nur mit Nebenbestimmungen zum maximal zulässigen Schallpegel erteilt. Nach den einschlägigen Ausführungsvorschriften (AV LImSchG Bln) ist hierbei die TA Lärm anzuwenden. Dadurch ist sichergestellt, dass die in der TA Lärm

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		definierten Immissionsrichtwerte in dem geplanten Kerngebiet durch die Veranstaltungen nicht überschritten werden, so dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ausgeschlossen werden kann. Mit dem Hotel Park Inn befindet sich bereits unmittelbar am Alexanderplatz ein maßgeblicher Immissionsort, dessen Schutzanspruch dem von Wohnungen im Kerngebiet gleichsteht. Die Auflagen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind für die Veranstaltungen daher bereits heute so hoch, dass auch Wohnungen zugelassen werden können. Häufigkeit und Dauer künftiger Demonstrationen auf dem Alexanderplatz lassen sich im Bebauungsplanverfahren nicht prognostizieren. Eine Beurteilung des von den Demonstrationen ausgehenden Lärms ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kaum möglich. Demonstrationen im öffentlichen Straßenland sind grundsätzlich immer möglich und von den Anwohnern hinzunehmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Demonstrationen in der Regel nur während der Tagstunden stattfinden, so dass die Nachtruhe nicht gestört wird. Die gesunden Wohnverhältnisse sind gewahrt.
3. Tiefgarage		
6	Ein Tiefgaragenstellplatz für 140 m² Wohnfläche. Es sei zu überlegen, auf Tiefgaragen generell zu verzichten. In unmittelbarer Nähe sei erst vor kurzem eine Tiefgarage enormer Größe fertiggestellt worden. Bei Baukosten von mindestens 17.500 € pro TG-Stellplatz erhöhten sich die Miet-/Kaufpreise ungemein, was wiederum die Käufer-/Mieterschaft entsprechend schmäleren. Noch dazu, sollte sich der Investor entscheiden Wohnungen unter 140 m² nicht anzubieten. Hohe Preise und damit hohe Renditen mögen im Interesse des Investors sein, wohl aber nicht in dem der Stadt. Der Alexanderplatz verfüge in Berlin wohl über den besten Anschluss zum öffentlichen Nahverkehr – ein Verzicht auf das private Automobil könne hier erwartet werden, sollte doch zumindest aber unterstützt werden. Tiefgaragen seien dabei sicherlich keine Hilfe.	Der Bebauungsplan verpflichtet nicht zur Herstellung einer Tiefgarage, im Gegenteil wird durch die Festsetzung geregelt, dass <u>maximal</u> 1 Tiefgaragenstellplatz je 140 m² Geschossfläche bei Wohnnutzungen (nicht: Wohnfläche) errichtet werden darf. Ohne die beabsichtigte Festsetzung wäre auch eine noch größere Tiefgarage mit mehr Tiefgaragenstellplätzen zulässig. Mit der Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Tiefgaragenstellplätze wird somit ein Beitrag zur Umsetzung der verkehrspolitischen Zielstellung des Landes Berlin geleistet, den motorisierten Individualverkehr in der Innenstadt Berlins zu begrenzen und den Umweltverbund zu fördern. Der Wert von 1 Stellplatz je 140 m² Geschossfläche ist aus dem Bebauungsplan I-B4a übernommen und gilt auch für alle anderen Blöcke rund um den Alexanderplatz. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 liegt keine Sondersituation vor, die einen hiervon abweichenden Wert oder einen vollständigen Ausschluss der Zulässigkeit von Stellplätzen begründen könnte.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
12	Im B-Plan-Entwurf sei eine private Tiefgarage unterhalb des öffentlichen Straßenlandes Alexanderstraße vorgesehen. Am 27.11.2010 sei die öffentliche Tiefgarage unter der Alexanderstraße (Planstraße 1) mit 650 Stellplätze fertiggestellt worden. Die Alexanderstraße sei nach mehrjährigen Bauarbeiten am 12.09.2011 wieder offiziell dem Verkehr übergeben worden, die restlichen Arbeiten, insbesondere zur Begrünung (großkronige Laubbäume) erfolgten in den nächsten wenigen Wochen. Investoren, Anwohner und Besucher hätten während dieser Zeit mit vielfältigen Einschränkungen bei der Erreichbarkeit des Alexanderplatzes leben müssen, insbesondere das hier gelegene Hotel Park Inn. Die hier eingetretenen Verluste für Handel, Gastronomie und Hotellerie könnten und sollten hier nicht beziffert werden, da die Tiefgarage eine gemeinschaftliche Anstrengung der Stadt und der Investoren bei der Umgestaltung des Alexanderplatzes darstellt. Es sei vor diesem Hintergrund schwer verständlich, dass im B-Plan-Entwurf die Möglichkeit geschaffen werden solle, die soeben mit Mitteln der Investoren neu hergestellte Alexanderstraße erneut aufzureißen und an dieser wichtigen und verkehrlich hoch belasteten Straße wiederum eine mehrjährige Baustelle einzurichten.	Grundsätzlich haben alle Grundstückseigentümer rund um den Alexanderplatz die Möglichkeit, unter ihrem jeweiligen Baufeld eine private Tiefgarage – zusätzlich zu der kürzlich fertig gestellten öffentlichen Tiefgarage unter der Alexanderstraße – zu errichten. Im Block D4 wurde unterhalb des vorhandenen Geschäftshauses „die mitte“ eine mit einem Autoaufzug versehene Tiefgarage mit zehn Stellplätzen errichtet, da die dortige Einzelhandelsnutzung nahezu ohne Stellplätze auf dem Grundstück auskommt. Für das Hochhaus verbleibt somit nur noch ein sehr kleines Grundstück, unter dem eine Tiefgarage nicht sinnvoll untergebracht werden kann. Wenn dennoch die Errichtung einer Tiefgarage für das Hochhaus im Block D4 weiterhin möglich bleiben soll, ist es erforderlich, dass die Tiefgarage bis unter das Straßenland der Alexanderstraße ragen darf. Für viele der im Hochhaus zulässigen Nutzungen werden Stellplätze benötigt, um die Vermietbarkeit sicherzustellen. Eine Anordnung der Stellplätze in oberirdischen Garagengeschossen im Sockelgebäude bzw. im unteren Teil des Hochhauses wurde untersucht und in der Abwägung aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Wirkungen verworfen. Um die Verwirklichung des städtebaulich erwünschten Hochhauses nicht zu behindern, soll deswegen eine Tiefgarage ermöglicht werden. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbepauungsplan aufgestellt. Ob und ggf. wann die Tiefgarage tatsächlich realisiert wird, steht noch nicht fest. Insofern steht auch noch nicht fest, wie lange ggf. die Zeitspanne zwischen den kürzlich abgeschlossenen Arbeiten zum Umbau der Alexanderstraße und erneuten Arbeiten zur Errichtung der Tiefgarage sein wird. Die Bauphase sowie deren mögliche Auswirkungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auflagen zur Minimierung der Auswirkungen der Baumaßnahme müssen vielmehr im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.
12	Der Begründung zum B-Plan-Entwurf entnehme man, dass „mit der neu errichteten Tiefgarage in der Alexanderstraße bereits in ausreichendem Maße öffentliche Stellplätze zur Verfügung“ stünden und dass nach wie vor das Ziel eines Modal Split von 80 % Umweltverbund und 20 % MIV verfolgt werde.	Das Zitat aus der Begründung ist aus dem Zusammenhang gerissen. Der Bebauungsplan schränkt die Zulässigkeit von Stellplätzen erheblich ein und schließt Stellplätze für einige Nutzungen wie z.B. Einzelhandel vollständig aus. Für Nutzungen mit starkem Publikumsverkehr sollen im Plangebiet keine zusätzlichen Stellplätze entstehen, um das Ziel eines Modal Split von 80 %

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Umweltverbund: 20 % MIV zu erreichen. Öffentliche Stellplätze stehen in der Tiefgarage in der Alexanderstraße in ausreichendem Maße zur Verfügung. Dies bedeutet aber nicht, dass Stellplätze im Plangebiet komplett ausgeschlossen werden sollen. Vielmehr sollen private Stellplätze z.B. für künftige Bewohner oder Beschäftigte im Kerngebiet in begrenzter Zahl ermöglicht werden. Sie sind auch in allen anderen Kerngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a zulässig. Mit den Stellplat-zobergrenzen, die festgesetzt werden, ist gewährleistet, dass kein Widerspruch zu den verkehrspolitischen Zielstellungen des Landes Berlin besteht.
12	Weiter gehe aus der Begründung noch nicht abschließend hervor, wie die neue Tiefgarage erschlossen werden solle, ohne den Straßenknoten zu belasten und die kleine aber für den Stadtraum wichtige „Öffentliche Parkanlage“ auf dem Mittelstreifen der Alexanderstraße weiter zu versiegeln. Man rege daher an, auf die Festsetzung einer Tiefgaragenfläche unterhalb der Alexanderstraße zu verzichten.	Die Erschließung der Tiefgarage wird im weiteren Verfahren in einem Verkehrsgutachten untersucht.
14	Zu II.3.2.1: Die Ausweisung neuer Tiefgaragen sei abzulehnen, bereits die neu errichtete sei viel zu groß für die Verkehrsziele des Senats, der den MIV aus der Innenstadt reduzieren wolle.	Der Bebauungsplan schränkt die Zulässigkeit von Stellplätzen erheblich ein und schließt Stellplätze für einige Nutzungen wie z.B. Einzelhandel vollständig aus. Für Nutzungen mit starkem Publikumsverkehr sollen im Plangebiet keine zusätzlichen Stellplätze entstehen, um das Ziel eines Modal Split von 80 % Umweltverbund : 20 % MIV zu erreichen. Dies bedeutet aber nicht, dass Stellplätze im Plangebiet komplett ausgeschlossen werden sollen. Vielmehr sollen private Stellplätze z.B. für künftige Bewohner oder Beschäftigte im Kerngebiet in begrenzter Zahl ermöglicht werden. Sie sind auch in allen anderen Kerngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a zulässig. Mit den Stellplat-zobergrenzen, die festgesetzt werden, ist gewährleistet, dass kein Widerspruch zu den verkehrspolitischen Zielstellungen des Landes Berlin besteht.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
14	Zu II.3.2.3: Eine zusätzliche Tiefgaragenausfahrt könne durchaus die negative Auswirkungen auf den Radverkehr haben, da so neue Konfliktpunkte entstünden.	Die Erschließung der Tiefgarage wird im weiteren Verfahren in einem Verkehrsgutachten untersucht.
14	Die Tiefgaragenplätze schienen in unmittelbarer Nähe des U 5-Tunnels geplant, was zu gravierenden Störungen in der Bauphase führen könne.	Die Fläche für die Tiefgarage umfasst Flächen im Bereich des nicht mehr in Benutzung befindlichen Fußgängergeschosses oberhalb des U 5-Tunnels. Dieses muss bei Realisierung der Tiefgarage voraussichtlich abgebrochen werden. In der Bauphase sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen und mit der BVG sowie der Abteilung X Ol der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abzustimmen, um Beeinträchtigungen der noch benötigten Tunnel neben sowie unterhalb der geplanten Tiefgarage auszuschließen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.
4. Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur		
12	Im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 1993 seien auf dem Gebiet des B-Plans I-B4a sieben Türme mit einer einheitlichen Höhe von 150 m und einer einheitlichen Gebäudetiefe von 28 m festgesetzt worden. Die Gebäudebreite betrage in der Regel 45 m, bei den Türmen D1 und E1 etwas mehr. Der Gebäudegrundriss folge so den Proportionen des Goldenen Schnittes (Verhältnis Länge zu Breite ca. 1,61). Mit Grundriss-Abmessungen von 42 x 35 m weiche die geplante Neufassung von D4 deutlich von diesen Proportionen ab, wirke gedrungener und nicht mehr dem Ensemble der Türme am Alexanderplatz zugehörig. Durch die Gebäudetiefe von 35 m entstünden im Baukörper zudem sehr viele schlecht bzw. nicht belichtete Flächen, was der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehe.	Die Baufelder im Bebauungsplan I-B4a wie auch im Bebauungsplan I-B4a-3 lassen bei der jeweils festgesetzten Geschossfläche Spielraum für eine Abstufung der Hochhäuser. So können die Hochhäuser einerseits entweder die zulässige Gebäudehöhe ausfüllen, wenn die überbaubaren Flächen nicht vollständig ausgenutzt werden oder das Gebäude im Vergleich zur bebauten Grundfläche zurückspringende Geschosse aufweist. Andererseits sind Hochhäuser zulässig, die die zulässige Grundfläche vollständig ausfüllen, dann jedoch aufgrund der Regelungen zur Geschossfläche, nicht auf der dann bebauten Grundfläche auch die gesamte zulässige Gebäudehöhe ausschöpfen können. Insofern müssen die betroffenen Baufelder nach bestehendem Baurecht nicht vollständig durch ein jeweils quaderförmiges Hochhaus mit den Grundriss-Abmessungen 45 x 28 m und einer Gebäudehöhe von 150 m ausgefüllt werden. Die tatsächlich entstehenden Hochhäuser werden somit nicht zwingend ein Seitenverhältnis von 1:1,61 aufweisen. Die durch den Bebauungsplan I-B4a-3 vorgesehene Festsetzung eines Baufensters mit geänderten Dimensionen (42 x 35 m) ist aus diesem Grund städtebaulich nicht problematisch und wurde in Abstimmung mit dem Preisträger des städtebaulichen Ideenwettbewerbs, Prof. Kollhoff, entwickelt.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Auch wenn der Bebauungsplan eine (erweiterte) Baukörperfestsetzung enthält, besteht die Möglichkeit, dass in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen ggf. ein schmalerer Turm entsteht, da der Bebauungsplan keine Baulinien, sondern lediglich Baugrenzen festsetzt. Im weiteren Verfahren soll für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 geplante Hochhaus ein architektonisches Qualitätssicherungsverfahren durchgeführt werden, in dem auch die Proportionen des Turms zu überprüfen sein werden. Die Belichtung der Flächen innerhalb des Hochhauses ist im Rahmen der Vorhabenplanung – in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzung – zu optimieren. So können Räume, für die keine natürliche Belichtung benötigt wird (z.B. Eingänge, Flure, Bäder, Küchen, die gemäß § 49 BauOBln fensterlos errichtet werden dürfen; bei Büros: Serverräume, Lagerräume etc.) in der Mitte des Gebäudes, angrenzend an den Erschließungskern untergebracht werden, so dass die übrigen Aufenthaltsräume ausreichend belichtet werden können. Außerdem ändern sich die Belichtungsverhältnisse in Abhängigkeit von den Geschosshöhen und ganz erheblich vom Fensteranteil an der Fassade. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden und ausreichend belichtete Aufenthaltsräume entstehen. Durch entsprechende Grundrissgestaltungen, hohe Fensteranteile in der Fassade etc. ist dies grundsätzlich machbar. Im Rahmen der Projektplanung ist dies im Detail zu berücksichtigen, erforderlichenfalls mittels einer Belichtungsstudie für das konkrete Vorhaben.
14	Zu II.3.2.3: Natürlich solle die BauNVO Hochhausbauten nicht grundsätzlich ausschließen, offensichtlich müssten dafür aber genügend weniger dicht bebaute Flächen in der Umgebung existieren. Der Verwertungswunsch eines Flächenbesitzers sei kein hinreichender städtebaulicher Ausnahmetatbestand. Das mit dem dreistöckigen Gebäude hätte man sich auch vorher überlegen können. Sachlich indiskutable Baugenehmigungen wie die für die „die mitte“ seien auch als Ausnahmetatbestand wenig geeignet.	In der Begründung sind die städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung der Nutzungsmaß-Obergrenzen der BauNVO erfordern, ausführlich erläutert. Der „Verwertungswunsch eines Flächenbesitzers“ ist dabei nicht als Grund genannt, vielmehr ist die Überschreitung zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellungen des Landes Berlin erforderlich. Bei Inkrafttreten der 1. Baunutzungsverordnung im Jahr 1962 wurden Hochhausbauten dem städtebaulichen Leitbild sog. „Stadtlandschaften“ folgend zum Teil auch unter Einhaltung der Maßobergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO geplant und errichtet (z.B. Hansaviertel). Gleichzeitig bestand für höher verdichtete Räume aber in allen Fassungen der BauNVO die

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Möglichkeit, aus besonderen städtebaulichen Gründen Überschreitungen vorzusehen. Für eine Überschreitung der Nutzungsmaß-Obergrenzen ist es nicht erforderlich, dass in der Umgebung genügend weniger dicht bebaute Flächen existieren. Richtig ist allerdings, dass die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden muss, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden; zudem dürfen sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, wie in der Begründung ebenfalls ausführlich dargelegt. Aus der Stellungnahme gehen keine weiteren Erkenntnisse hervor, die eine Überprüfung der Abwägung erfordern würden.
5. Auswirkungen auf die Umgebung, Abstandsflächen		
3 11, 13	Wie sei es mit der Beschattung anderer Häuser? Die vorgesehenen Festsetzungen würde massive Baukörper erlauben und eine Überschreitung der regelmäßigen Abstandsflächen vorsehen, so dass hier zur Feststellung von Auswirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ auf andere vorhandene Baulichkeiten insbesondere umfangreiche Verschattungsstudien unter Berücksichtigung von Sonnenpositionsberechnungen vorhergehen müssten. Ausweislich der vorläufigen Begründung zum Entwurf des B-Plans heiße es hingegen, dass derzeit lediglich davon ausgegangen werde, dass es durch solche massiven Baukörper nicht zu einer ungünstigen Belichtungssituation komme.	Im weiteren Verfahren wird eine Verschattungsstudie erarbeitet. Die Ergebnisse werden in die Abwägung einfließen.
12	Bei der Anordnung des Turmes entsprechend B-Plan-Entwurf mit Ausschöpfung der Baugrenzen und mit der zulässigen Höhe von 150 m falle die westliche Abstandsfläche über die gesamte Breite und mit einer Tiefe von bis zu 3 m (überschlägig ermittelt) auf die	Im weiteren Verfahren werden Fachgutachten u.a. zu den Themen Verschattung, Verkehr, Lärm, Luftschadstoffe erarbeitet. In den Fachgutachten ist jeweils auch zu untersuchen, inwieweit sich durch die Verschiebung des Hochhausstandortes die Auswirkungen der Planung auf die

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	Flurstücke 1252 und 1202. Beide Flurstücke seien im Eigentum des Einwenders und zur Bebauung mit dem Block D3 vorgesehen. Es werde deshalb befürchtet, dass im Falle von auch geringfügigen Abweichungen vom festgesetzten B-Plan I-B4a, die sich aus der künftigen Planung von D3 ergeben könnten, eine Abwägung dieser Abweichung zu einem negativen Ergebnis führen könne und somit die Verwertung von D3 erschwert werden könne. Man rege daher ergänzende Festsetzungen und Vereinbarungen zur Wahrung der nachbarlichen Belange des Blocks D3 an. Hierbei solle gleichzeitig geprüft werden, ob wenigstens die Proportionen des Turmes noch in Richtung der festgesetzten Planung geändert werden könne, wenn schon durch die geschaffenen baulichen Tatsachen die Lage des Turms nicht mehr variabel sei.	Umgebung (auch auf die Planungen in der Umgebung) verändern. Die Ergebnisse werden in die Abwägung einfließen.
8	Bei der Planung bitte man zu berücksichtigen, dass gegenüber dem geplanten Hochhaus die Dachterrasse des Clubs „Weekend“ sei. Um zu verhindern, dass – wie im Prenzlauer Berg – seit langem bestehende und auch für den Tourismus wichtige Clubs wegen später hinzutretender Bebauung schließen müssten, sei die bestehende Situation durch geeignete Auflagen zu sichern. Durch den Investor müsse die bestehende Vorbelastung akzeptiert werden.	Im weiteren Verfahren wird ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die Aufgabenstellung des Lärmgutachtens um die Untersuchung der Freizeitgeräusche durch den Clubbetrieb erweitert wird.
8	Zudem sei – insbesondere für die Errichtungsphase – sicherzustellen, dass Lärmemissionen, Erschütterungen etc. so zu reduzieren seien, dass in der Umgebung keine erhöhten Belastungen auftreten (keine störenden Arbeiten im Zeitfenster von 22.00-8.00 Uhr, keine Wochenendarbeit).	Die Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eventuelle Auflagen zum Schutz der Umgebungsnutzungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erteilen.
8	Ferner sei sicherzustellen, dass durch das Hochhaus keine störenden Lichtemissionen (Leuchtwerbung etc.) auf die Umgebung ausgehen.	Lichtimmissionen unterliegen dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln). Unzumutbare Lichtimmissionen können auf dieser Grundlage abgewehrt werden. Für die Beurteilung der Immissionen können die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ (Lichtleitlinie - Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000) herangezogen werden. Ein weiteres Regelungserfordernis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nicht gesehen.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
11, 13	In dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Bauwerk „Alexanderhaus“ sei die zentrale Verwaltung der Landesbank Berlin AG untergebracht, zu der auch sicherheitsrelevante Bereiche gehörten, so dass ausreichende Sicherheitsabstände erforderlich seien.	Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht vergrößert sich durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 der Abstand des geplanten Hochhauses zu dem Gebäude der Landesbank Berlin. Damit verbessert sich auch die Situation in Bezug auf einen möglicherweise benötigten Sicherheitsabstand. Der Abstand des geplanten Hochhauses zum Alexanderhaus beträgt mehr als 100 m, die Abstandsflächen des geplanten Hochhauses werden nach Süden vollständig auf dem Flurstück 1235 zu liegen kommen und sich nicht mit den Abstandsflächen des Alexanderhauses überlappen. Es ist für den Plangeber nicht ersichtlich, warum hier noch größere Abstände erforderlich sein könnten. Aus der Stellungnahme lässt sich nicht ableiten, wie groß der Sicherheitsabstand aus Sicht der Landesbank Berlin sein müsste. Die Landesbank wurde daher gebeten, ihre Stellungnahme diesbezüglich zu konkretisieren, um zu gewährleisten, dass alle relevanten Belange in die Abwägung eingestellt werden (siehe hierzu Abwägung zur Stellungnahme 11a).
11, 13	Bei derart massiven Baukörpern seien Setzungen nicht ausgeschlossen. Die vorläufige Begründung zum B-Plan gehe selbst davon aus, dass es zu Setzungen des Baugrundes kommen könne. In der Begründung heiße es dazu, dass Setzungen auch im direkten Umfeld denkbar seien. Ob und inwieweit es trotz Auskragen des Fundaments und trotz verbleibender Abstandsflächen dennoch zu Setzungen auf benachbarten Grundstücken kommen kann und inwieweit z.B. Grundbruch auf diesen Grundstücken ausgeschlossen werden könne, bedürfe eingehender Untersuchungen.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B4 wurde eine fachgutachterliche Einschätzung der geplanten Hochhausbebauung aus statisch-konstruktiver Sicht eingeholt. Die Berechnungen ergaben, dass bei einem ausreichend großen Fundament die Mitnahmesetzungen an angrenzenden Bauwerken auf ein verträgliches Maß reduziert werden können. Der Bebauungsplan enthält daher die Festsetzung, dass die festgesetzte Baugrenze zwischen den Punkten C und D um bis zu 5,0 m für Hochhausfundamente überschritten werden darf. Dadurch kann ein ausreichend großes Fundament errichtet werden, um Auswirkungen auf vorhandene Bauwerke zu minimieren. Dies betrifft vor allem auch den Straßentunnel Otto-Braun-Straße, der sich – im Gegensatz zum Alexanderhaus –unmittelbar benachbart zum geplanten Hochhausstandort befindet. Gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan I-B4a wird sich durch den Bebauungsplan I-B4a-3 der Abstand des geplanten Hochhauses zu dem Grundstück der Verfasser der Anregung vergrößern. Die möglichen Auswirkungen auf das Alexanderhaus werden sich durch die Verschiebung des Hochhausstandortes somit tendenziell verringern.
11, 13	Auch im Hinblick auf Einwirkungen auf die Untergrund-/Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserbildung durch massive Bau-	Im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG zum Bebauungsplan I-B4a-3 erfolgte in Abstimmung mit den

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	körper der/des festgesetzten Art und Umfangs und Auswirkungen auf benachbarte Bauwerke/Grundstücke wie das Alexanderhaus bedürfe es einhergehender Untersuchungen. Gleiches gelte, soweit sog. „steigendes“ Grundwasser zu besorgen sei: Im Alexanderhaus würden u.a. auch Untergeschosse und Kellerflächen genutzt, in denen sich haustechnisch und sicherheitstechnisch sensible Anlagen befänden und die nicht bei Feuchtigkeit betrieben werden könnten.	zuständigen Fachbehörden u.a. eine Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser. Da sich unter einem Großteil des Flurstücks 1253 eine Bunkeranlage befindet, die 17 m in die Tiefe reicht, besteht keine Verbindung zum Grundwasser. Die Grundwasserneubildung wird daher durch das Vorhaben nicht wesentlich verändert. Bei Eingriffen in das Grundwasser durch die Gründung des Hochhauses oder während der Baumaßnahme (Wasserhaltung) ist die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Im wasserbehördlichen Verfahren, welches dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist, werden auch die Auswirkungen von Grundwasserbenutzungen auf vorhandene Gebäude und Anlagen geprüft. Im Rahmen dieses Verfahrens ist demnach zu klären, ob und ggf. welche Vorkehrungen bei der Gründung des Hochhauses sowie bei der Grundwasserhaltung notwendig werden, um die Auswirkungen auf die Umgebung zu minimieren. Erforderlichenfalls müssen entsprechende Auflagen in die wasserrechtliche Erlaubnis aufgenommen werden.
11a	Die für den Bau des Hochhauses erforderlichen Gründungsarbeiten seien wesentlich aufwändiger als bei der Errichtung des Sockelbaus. Wasserhaltung, Erschütterungen und ggf. eintretende Setzungen des Baugrundes könnten auch den Baukörper des Alexanderhauses in Mitleidenschaft ziehen. Man gehe zwar davon aus, dass auch bei dieser Maßnahme wieder entsprechende Beweissicherungsmaßnahmen durchgeführt würden, weise aber ausdrücklich darauf hin, dass das Alexanderplatz noch eine aus der Erbauungszeit 1929-1932 stammende funktionsfähige schwarze Wanne über zwei Untergeschosse habe. Aus diesem Umstand und den bereits einmal bei einem Wassereinbruch 2007 erlittenen Schäden gründeten sich die Sicherheitsbedenken, da in den Untergeschossen wesentliche Einrichtungen der technischen Infrastruktur des Gebäudes untergebracht seien.	Die angesprochenen Aspekte sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung, wasserrechtliche Erlaubnis) zu klären. Durch geeignete Auflagen sind die Auswirkungen auf benachbarte Bauten zu minimieren. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
11a	Aufgrund der Lage und Verkehrssituation am Standort sei mit erheblichen Beeinträchtigungen in der Bauphase durch die Baustelleneinrichtung und den Betrieb der Baustelle zu rechnen, die	Die Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eventuelle Auflagen in Bezug auf die Organisation des Baustellenverkehrs und der Baustelleneinrichtung sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	Einschränkungen für den Geschäftsbetrieb der Landesbank Berlin, für Mitarbeiter und Kunden nach sich zögen.	Die vorgetragenen Befürchtungen werden vom Plangeber nicht geteilt, weil der Abstand zwischen der künftigen Baustelle für das geplante Hochhaus und dem Gebäude der Landesbank mehr als 100 m beträgt und dazwischen das bereits fertig gestellte Geschäftshaus „die mitte“ liegt, so dass unmittelbare Beeinträchtigungen für das Gebäude der Landesbank aus Sicht des Plangebers sehr unwahrscheinlich sind.
11a	Die Landesbank Berlin sei durch die Senatsverwaltung für Inneres und Wirtschaft als Unternehmen der Kritischen Infrastruktur der Stadt eingestuft worden. Sie sei Teil der Daseinsvorsorge und habe die Aufgabe, in Krisen- oder Notfallsituationen die Bargeldbereitstellung für die Bevölkerung zu sichern. Die in einem solchen Fall zu organisierenden Maßnahmen würden durch die Unternehmenszentrale aus dem Alexanderhaus gesteuert. Zur Erfüllung dieser lebens- oder verteidigungswirksamen Aufgaben sei es erforderlich, die Unternehmenszentrale besonders zu sichern, im Bedarfsfall erfolge eine weiträumige Absperrung durch Polizeikräfte. Welche besonderen Anforderungen damit im Krisenfall zu erfüllen seien, möge allein das Beispiel der Währungsumstellung im Zuge der Deutschen Einheit und der damit verbundene enorme Ansturm der Kunden verdeutlichen, an den sich wohl alle Berliner gut erinnerten.	Im Umfeld des Alexanderhauses befinden sich bereits andere Gebäude und Nutzungen, die näher an diesem Gebäude liegen als das geplante Hochhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3, insbesondere das vorhandene Geschäftshaus „die mitte“. Mit dem jetzt hinzukommenden Hochhaus wird es nicht schwieriger werden, das Gebiet abzusperren, als dies im Bestand der Fall ist. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht, das bereits ein Hochhaus im Baublock D4 ermöglicht, vergrößert sich der Abstand des geplanten Hochhauses zur Zentrale der Landesbank, so dass die Änderung des festgesetzten Bebauungsplans den Belangen der Landesbank entgegen kommt.
15	Die Planungen des Hochhauses mit Auswirkungen auf den Straßentunnel fänden keine Zustimmung. Aufgrund des nach Berliner Straßengesetz gewidmeten und unter Verkehr stehenden Straßentunnels fände die geplante textliche Festsetzung Nr. 3.2 zur Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 5 m zu Errichtung von Hochhausfundamenten keine Zustimmung. In der Begründung unter Nr. 3.2.6. stehe, dass es zu Setzungen des Baugrundes kommen kann und diese mehrere Zentimeter betragen können. Der Straßentunnel könne keine Setzungen, die aus dem Bau des Hochhauses im Berliner Baugrund entstehen würden, mehr aufnehmen. Er sei auch nicht in der Lage, örtliche Mitnahmesetzungen zu verkraften. Der Straßentunnel sei in seinen diesbezüglichen	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B4 wurde eine fachgutachterliche Einschätzung der geplanten Hochhausbebauung aus statisch-konstruktiver Sicht eingeholt. Die Setzungsberechnungen ergaben, dass unter den Hochhaustürmen Setzungen bis ca. 15 cm auftreten können, die durch Lastreduzierungen im Hochbau (z.B. Herstellung der Gebäude in Leichtbauweise) auf ca. 10 cm reduziert werden können. Für den Autotunnel Otto-Braun-Straße waren durch den Hochhausturm D4 am bisher festgesetzten Standort mit einem Fundament mit einer Größe von 28 x 45 m (entsprechend den damaligen Turmabmessungen) Setzungen bis 3,59 cm bzw. bei extremer Leichtbauweise von 2,40 cm zu erwarten. Da diese Setzungen als kritisch eingeschätzt wurden, wurde festgelegt, dass das Turmfundament des Turms D 4 beidseitig um 5 m verbreitert werden sollte auf 38 x 45 m. Die Gutachten belegten, dass mit diesem 1.710 m² großen

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	Möglichkeiten bereits durch die jüngsten Bebauungen im Umfeld ausgereizt. Man fordere, dass bei der Aufstellung des B-Plans der Straßentunnel als vorhandene bauliche Anlage in statischer und konstruktiver Hinsicht beachtet wird. Voraussetzung für die Festsetzung eines Hochhauses, zumal die Fundamente noch näher an den Tunnel herangerückt werden sollen als im B-Plan I-B4a geplant gewesen sei, seien baugrundfachliche Untersuchungen und gutachterliche Einschätzungen in Bezug auf den Tunnel, damit die Machbarkeit eines 150 m hohen Gebäudes am geplanten Standort vom Grundsatz her nachgewiesen sei. Außerdem müsse zumindest vom Prinzip her fachlich belegt sein, dass es ausführbare bauliche Sicherungsmaßnahmen gebe, die parallel zur Errichtung eines Hochhauses erreichen, dass neben der Standsicherheit des Tunnels auch dessen Gebrauchstauglichkeit gewährleistet bleibe, so dass der Straßentunnel auf ganzer Länge und Breite immer seinem bestimmungsgemäßen Zweck zur Verfügung steht. Die Festsetzung eines Gebäudes neben einer baulichen Anlage (Tunnel) bei dem spezifischen Berliner Baugrunde sollte in einem B-Plan nicht nur auf architektonischen und stadtplanerischen Vorstellungen basieren, sondern Realitätsnähe beweisen. Gleichartige ungelöste Differenzen zwischen städtebaulicher Festsetzung im B-Plan und baulicher Umsetzungsmöglichkeit gebe es bereits mit verschiedenen Bauvorhaben aus dem B-Plan II-201a.	Fundament die Mitnahmesetzungen für die unterirdischen Bauwerke verträglicher wurden. Zur Beurteilung der Setzungen wurden die Winkelverdrehung und das Biegungsverhältnis in Längsrichtung des Tunnels berücksichtigt; alle kritischen Verhältnisse waren demnach hinreichend entfernt von allen zulässigen Grenzwerten. Eine erste Untersuchung der zusätzlichen Dehnungen im Dichtungsbereich des Autotunnels hatte ergeben, dass die zusätzlichen Dehnungen von der Dichtung voraussichtlich aufgenommen werden. Durch das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 wird das Hochhaus nunmehr parallel zum Autotunnel Otto-Braun-Straße in Richtung Norden verschoben. Der Abstand zum Tunnel verringert sich nicht. Die Festsetzung, wonach die Baugrenze für das Hochhausfundament um bis zu 5,0 m in Richtung Osten überschritten werden darf, wird aus dem Bebauungsplan I-B4a übernommen. Somit verringert sich auch nicht die Fläche, die für das Fundament zur Verfügung steht. Folglich ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf den Straßentunnel sich gegenüber der bisherigen Planung nicht unterscheiden und verträglich sind. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung X OI, unter Einbeziehung eines Baugrundgutachters, um die Machbarkeit der Bebauung in der Nähe des Straßentunnels abzustimmen.
14	Zu II.3.2.2.: Wenn Pläne dem Baurecht widersprächen, müssten die Pläne aufgegeben werden und nicht Pseudobegründungen gesucht werden, wie man sie vielleicht doch erreiche. Dieses Vorgehen habe nämlich schon am Spreadreieck das Land Millionen gekostet.	Das Kapitel II.3.2.2 beschäftigt sich mit der Darstellung und Würdigung der Abstandsflächen. Wenn sich durch ausdrückliche Festsetzungen im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, als die nach § 6 Abs. 1 bis 7 BauO Bln im Regelfall einzuhaltenden Abstandsflächen von 0,4 H, hat es damit gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln sein Bewenden. Es ist folglich nicht zutreffend, dass ein Widerspruch zum Baurecht bestünde. Die Begründung legt dar, aus welchen Gründen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der reduzierten Abstandsflächen gewahrt sind. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die Situation bei einem Punkthochhaus mit absolut gesehen relativ großen Abständen zur Nachbarbebauung und einer bezogen auf die Baumasse kleinen Grundfläche eine ganz andere ist, als die bei einer

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		engen gründerzeitlichen Bebauung, bei der sich durch die reduzierten Abstandsflächen Probleme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung ergeben könnten. Bei Gebäuden in Blöcken mit geschlossener Bauweise ist die Gebäudehöhe in Relation zur Entfernung der Baukörper der maßgebliche Indikator für die Besonnung. Denn die Besonnung wird dort fast ausschließlich über die an First- und Traufkante je nach Einfallswinkel des Sonnenlichts entstehenden Schatten bestimmt. Bei Punkthochhäusern tritt die Bedeutung der Besonnung über das Dach hinweg jedoch in den Hintergrund, weil die Besonnung in Hochhausgruppen in erster Linie durch die zwischen den Gebäuden verbleibenden großzügigen Zwischenräume erfolgt, so dass die Abstandsflächen insoweit keine sinnvollen Rückschlüsse auf die Besonnungssituation in diesen Bebauungsstrukturen zulassen. Der Plangeber hat deshalb ein Gutachten in Auftrag gegeben, in der die konkreten Auswirkungen der Planung auf die Besonnungssituation detailliert untersucht werden.
14	Zu.II.3.2.2.: Die zusätzliche Nutzung öffentlichen Raumes erfordere eine Darstellung der finanziellen Konsequenzen.	Die Abstandsflächen des geplanten Hochhauses fallen nach Norden, Osten und Westen über die jeweiligen Straßenmitten. Eine Nutzung öffentlichen Raumes und finanzielle Konsequenzen sind damit nicht verbunden.
6. Architektur		
3	Was würden eigentlich die teuren Dachterrassen aus Prenzlauer Berg und Friedrichshain zu ihrem neuen Ausblick auf Betonklötzer sagen? Auf ein schönes Zentrum, das aussehe wie das Hochhaus Moll-/ Otto-Braun-Str., Hotel Park Inn und weiteren.	Die Stellungnahme zielt auf eine Grundsatzentscheidung über städtebauliche Zielvorstellungen, die wie oben erläutert seit 1993 ausführlich unter Beteiligung der politischen Gremien diskutiert wurde und abgeschlossen ist. Das Ziel einer Hochhausbebauung rund um den Alexanderplatz wird durch den Bebauungsplan I-B4a-3, der sich lediglich mit der Verschiebung von einem der geplanten 10 Hochhausstandorte beschäftigt, nicht in Frage gestellt. Zur Sicherung einer hohen architektonischen Qualität des Hochhausturms soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ein Gestaltungs-Wettbewerb durchgeführt werden. Durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag soll die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses durch den Grundstückseigentümer sichergestellt werden.
16	Man möchte nicht wieder so eine Mittelmäßigkeit, wie sie schon sonst überall in der Stadt anzutreffen sei. Die Kollhoff-Pläne mit	Zur Sicherung einer hohen architektonischen Qualität des Hochhausturms soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ein Gestaltungs-Wettbewerb

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	monolithisch sich nach oben verjüngenden Gebäuden mit Steinfassade seien möglichst so umzusetzen, wie von Kollhoff vorgesehen. Dieses ewige langweilige kastenförmige Glas- und Stahl-Gebäude müsse doch mal ein Ende haben. Qualität solle sich wieder durchsetzen.	durchgeführt werden. Durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag soll die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses durch den Grundstückseigentümer sichergestellt werden.
7. Verfahren		
10	Man hoffe, dass bei der vorgesehenen zukünftigen Bürgerbeteiligung mehr Zeit für eine gründliche Information zur Verfügung gestellt werde.	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Dauer eines Monats durchgeführt werden. Die jetzt durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung war aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gesetzlich nicht vorgeschrieben. Sie wurde dennoch durchgeführt, um die Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt in den Planungsprozess einzubinden. Vor diesem Hintergrund erschien eine Dauer von 2 Wochen für den Verfahrensschritt als ausreichend.
14	Die in I.1. skizzierte Absprachen mit dem Grundstücksinhaber ließen vermuten, dass es bereits weitgehende vertragliche Zusicherungen zum Bau des Hochhauses außerhalb des noch aktuellen Bebauungsplanes gebe, der eine freie Entscheidung über die Sinnhaftigkeit unmöglich mache, da sonst dem Land millionenhohere Schadensersatzforderungen drohen würden. Das Verfahren werde so zu einer Farce.	Im Kapitel I.1. der Begründung wird erläutert, aus welchen Gründen für die Errichtung des Sockelgebäudes in seiner jetzigen Dimensionierung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a erteilt wurde. Das Interesse des Landes Berlin besteht darin, dass trotzdem weiterhin 10 Hochhäuser rund um den Alexanderplatz errichtet werden können, um das städtebauliche Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 1993 umzusetzen. Da dies aufgrund der Ausdehnung des Sockelgebäudes nur unter Verschiebung des Hochhausstandortes im Baufeld D4 möglich ist, ist die Änderung des Bebauungsplans I-B4-a durch das Bebauungsplanverfahren I B4a-3 erforderlich. Eine unzulässige Vorabbindung des Plangebers liegt nicht vor, insbesondere gibt es keine vertraglichen Bindungen, die Schadensersatzforderungen nach sich ziehen könnten, sollte der Bebauungsplan I-B4a-3 nicht festgesetzt werden.
14	Zu II.3.2.1 Der Turm solle offensichtlich ermöglicht werden, ohne dass sinnvolle Visualisierungen das städtebauliche Ergebnis illustrieren. Anders könne das Vertrösten auf die 2. Auslegung nicht verstanden werden.	Ziel der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist es, die Öffentlichkeit zu Beginn des Planungsprozesses über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Dass zu diesem frühen Planungsstadium viele Unterlagen noch nicht vorliegen, liegt in der Natur der Sache. So können Visualisierungen erst erstellt werden, wenn konkretere Entwürfe vorliegen.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Dies war zum Zeitpunkt des Beteiligungsschrittes – ganz am Anfang des Bebauungsplanverfahrens – noch nicht der Fall.
11a	Man erwarte, dass die Sicherheitsbelange der LBB insbesondere während der Bauphase berücksichtigt würden und die LBB bei den Planungen und Entscheidungen zu den maßgeblichen Themen wie z.B. Baustelleneinrichtung, Gründungsverfahren / Erschütterungsüberwachung und Beweissicherung einbezogen werden.	Die genannten Punkte betreffen die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht noch kein Handlungsbedarf. Die Hinweise werden dem Investor übermittelt, damit er die Nachbarn ggf. im Rahmen der Ausführungsplanung frühzeitig einbeziehen kann.
8. Sonstiges		
2	Nach dem 11.09.2001, wo zwei Flugzeuge in solch einen Turm reingeflogen seien, hätte man sehr große Sicherheitsbedenken. Es werde auch schwierig werden Mieter zu finden, die sich diesem Risiko aussetzen.	Innerhalb des S-Bahn-Rings besteht ein Flugverbot, das die Sicherheitsbehörden in die Lage versetzen soll, einen terroristischen Angriff auf gefährdete Objekte frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Zudem gibt es in der Innenstadt Berlins Ziele, die aufgrund ihrer Symbolkraft deutlich gefährdeter für Terroranschläge wären als ein Büro- oder Wohnhochhaus am Alexanderplatz. Aus diesen Gründen werden die Sicherheitsbedenken nicht geteilt bzw. in der Abwägung für nicht so erheblich gehalten, dass sie zu einer Änderung des städtebaulichen Konzeptes führen würden. Ob sich Mieter für das geplante Hochhaus finden, ist das wirtschaftliche Risiko des Investors. Der Grundstückseigentümer hat signalisiert, dass er derzeit eine ausreichende Nachfrage sieht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Planung auch umgesetzt wird.
3	Es wird gefragt, was mit dem Klimaschutz in der Innenstadt sei, es würden künstliche Windkanäle errichtet, der weitere Innenstadtbereich versiegelt. [...] Die Temperaturen würden weiterhin in der Innenstadt steigen, zusätzliche Klimaanlage auf den Türmen würden nicht zur Gesundheit und Feinstaubminimierung beitragen. Sicher gäbe es dafür andere Verursacher.	Der noch unbebaute Grundstücksteil, auf dem die Errichtung des Hochhauses vorgesehen ist, ist vegetationsfrei und größtenteils durch unterirdische bauliche Anlagen unterbaut. Mit der Planung ist daher keine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, es gehen keine für die Kaltluftentstehung besonders bedeutsamen Flächen verloren. Die Planung – am hervorragend mit dem ÖPNV erschlossenen Alexanderplatz – folgt dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege und dient der Innenentwicklung. Das (Kfz-)Verkehrsaufkommen wird dadurch bezogen auf den Gesamttraum Berlin und Umland minimiert, so dass die Planung insgesamt zu einer klimaschonenden Siedlungs- und Verkehrsentwicklung beiträgt.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Zutreffend ist, dass es durch das Hochhaus lokal zu erhöhten Windgeschwindigkeiten kommen kann. Die Auswirkungen der Planung auf den Windkomfort wurden gutachterlich ermittelt. Demnach wird nördlich des Gebäudes an der Alexanderstraße mit einem Windkomfort gerechnet, der für problemloses Laufen verträglich ist. Für sensitive Nutzungen (wie Straßencafés) müssten hier jedoch Windschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden; solche Nutzungen sind an dieser Stelle aber nicht zu erwarten, da ein Aufenthalt an der Alexanderstraße wegen des hohen Verkehrsaufkommens ohnehin unattraktiv ist. Südöstlich des Hochhauses waren für den alten Hochhausstandort problematische Windgeschwindigkeiten ermittelt worden. Die Situation wird sich hier durch die Verschiebung des Hochhausstandortes durch den Bebauungsplan I-B4a-3 tendenziell verbessern. Inwiefern ein Zusammenhang zwischen Klimaanlage und der Feinstaubbelastung bestehen soll, ist für den Plangeber nicht ersichtlich. Im Übrigen stehen Details der Bauausführung, wie die Frage, ob Klimaanlage eingebaut werden sollen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich besteht auch bei Hochhäusern die Möglichkeit einer Kühlung ohne Klimaanlage, umgekehrt gibt es auch bei zahlreichen anderen Gebäuden in der Stadt Klimaanlage. Die Belange des Klimaschutzes erfordern keine Änderung der Planung.
5 [telefon.]	Interesse an Wohnung im geplanten Gebäude, nähere Einzelheiten erfragt zur Zeitplanung sowie zum Investor.	Aus der Nachfrage geht kein abwägungsrelevanter Belang hervor. Sie zeigt jedoch grundsätzlich, dass Interesse nach Wohnungen in dem Hochhaus besteht und bestätigt insoweit die beabsichtigte Festsetzung, wonach Wohnen oberhalb des Sockelgebäudes allgemein zugelassen werden soll.
7	Wo könnten Kinder spielen (Innenhof, Dach)?	In den östlich benachbarten Wohngebieten nördlich und südlich der Karl-Marx-Allee befinden sich zahlreiche öffentliche Kinderspielplätze. Der Versorgungsgrad liegt in den beiden zum Plangebiet nächstgelegenen Blöcken bei 1,51 bzw. 2,56 m ² Spielplatzfläche je Einwohner, d.h. deutlich über dem Richtwert von 1 m ² je Einwohner gemäß § 4 des Berliner Kinderspielplatzgesetzes. Auch wenn diese Wohngebiete durch stark befahrene Straßen vom Plangebiet getrennt sind und es sich vorwiegend um kleinere, in das Wohngebiet eingestreute Spielplätze handelt, können diese in gewissem Umfang eine Versorgungsfunktion auch für das Plangebiet mit übernehmen. Weitere Spielplätze befinden sich außerdem in etwas größerer

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Entfernung zum Plangebiet, aber noch fußläufig erreichbar, im Volkspark Friedrichshain (ca. 1 km entfernt). Darüber hinaus befinden sich im Bereich des Forums zwischen Fernsehturm und Spree Möglichkeiten für Spiele älterer Kinder und Jugendlicher: ein Streetballplatz am Neptunbrunnen sowie ein Beachvolleyplatz an der Rathausstraße. Auch jüngere Kinder können diesen Bereich zum Spielen nutzen, auch wenn sich für diese Gruppe dort keine ausgewiesenen Spielplätze befinden. So sind auf der großen autofreien Platzfläche z.B. Bewegungsspiele wie Fangen möglich. Bei Realisierung eines Wohngebäudes mit mehr als sechs Wohnungen muss zudem gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln ein privater Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft angelegt werden, der für Spiele von Kleinkindern – bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen auch für Spiele älterer Kinder – geeignet sein soll. Abweichungen können gestattet werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist. Grundsätzlich wäre denkbar, dass auf dem Dach des an das Hochhaus angrenzenden Sockelgebäudes ein Spielplatz angelegt werden kann. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält eine Festsetzung, die den Anteil der vorgeschriebenen Dachbegrünung reduziert, wenn Spielplätze auf dem Dach angelegt werden. Da die Flurstücke 1253 und 1235 nicht im selben Eigentum stehen und das Sockelgebäude bereits hergestellt ist, ist allerdings nicht sicher, ob ein Spielplatz auf dem Dach des Sockelgebäudes noch realisierbar ist. Wenn der Spielplatz nur unter sehr großen Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück hergestellt werden kann, ermöglicht § 8 Abs. 3 BauO Bln alternativ auch die Zahlung eines Geldbetrags für die Herstellung, Erweiterung oder Instandsetzung eines der Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes in der Nähe des Baugrundstücks. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Versorgungssituation in befriedigendem Maße gewährleistet werden kann. Der Belang steht den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.
14	Zu II.3.3.: Offensichtlich sei der Straßenausbau der letzten Jahre entgegen dem bestehenden Bebauungsplan ausgeführt worden. Leider [sei dies] kein untypischer Fall von Rechtsnihilismus.	Die Alexanderstraße ist in ihrer gesamten Breite zwischen den Straßenbegrenzungslinien als Verkehrsfläche gewidmet. Der Bebauungsplan I-B4a setzte zwar einen 18 m breiten Mittelstreifen als öffentliche Parkanlage fest; die Umwidmung der Fläche wurde jedoch bislang noch nicht vollzogen.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Im Zuge der Genehmigung der zentralen Tiefgarage unterhalb der Straße wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a erteilt. Entsprechend dem realisierten Straßenausbau führt der Bebauungsplan I-B4a-3 nunmehr eine 12 m breite öffentliche Parkanlage fort. Die geplanten Festsetzungen werden nicht geändert.
14	Es wäre interessant zu erfahren, welche Auswirkungen das Müllschluckerverbot auf den geplanten Turm habe. Vermutlich gäbe es dazu weltweit keine Erfahrungen, wie man dafür sinnvolle Lösungen für Bewohner und Platzbenutzer schaffe.	Die Haustechnik – einschließlich Abfallentsorgung – ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern eine Frage des Bauordnungsrechtes, die im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Projektplanung zu klären ist. Grundsätzlich stehen unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten zur Verfügung, wie die Müllentsorgung von Wohnungen in einem Hochhaus gewährleistet werden kann, z.B. können im Gebäude Müllräume eingerichtet werden, die von den Bewohnern per Aufzug erreichbar sind. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange des Bauplanungsrechts betroffen.
15	Die Planungen, die Auswirkungen auf das Fußgängergeschoss hätten, seien zu konkretisieren. Begründung: In der auf der Nebenzeichnung 1 dargestellten MK-Fläche befänden sich Teile des Fußgängergeschosses. Das Land Berlin sei Eigentümer und Unterhaltungspflichtiger des Fußgängergeschosses, auch wenn es nicht mehr von Passanten genutzt werde. Die Unterhaltungspflicht beziehe sich insbesondere auf die Standsicherheit, da das Fußgängergeschoss über Anlagen der U-Bahn liege und über dem Fußgängergeschoss die Alexanderstraße verlaufe. Das Land Berlin habe die Unterhaltungspflicht, aber keine Rückbauverpflichtung. Das sei in der Begründung zum B-Plan deutlich zu machen. Aus diesem Grund dürfe Planung und Bau einer Tiefgarage nur zulässig werden, wenn neben der entsprechenden Erlaubnis zur Sondernutzung nach § 11 Berliner Straßengesetz in einem Vertrag geregelt sei, dass die vom Bau der Tiefgarage betroffenen Bereiche des Fußgängergeschosses vom Sondernutzer vollständig und auf eigene Kosten zurückgebaut werden. Neben den Tunnelbereichen, die von der MK-Fläche auf der Nebenzeichnung 1 direkt erfasst würden, gehörten dazu auch die Bestandteile des Fußgänger-	Die geforderten Regelungen zum Rückbau des Fußgängergeschosses durch den Investor auf dessen Kosten sowie nach einer statisch-konstruktiven Trennung von Tiefgarage und verbleibendem Fußgängergeschoss werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Fachabteilung SenStadt X OI wird im weiteren Verfahren in die Vertragsverhandlungen mit einbezogen. Die Überlegung, Teile des vorhandenen Fußgängergeschosses in die Konstruktion der Tiefgarage einzubeziehen, wird nicht weiter verfolgt. Die Begründung wird dahingehend überarbeitet.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	geschosses, die südöstlich an die MK-Fläche angrenzen und bis zu den BVG-Anlagen führen. Es dürften keine unzugänglichen Tunnelabschnitte im Erdreich verbleiben. Die in der Begründung unter Nr. 3.3.2. enthaltene Überlegung, die vorhandenen unterirdischen Anlagen des Fußgängergeschosses in die Konstruktion der Tiefgarage mit einzubeziehen, fände keine Zustimmung. Hierzu gäbe es hauptsächlich folgende Gründe: - Klare bauliche Abgrenzung von Eigentum/Unterhaltungslast erforderlich. - Bodenplatte nicht für Fahrzeuge bemessen, kein Lastabtrag auf untenliegende U-Bahnanlagen möglich. Stützen im Fußgängergeschoss nicht auf Fahrzeuganprall bemessen. - Stahlbetonbauwerk. Baujahr 1969. Risse und großflächige Durchfeuchtungen vorhanden. Es wird deshalb eine eindeutige statisch-konstruktive Trennung von Tiefgarage und verbleibendem Fußgängergeschoss gefordert.	

Fazit:

Der Verfahrensschritt führt zu keiner Änderung der Inhalte des Bebauungsplanes.

Es werden Fachgutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung vertiefend beurteilen zu können. Die Begründung wird ergänzt und fortgeschrieben, ohne dass das Abwägungsgerüst grundlegende Änderungen erfährt. Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Bebauungsplan I-B4a-3

für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918)
sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes

im Bezirk Mitte, Ortsteile Mitte

Auswertung

der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 27.08.2012

A. Art und Weise der Beteiligung

Für das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit E-Mail vom 23.05.2012 sind insgesamt 26 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.06.2012 aufgefordert worden. Der E-Mail war ein Link zu einer Internet- sowie einer Intranetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beigefügt, unter denen jeweils der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sowie die Fachgutachten zu den Themen Abstandsflächen, Besonnung, Lärm, Luftschadstoffe, Windkomfort, Verkehr sowie Radarverträglichkeit heruntergeladen werden konnten. Darüber hinaus wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, die Unterlagen bei Bedarf in Papierform zu erhalten.

Aufgrund der Stellungnahme der Bundesnetzagentur wurden ergänzend mit E-Mail vom 19.06.2012 7 Betreiber von Richtfunkstrecken über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Insgesamt gingen 27 einzelne Stellungnahmen von 23 Stellen ein (teils mehrere von einem Träger, einer Behörde etc.). Die folgenden 6 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer
- LAGetSi Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung
- Bezirksamt Mitte, Untere Denkmalschutzbehörde

Des Weiteren haben 4 Richtfunkbetreiber keine Stellungnahme abgegeben.

B. Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I E 220 -	24.05.2012	Dem Bebauungsplan stünden keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.	Die Stellungnahme stützt die Planung.
2. Gemeinsame Landesplanungsabteilung	24.05.2012	Im Rahmen der Zuständigkeit für die Raumordnung und Landesplanung (vgl. Nr. 8 Abs. 1 ZustKat AZG bzw. Art. 13 Landesplanungsvertrag) äußere man sich zu der vorgelegten Planung. Die hier relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergäben sich aus den aktuellen landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und	Die Stellungnahme bestätigt die Übereinstimmung der Planung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Zielen und fließt positiv in die Abwägung der Grundzüge der Planung ein. Die Begründung wird um die aktuellen landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen ergänzt.

		- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009. <u>Der Bebauungsplan-Entwurf sei an die Ziele der Raumordnung angepasst.</u> Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liege das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von (Wohn)-Siedlungsflächen möglich ist. Nach der Festlegungskarte 2 des LEP B-B liege das Plangebiet zudem in einem städtischen Kernbereich (Gebiet/Umfeld Alexanderplatz/Spittelmarkt), innerhalb derer gemäß Grundsatz 4.8 LEP B-B großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt werden sollen. Der Standort sei somit aus landesplanerischer Sicht integriert, die Zielfestlegungen aus Ziel 4.7 (Z) Abs. 1-3 LEP B-B (Konzentrationsgebot, raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot) stünden der Festsetzung eines Kerngebietes zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels ebenfalls nicht entgegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtige auch die Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 des LEPro 2007 (vorrangige Siedlungsentwicklung raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche; Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Reaktivierung von Siedlungsflächen; verkehrssparende Siedlungsstrukturen; Stärkung innerstädtischen Einzelhandels und großflächigen Einzelhandels in den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung). <u>Hinweise:</u> Die Angaben zu den landesplanerischen Vorgaben unter 2.3.1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf seien unvollständig und sollten insbesondere hinsichtlich der o.g. Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels ergänzt werden.	
		Diese Stellungnahme gelte, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.	Sollte die Planung im weiteren Verfahren in wesentlichen Punkten geändert werden, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.
3. Landesdenkmalamt	25.05.2012	Gegen die Aufstellung des B-Planes bestünden seitens des LDA grundsätzlich keine Bedenken. Jedoch berühre das Verfahren bodendenkmalpflegerische Belange. Das genannte Areal befände sich in einem archäologischen Verdachtsgebiet. Alle Bodeneingriffe seien im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des LDA Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das LDA führe in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch,	Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Die Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Bodendenkmalen werden in die Begründung aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, damit sie im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt werden können. Ein Regelungserfordernis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht, da die Bestimmungen des Berliner Denkmalschutzgesetzes bei der Baumaßnahme unmittelbar zu beachten sind.

		deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart würden.	
4. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg <i>namens und im Auftrag der:</i> GASAG Berliner Gaswerke AG	01.06.2012	Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich seien. Mit Abweichungen müsse gerechnet werden. Dabei sei zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig seien daher nicht auf dem kürzesten Weg verliefen. Darüber hinaus dürfe aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hätte, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen seien in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschnitte, Suchschlitze, Handschachtungen o.a.) festzustellen. Bei nicht bekannter Lage der Leitung sei auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen gäben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es sei darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gelte nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen sei, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssten. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen sei nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen seien in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung sei folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen sei ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von min. 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes seien in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m solle jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei der Unterschreitung dieses Abstandes seien nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden müsse, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen min. 0,3 m	Die vorgetragenen Hinweise haben für den Bebauungsplan keine Relevanz. Aus den beigegeführten Plänen ist ersichtlich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 keine in Betrieb befindlichen Gasleitungen verlaufen. Die Vorbereitung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

		betrage. Weiter sei zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten sei im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube sei darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Man weise darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden müsse.	
		Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, seien zusätzlich an die COLT TELECOM GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt seien oder eine Belegung geplant sei. Ansprechpartner sei Herr Radan, Tel.-Nr.: 030 88442326, Fax: 030 8844 2300.	Die COLT Telecom ist kein Träger öffentlicher Belange. Sie hat die Möglichkeit, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Planungen zu informieren.
		Sollte der Geltungsbereich dieser Auskunftsanfrage verändert werden, so sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	Sollte sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im weiteren Verfahren ändern, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.
5. IT-Dienstleistungszentrum Berlin	05.06.2012	Gegen den Bebauungsplanentwurf gebe es kein Bedenken und Einwände. Es werde aber auf vorhandene Kabelführungssysteme zwischen den Punkten „B“ und „C“ sowie „C“ und „D“ hingewiesen, siehe Planausschnitte. Diese Anlage sei mit LWL-Kabeln bezogen.	Aus den beigefügten Plänen geht hervor, dass die Kabelanlagen im Bereich des öffentlichen Straßenlandes verlaufen. Sie tangieren den Bereich, in dem der Bebauungsplan eine Unterbauung der Alexanderstraße für die Tiefgarage ermöglicht. Bei Realisierung der Tiefgarage müssen die Kabel bei der Baumaßnahme berücksichtigt werden. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, zusätzlich wird der Grundstückseigentümer über den Sachverhalt informiert.
6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Abt. I B -	20.08.2010	Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußere man sich zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt: Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es sei hierzu nichts vorzutragen. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es sei hierzu nichts vorzutragen.	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
7. Berliner Feuerwehr	12.06.2012	Die von der Berliner Feuerwehr wahrzunehmenden öffentlichen Belange würden durch den Bebauungsplan nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.
8. Vattenfall Europe Business Services <i>im Namen der:</i> Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH	08.06.2012	In dem betrachteten Gebiet befänden sich die Netzstation N 6243, die mit einer Dienstbarkeit gesichert sei, sowie die Übergabestation Ü 26241. Für die geplante Bebauung seien umfangreiche Umverlegungsarbeiten notwendig.	Die Netzstation und die Übergabestation befinden sich in dem vorhandenen Sockelgebäude auf dem Flurstück 1235. Der Bebauungsplan bereitet keine Veränderungen an diesem Gebäude vor, die vorhandenen Anlagen von Vattenfall können erhalten bleiben. Der Hinweis auf die vorhandene Kabeltrasse im Bereich der geplanten Tiefgarage wird in die Begründung aufgenommen und zusätzlich an

		Im Gehwegbereich Alexanderstraße/Alexanderplatz liege eine Kabeltrasse (10-kV-/1-kV- und FM-Kabel) entsprechend dem abgestimmten koordinierten Raumverteilungsplan. Nach dem neuen Entwurf des o.g. Plans lägen die Kabel im Bereich der neu geplanten Tiefgarage und müssten für den Neubau reguliert werden. Die in der Trasse befindlichen Kabel seien zur Versorgung der geplanten Bauvorhaben im Umfeld des Alexanderplatzes erforderlich.	den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Bei Realisierung der Tiefgarage müssen die Kabel bei der Baumaßnahme berücksichtigt werden. In dem beigefügten Leitungsplan ist darüber hinaus im Bereich des Baugrundstücks ein Kabel für die Straßenbeleuchtung eingetragen. Nach Rücksprache mit Vattenfall wird diese Leitung dort künftig nicht benötigt. Sofern sie tatsächlich noch vorhanden ist, kann sie im Zuge der Baumaßnahme zurückgebaut werden.
		Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ seien genau zu beachten.	Die Richtlinien werden an den Bauherren weitergeleitet, damit sie bei den Baumaßnahmen Berücksichtigung finden.
9. Bundesnetzagentur	11.06.2012	Die Bundesnetzagentur (BNetzA) teile u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibe sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA könne aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit würden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m seien nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe könne daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall werde diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten. Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen könne die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüfe die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen könnten deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem sei die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes könnten diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden.	Bei den Betreibern von Richtfunkanlagen handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren. Da sie andererseits auch öffentliche Aufgaben wahrnehmen, kann es ratsam sein, die Betreiber in das Planungsverfahren einzubeziehen. Der Empfehlung der Bundesnetzagentur wird daher entsprochen, die Richtfunkbetreiber sind mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben worden.

		Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebietes durchgeführt. Der Anlage 1 könne man die dazu ermittelten Koordinaten des Prüfgebietes (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnehmen. In Berlin seien außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellularer Strukturen in der Fläche erfolge, könne nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen sei (Anlage 2). Bei den Untersuchungen seien Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt worden. Diesbezügliche Prüfungsanträge könnten an die örtlich zuständigen Wehrbereichsverwaltungen gestellt werden. Die anliegenden Übersichten gäben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauten wird vorgeschlagen, sich mit den in der übermittelten Anlage genannten Betreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand könne auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind. Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstelle, seien Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Die erteilte Auskunft gelte deshalb nur für das Datum der Mitteilung.	
		Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA würden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.	Keine Abwägung erforderlich.
		Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sehe für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllten im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nähmen somit „öffentliche Belange“ wahr. Nach Ansicht der	Die Deutsche Telekom und die übrigen Betreiber von Telekommunikationslinien werden in Berlin nicht als Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sie haben die Möglichkeit, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planungen zu informieren. Im vorliegenden Fall wurde für die gesamte Entwicklung am Alexanderplatz durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X P eine Rahmenkoordination für Infrastrukturmaßnahmen beauftragt. In diesem Zusammenhang wurden die Leitungen – einschließlich der Telekommunikationslinien – so umverlegt, dass sie im Bereich des

		Bundesnetzagentur müssten jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Es wird jedoch empfohlen, die in Berlin bereits tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.	(künftigen) öffentlichen Straßenlandes verlaufen und das Baufeld für das geplante Hochhaus nicht berühren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
10. Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Stadtplanung	19.06.2012	Hinsichtlich der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanentwurfs bestünden keine planungsrechtlichen Bedenken.	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
11. Vodafone D2 GmbH	19.06.2012	Vier Richtfunkstrecken von Vodafone kreuzten das Baugrundstück. Diese müssten umgeplant werden, dazu benötige man eine Information des Bauträgers, in welchem zeitlichen Rahmen der Umbau der vorgesehenen Fläche stattfinden wird. Sollte eine konkreter Zeitplan noch nicht vorliegen, bitte man zum gegebenen Zeitpunkt Vodafone in die Detailplanungen mit einzubeziehen.	Ein konkreter Zeitplan für die Baumaßnahme liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet, damit die Richtfunkstrecken bei Vorliegen der Vorhabenplanung umgeplant werden können. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
12.1 BVG Berliner Verkehrsbetriebe	23.05.2012	Vom <u>Bereich U-Bahn</u> erhalte man eine direkte Antwort.	Die Stellungnahme ist eingegangen, Auswertung siehe unten.
		<u>Stellungnahme Bereich Technische Gebäudeausrüstung und Maschinelle Anlagen:</u> In dem benannten Bereich befänden sich Be- und Entwässerungsanlagen der U-Bahn. Es wird darum gebeten, die Grüneintragungen auf den zugestellten Zeichnungen zu beachten.	Die eingetragenen Anlagen befinden sich im Bereich der planfestgestellten U-Bahnanlagen, die im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt sind, außerhalb des Grundstücks, das als Kerngebiet festgesetzt wird. Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf diese Anlagen.
		<u>Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:</u> Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befänden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Vor Beginn der Baumaßnahme bitte man um Rücksprache mit dem verantwortlichen technischen Gruppenleiter. Im genannten Baubereich beabsichtige man keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn. Es wird darum gebeten, bis zur genauen Leitungsanfrage und Zustimmungersuchen detaillierte Planungsunterlagen zuzusenden.	Die Hinweise werden an den Investor weitergeleitet, damit sie während der Baumaßnahme beachtet werden können. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
		<u>Stellungnahme Bereich Omnibus:</u> Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bestünden keine Bedenken. Vorsorglich weise man auf den Omnibuslinienverkehr im Planbereich hin. Man gehe davon aus, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass die dort verkehrenden Omnibuslinien der BVG während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitte man um Einberaumung eines Ortstermins bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn.	Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung und werden an den Investor weitergeleitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

12.2 BVG Berliner Verkehrsbetriebe, Bereich U-Bahn	22.06.2012	Die Funktionsfähigkeit planfestgestellter U-Bahn-Anlagen dürfe durch eine Überbauung oder nachbarschaftliche Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Im Plangebiet befindet sich der denkmalgeschützte U-Bahnhof Alexanderplatz, Tunnelanlagen der U-Bahnlinie U5 und Bauvorleistungen des sogenannten Weißenseetunnels aus der Bauzeit 1927-1930. Das geplante Hochhaus solle auf einem vorhandenen Fundamentblock aus dem gleichen Baujahr gegründet werden, der von der BVG als U-Bahntunnel genutzt werde. Die Tiefgarage solle ebenfalls direkt über den Tunnelanlagen der BVG errichtet werden. Von der Baumaßnahme verursachte Setzungen und Erschütterungen würden sich somit unmittelbar auf die Anlagen der BVG übertragen. Die vorhandenen Bauwerke lägen im Grundwasser und seien monolithisch miteinander verbunden sowie durch diverse Querschnittsveränderungen bzw. -schwächungen und altersbedingte Vorschädigungen geprägt. Der Entwurf erwähne zwar den Umstand, dass die geplante Bebauung die Anlagen der BVG tangiere (Abschnitt II.3.3.2 der Begründung), trage dem aber in den vorgesehenen Festsetzungen nicht angemessene Rechnung. Explizit gehe die Begründung auf der Basis bislang vorgenommener Berechnungen zu dem B-Planverfahren I-B4 davon aus, dass unter den Hochhaustürmen Setzungen von 15 cm, bei besonderer Bauweise von 10 cm auftreten werden (Abschnitt IV.2 der Begründung). Auf Grundlage der bisherigen Informationen und dieser Angaben in der Begründung gehe man davon aus, dass das geplante Bauvorhaben deshalb nicht ohne schwere nachhaltige Schädigungen der Anlagen der BVG und ohne betriebliche Störungen umzusetzen ist. Ohne sachgerechte Festsetzungen, die den Bauherrn verpflichten, vertraglich gesicherte Lösungen für die baulichen und betrieblichen Belange der BVG zu vereinbaren, könne die BVG dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht zustimmen. Insbesondere dürfte die Festsetzung einer auskragenden Fundamentierung nicht ausreichen, Schäden von den Anlagen der BVG abzuwenden. Grundsätzlich sei in einem solchen Abstimmungsprozess vom Bauherrn sicherzustellen, d.h. planerisch nachzuweisen und baubegleitend zu überwachen, dass der BVG keine baulichen Schäden und betrieblichen Störungen entstehen. Derzeit sehe man die Notwendigkeit zur Vorlage folgender auf die Anlagen der BVG bezogenen Nachweise und Konzepte: 1. Übergabe einer Baugruben- und Gründungsplanung.	Die genannten Belange betreffen Fragen der Bauausführung und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Eine Gründung des Hochhauses, ohne dass die Funktionsfähigkeit der Tunnelanlagen im Umfeld beeinträchtigt wird, ist technisch möglich. Die Anforderungen an die Gründung im Hinblick auf mögliche Setzungen stimmt der Investor mit der BVG ab. Der Investor strebt den Abschluss einer Nachbarschaftsvereinbarung mit der BVG an, in der die angesprochenen Punkte einschließlich Haftungsfragen und Kostenübernahmen geregelt werden sollen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht bezüglich der aufgeführten Belange keine Regelungsmöglichkeit. Die Technische Aufsichtsbehörde (SenStadtUm VII E) wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.
---	-------------------	---	---

		2. Darstellung der Einflüsse aus den Gründungslasten (rechnerisch, durch geprüfte Statik). 3. Darstellung der Einflüsse aus der Herstellung der Gründung (gutachterlich). 4. Darstellung der Einflüsse aus Wasserhaltung/Grundwasserabsenkung. 5. Ausarbeitung einer Setzungsprognose für die Bauwerke der BVG als Ergebnis aus den Punkten 2-4 und Nachweis der Verträglichkeit für Bauwerk und Fahrbetrieb. Vereinbarung von Grenzwerten. 6. Nachweis des ausreichenden Anpressdrucks der Tunneldichtung ($>10,00 \text{ kN/m}^2$). 7. Gewährleistung einer elektrischen Potentialtrennung zwischen den Bauwerken. 8. Darstellung von Möglichkeiten einer späteren Tunnelfreilegung für Sanierungsarbeiten durch die BVG. 9. Aufstellung von „Qualitätssicherungskonzepten“ (für Tiefbauarbeiten), in denen die Arbeitsverfahren, Risiken, ggf. Einfluss auf den U-Bahnbetrieb, Qualitätssicherungs-, Sanierungs- und Havariemaßnahmen beschrieben werden. 10. Aufstellung eines Beweissicherungs- und Überwachungskonzeptes der Tunnel- und Gleisanlagen der BVG auf Grundlage der Setzungsprognose, dem geplanten Bauablauf und gegebener betrieblicher Randbedingungen des U-Bahnbetriebs. Für den Bauablauf, die Haftungsfragen und die Übernahme der der BVG entstehenden Kosten durch Begleitung der Planung und Bauausführung seien entsprechende vertragliche Abstimmungen zu treffen, die als Vorbedingungen für die Baugenehmigung aufzunehmen seien. Im Zuge der Konkretisierung der Planung erwarte man zudem zusätzlichen Abstimmungsbedarf, welcher in dieser Stellungnahme und zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vollumfänglich erkannt und benannt werden könne. Man gehe davon aus, dass Zustimmungen durch die Technische Aufsichtsbehörde einzuholen seien.	
13. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Abt. IX D -	21.06.2012	Die Stellungnahme stütze sich auf die gesetzliche Grundlage des § 47 BImSchG (Luftreinhalte- und Aktionsplan, Lärminderungs- und Aktionsplanung). <u>Verkehrsbedingte Lärmimmissionen</u> Die Verkehrslärmpegel an der Fassade des geplanten Hochhausturms überschritten deutlich die für eine Wohnnutzung bereits hohen Orientierungswerte in Kerngebieten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Sie lägen teilweise auch über den	Tagwerte von $> 70 \text{ dB(A)}$ werden nur am Sockelgebäude erreicht, wo eine Wohnnutzung durch den Bebauungsplan nicht allgemein zugelassen wird. Nachtwerte von $> 60 \text{ dB(A)}$ werden außer am Sockelgebäude nur in den untersten 7 bis 10 Geschossen des Hochhauses an den zur

		Schwellenwerten der 1. Stufe des Berliner Lärmaktionsplans von $L_{den} = 70 \text{ dB(A)}$ und $L_{night} = 60 \text{ dB(A)}$, ab der eine sehr hohe Dringlichkeit zur Einleitung von Minderungsmaßnahmen bestehe. Die als oberste Grenze zur Gesundheitsgefährdung in einigen Rechtsverfahren genannten Beurteilungspegel von tags 75 dB(A) und nachts 65 dB(A) würden jedoch nicht erreicht. Bei Lärmbelastungen in der genannten Höhe bestünden enge Grenzen des planerischen Gestaltungsspielraums. Die ansonsten verfügbaren Kompensationsinstrumente wie z.B. die Bildung ruhiger straßenabgewandter Fassaden durch eine geeignete Baukörperstellung würden angesichts der allseitig hohen Lärmbelastung des Hochhausturms ausscheiden. Das 150 m hohe Gebäude sei jedoch ein besonderer Einzelfall und zudem in einer städtebaulich herausragenden Situation, bei dem auch andere als die ansonsten verwendeten Instrumente städtebaulichen Lärmschutzes in die Überlegungen einzubeziehen seien. Folgende Grundsätze sollten dabei zum Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet beachtet werden: - Keinesfalls dürften an Fassaden von Wohnräumen die als oberste Grenze zur Gesundheitsgefährdung genannten Beurteilungspegel von tags 75 dB(A) und nachts 65 dB(A) überschritten werden.	Alexanderstraße hin orientierten Fassaden erreicht. Die höchsten Werte wurden dabei an der Ostfassade errechnet; mit maximal $61,6 \text{ dB(A)}$ im Eröffnungsjahr bzw. $60,9 \text{ dB(A)}$ im Prognosefall 2025 liegen die Werte nur wenig oberhalb des Schwellenwertes von 60 dB(A). Eine Überschreitung der Beurteilungspegel von tags 75 dB(A) und nachts 65 dB(A) an Fassaden von Wohnräumen kann ausgeschlossen werden. Die Stellungnahme bestätigt, dass die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des Sockelgebäudes im vorliegenden Fall aus Sicht der Fachbehörde grundsätzlich vertretbar ist.
		- Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen sollten nur in Zonen vorgesehen werden, in denen tags ein Beurteilungspegel von 65 dB nicht erreicht wird. - Bei der Gebäudeplanung sollten Möglichkeiten zur Schaffung ruhiger Außenwohnbereiche z. B. mittels einer Staffelung der Geschosse oder der Bildung von innen liegenden Atrien geprüft werden.	Beurteilungspegel von $> 65 \text{ dB(A)}$ tags werden an der Nord- und an der Ostfassade in den untersten 15 bis 19 Stockwerken des Hochhauses (je nach Prognosehorizont) erreicht. Die West- und Südfassaden sowie die darüber liegenden Geschosse weisen niedrigere Werte auf. Es ist beabsichtigt, einen Gestaltungs-Wettbewerb für das Hochhaus durchzuführen. In diesem Verfahren sollten auch Überlegungen zur Anordnung und Gestaltung der Außenwohnbereiche angestellt werden. Dabei sollten die Hinweise Beachtung finden. Bauordnungsrechtlich ist es nicht notwendig, dass jede Wohnung über Außenwohnbereiche verfügt. Es sind auch Wohnungen ohne Balkone, Terrassen etc. zulässig, ohne dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gefährdet wären. Loggien, Balkone oder Terrassen können aber erheblich den Wohnwert/die Wohnqualität steigern. Eine Qualität kann es dabei auch sein, vor die Tür/auf einen Austritt heraus treten zu können, ohne dort lange zu verweilen. Im Bebauungsplan sollen keine Regelungen zu Balkonen etc. getroffen werden, um auch in den lärmbelasteten Geschossen Austritte als zusätzliches Angebot zu ermöglichen.
		- Auch bei dauerhaft geschlossenen Fenstern müsse eine ausreichende Belüftung der Wohnräume gegeben sein. Eine Öffnung der Fenster zur Belüftung der Wohnräume hätte eine Überschreitung von anzustrebenden Innenpegeln infolge des allseits um das Gebäude vorhandenen Umgebungslärms zur Folge. In	Der Bebauungsplan-Entwurf enthält eine Festsetzung, wonach Aufenthaltsräume von Wohnungen mit schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeiten auszustatten sind. Dadurch ist bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung der Wohnräume gewährleistet. Die

		Betracht zu ziehen sei daher die Wahl einer Festverglasung in Verbindung mit einer mechanischen Klimatisierung der Räume, zumal in großen Höhen eine Fensteröffnung ohnehin problematisch sei.	Empfehlung, eine Festverglasung in Betracht zu ziehen, wird an den Investor weitergeleitet.
		- Selbstverständlich sei eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume. Jedoch sei zur Bemessung die VDI 2719 <i>Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen</i> zu empfehlen, die gegenüber der DIN 4109 <i>Schallschutz im Hochbau</i> ein detaillierteres Konzept zur Berechnung der erforderlichen Schalldämmung aufweise, indem z. B. die Anforderungen abhängig von der Wohnraumnutzung differenziert werden.	Die DIN 4109 ist als technische Baubestimmung im Land Berlin eingeführt. Die Einhaltung der in der DIN 4109 geforderten Schalldämmmaße ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Empfehlung, darüber hinaus bei der Berechnung der Schalldämmung auch auf die VDI 2719 zurückzugreifen, wird an den Investor weitergeleitet. Eine Festsetzung im Bebauungsplan, in der auf die VDI 2719 Bezug genommen wird, erfolgt nicht, da es sich bei der VDI 2719 nicht um ein eingeführtes Regelwerk, sondern nur um eine unverbindliche Richtlinie handelt. Die Festsetzung konkreter, auf der Grundlage der VDI 2719 errechneter Schalldämmmaße ist ebenfalls nicht möglich, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die konkrete Nutzung und Größe der Räume noch nicht feststeht.
		- In die Abwägung einbezogen werden sollten auch mögliche Kompensationen, die sich aus der Nutzung der umgebenden Stadtstruktur wie z. B. Stadtparks ergeben könnten und so ein Ausgleich für das Fehlen geeigneter Außenwohnbereiche im Gebäude selbst schaffen.	Der angrenzende Alexanderplatz sowie die sich südlich des Bahnhofs erstreckenden Grünanlagen des Rathausforums und des Marx-Engels-Forums können dem Aufenthalt und der Erholung der künftigen Bewohner im Freien dienen. Der Alexanderplatz wurde bereits neu gestaltet und hat eine hohe Aufenthaltsqualität. Für das Rathausforum ist eine Neugestaltung der Freiflächen vorgesehen, so dass auch dort die Aufenthaltsqualität steigen wird; die Planung ist abgeschlossen und die Finanzierung gesichert. In etwas größerer Entfernung, aber noch fußläufig erreichbar (etwa 1 km entfernt) befindet sich zudem der Volkspark Friedrichshain, der als siedlungsnaher Grünfläche der Erholung der künftigen Bewohner zur Verfügung steht. Die Abwägung wird um diese Ausführungen ergänzt. In die Abwägung ist darüber hinaus einzustellen, dass Wohnungen nicht zwingend über Außenwohnbereiche verfügen müssen und es in der Stadt viele Wohnungen ohne Garten, Balkone o.ä. gibt. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist es also nicht erforderlich sicherzustellen, dass jede Wohnung über unverlärmtete Außenwohnbereiche verfügen kann.
		- Zu prüfen seien mögliche technische Maßnahmen zur Lärminderung vorrangig für den Straßenverkehr als maßgebliche Quelle. Seit einigen Jahren würden Lärm mindernde Fahrbahnbeläge, die auch im städtischen Raum verwendbar sind, mit gutem Erfolg erprobt. Die möglichen Pegelminderungen dieser Beläge erreichten 3 bis 5 dB(A). Sie seien in Herstellung, Entwässerung und Standfestigkeit mit konventionellen Bauweisen vergleichbar. In Berlin würden Dünnschichtasphalte im Heißeinbau auf Versiegelung (DSH-V) und Porous Mastic Asphalte zur Lärminderung verwendet. Es sei zu empfehlen, mit dem	Die Empfehlung wird an den Straßenbaulastträger weitergeleitet, damit sie bei einer künftigen Sanierung der Straße ggf. berücksichtigt werden kann. Die genannten Beläge können unter optimalen Bedingungen zu einer deutlichen Pegelminderung beitragen, haben jedoch gerade im innerstädtischen Bereich auch diverse Nachteile. Es ist Sache des Straßenbaulastträgers einzuschätzen, ob die positiven Wirkungen der empfohlenen Beläge ihren Einsatz am vorliegenden Standort rechtfertigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht diesbezüglich keine Regelungsmöglichkeit.

		Straßenbaulastträger den möglichen Einsatz eines lärmarmen Fahrbahnbelages, ggf. für den nächsten Sanierungszyklus der Straße, zu prüfen.	
		Zum Schutz der Umgebung vor vom Plangebiet ausgehenden Belastungen sei eine Begrenzung des vom Plangebiet ausgehenden zusätzlichen motorisierten Verkehrs (z. B. mittels der Festsetzung 4.2) anzustreben.	Die Stellungnahme ist eine Bestätigung der textlichen Festsetzung 4.2. Der prognostizierte Ziel- und Quellverkehr wird nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes ausmachen: Das Verkehrsgutachten prognostiziert die höchsten durch das Vorhaben verursachten Verkehrszunahmen auf dem Abschnitt der Alexanderstraße zwischen Karl-Marx-Allee und Grunerstraße in Höhe von rund 3,7 %; auf den übrigen Straßen im Umfeld liegen die prognostizierten Zunahmen bei 0,4 bis 1,7 %. Eine hörbare Veränderung der Lärmpegel ist mit Verkehrsmengenänderungen in dieser Größenordnung nicht verbunden. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und trägt so dazu bei, dass aus gesamtstädtischer Sicht das Verkehrsaufkommen insgesamt minimiert wird. Durch die zentrale Lage am Alexanderplatz besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ein überdurchschnittlich hoher Anteil der künftigen Bewohner bzw. Arbeitnehmer und Kunden auf Fahrten mit dem eigenen Kfz verzichten wird und die stadtweiten Emissionen dadurch minimiert werden.
		<u>Luftschadstoffbelastungen</u> In der Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung seien Berechnungen für 3 Varianten durchgeführt worden: 1. Prognose-Nullfall für 2015 (Verkehr: 2015, Kfz-Emissionsfaktoren 2015, Bebauung: Ist-Zustand, Hintergrund: Trend-Berechnung für 2015 (aus LRP 2011-2017-Berechnung)) 2. Prognose-Planfall für 2025 (Verkehr: 2025, Kfz-Emissionsfaktoren 2020, Bebauung: Soll-Zustand, Hintergrund: Trend-Berechnung für 2020 (aus LRP 2011-2017-Berechnung)) 3. Modifizierter Prognose-Planfall für 2025 (Verkehr: 2025, Kfz-Emissionsfaktoren 2020, Bebauung: modifizierter Soll-Zustand, Hintergrund: Trend-Berechnung für 2020 (aus LRP 2011-2017-Berechnung)) Da die Kfz-Emissionsfaktoren zwischen den Jahren 2015 und 2020 und die berechneten Hintergrundbelastungen zwischen den Jahren 2015 und 2020 deutlich abnehmen und daher für 2020 geringere Luftschadstoffkonzentrationen zu erwarten seien als für 2015, sei es nicht verwunderlich, dass für die berechneten Planfälle geringere Konzentrationen als für den Nullfall ausgewiesen werden. Um den Einfluss der geänderten Bebauung zu erfassen und zu beurteilen, wäre eine Berechnung mit (außer der Bebauung) gleichen Randbedingungen erforderlich. Es wird daher empfohlen, einen modifizierten Prognose-Nullfall zu berechnen (oder aus den durchgeführten Berechnungen herzuleiten), der folgende Bedingungen erfüllt:	Die unterschiedlichen Bebauungs-Zustände, die in den betrachteten Prognosefällen zugrunde gelegt wurden, beziehen sich auf die Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Diese Bebauung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3, sondern leitet sich aus den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Umfeld ab, die nicht zur Disposition stehen. Gegenstand der Luftschadstoffuntersuchung war es daher nicht, die Auswirkungen der geplanten Bebauungsstruktur im Umfeld auf die Luftschadstoffbelastung zu untersuchen. Vielmehr galt es zu untersuchen, ob das geplante Hochhaus mit seiner zulässigen Wohnnutzung unter den gegebenen Rahmenbedingungen mit der prognostizierten Luftschadstoffsituation vereinbar ist – sowohl für das Eröffnungsjahr mit der dann zu erwartenden Bebauungsstruktur im Umfeld als auch für den Planfall 2025 bei vollständiger Realisierung aller Planungen im Umfeld. Der empfohlene modifizierte Prognose-Nullfall für das Jahr 2025 wird wegen der deutlichen Abnahme der Kfz-Emissionsfaktoren sowie der Hintergrundbelastung bis zum Jahr 2025 geringere Luftschadstoffwerte ausweisen als der errechnete Prognose-Nullfall für das Eröffnungsjahr, für den die Werte für 2015 angesetzt wurden. Für die Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse im geplanten Hochhaus stellen die untersuchten Fälle daher das Worst-Case-Szenario dar. Mit dem vorliegenden Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass die gesunden Wohnverhältnisse im Hochhaus im Hinblick auf die Luftschadstoffbelastung sowohl im untersuchten Nullfall als auch im untersuchten

		Modifizierter Prognose–Nullfall für 2025 (Verkehr: 2025, Kfz-Emissionsfaktoren 2020, Bebauung: Ist-Zustand, Hintergrund: Trend-Berechnung für 2020 (aus LRP 2011-2017-Berechnung)) Wenn der Vergleich dieses modifizierten Prognose-Nullfalls mit den Prognose-Planfällen an den kritischen Beurteilungspunkten gleiche oder geringere Luftschadstoffkonzentrationen im Planfall aufweist, gebe es aus Sicht der Luftreinhaltung keine Bedenken gegen die geplante Bebauung.	Planfall gewährleistet sind. Die Berechnung weiterer Fälle ist nicht erforderlich.
		<u>Gewerbe-, Bau- und Veranstaltungslärm – Hinweise außerhalb der eigenen Zuständigkeit</u> Das angefertigte Gutachten der KSZ Ingenieurbüro GmbH sowie die Begründung zum Bebauungsplan I-B4a-3 bezögen sich hinsichtlich der gewerblichen Immissionen lediglich auf die vorhandene Diskothek. Weitere gewerbliche Quellen (z. B. Gaststätten oder eventuell Lüftungsanlagen von anderen Gebäuden) in der Umgebung würden nicht erwähnt. Diesbezüglich bestehe Erläuterungsbedarf.	Abgesehen vom Biergarten „Alex Oase“ sind im Umfeld keine weiteren Gewerbenutzungen vorhanden, von denen Lärmemissionen ausgehen könnten. Anlieferzonen für die gewerblichen Nutzungen im Umfeld befinden sich alle innerhalb der Gebäude. Die Anlagen der Lüftungs- und Klimatechnik in der Umgebung müssen gemäß TA Lärm so betrieben werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden. Beim heutigen Stand der Technik ist ein ausreichender technischer Lärmschutz üblicherweise auch bei relativ geringen Abständen zwischen Anlage und Immissionsort möglich. Eine Berechnung des vom Biergarten ausgehenden Lärms wäre nur unter großen Unsicherheiten möglich, da es sich um verhaltensbedingten Lärm der sich mehr oder weniger lautstark unterhaltenden Gäste handelt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich die Emissionen im Rahmen der übrigen Umgebungsgeräusche durch Passanten, die sich auf dem Alexanderplatz aufhalten, bewegen. So befindet sich beispielsweise zwischen dem Biergarten und dem Hochhaus eine Straßenbahnhaltestelle, an der sich u. U. auch Personen aufhalten und laut unterhalten. Eine Berechnung dieser Geräusche ist nicht möglich, es handelt sich um übliche Hintergrundgeräusche in einem innerstädtischen Kerngebiet. Der Biergarten ist mit einem Abstand von mehr als 55 m relativ weit vom geplanten Hochhausturm entfernt, jedenfalls weiter als Schankvorgärten von Wohngebäuden in vielen anderen innerstädtischen Straßen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass von ihm besondere Immissionskonflikte ausgehen, die nicht ggf. durch immissionsschutzrechtliche Einzelanordnungen (z.B. Beschränkung der Betriebszeiten) – wie bei anderen innerstädtischen Gastronomiebetrieben auch – gelöst werden könnten. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Biergarten nur um eine Zwischennutzung bis zu einer Bebauung des Baufeldes D3 handelt. Auf eine Berechnung des vom Biergarten ausgehenden Lärms konnte aus den genannten Gründen verzichtet werden. Die Diskothek stellt aus folgenden Gründen einen besonderen Fall dar: Zum einen wegen der vorwiegend nächtlichen Betriebszeiten, zum

			anderen aufgrund ihrer Lage, da die von der Dachterrasse ausgehenden Geräusche vor allem auf die oberen Geschosse des geplanten Hochhausturms einwirken, d.h. auf die Geschosse, die vom Straßenverkehrslärm und von den sonstigen Umgebungsgeräuschen weniger belastet sind. Außerdem ist die Dachterrasse mit einer elektroakustischen Beschallungsanlage ausgestattet. Die Berechnung erfolgte insbesondere aufgrund der Stellungnahme des Diskobetreibers im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, um seine Belange, die er in dieser Stellungnahme vorgetragen hatte, mit belastbaren Daten in die Abwägung einstellen zu können.
		Auf Seite 30 der Begründung würden zwar Überschreitungen der anzuwendenden Immissionsrichtwerte um bis zu $\Delta L = 4$ dB an der geplanten Nutzung durch die vorhandene Diskothek dokumentiert, eine Lösung des Konflikts sei nicht erkennbar. Vielmehr sei lediglich die Notwendigkeit einer transparenten Abschirmwand dargestellt. Ob diese errichtet wird, bleibe offen. Eine weitere Möglichkeit wäre der Ausschluss von schutzwürdigen Nutzungen im Nachtzeitraum an den betroffenen Fassaden.	Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbelärm in Kerngebieten von 50 dB(A) nachts wird durch den Betrieb der Diskothek an keiner Stelle des geplanten Hochhauses erreicht. Für das Bebauungsplanverfahren sind die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Abwägung zu berücksichtigen. Aus dieser Sicht wird die Planung des Hochhauses als vereinbar mit der vorhandenen Belastungssituation eingestuft. Ein Ausschluss von Wohnungen an der betroffenen Fassade ist zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse nicht erforderlich. Die gegenüber der DIN 18005 für Kerngebiete um 5 dB(A) strengeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden allerdings zum Teil überschritten. An der nordöstlichen Fassade des geplanten Hochhauses sind aus dem Betrieb der Diskothek Pegel von bis zu 49 dB(A) zu erwarten. Sofern an der betroffenen Fassade Wohnungen errichtet werden, kann diese Situation dazu führen, dass bei Lärmbeschwerden durch die künftigen Bewohner es zu zusätzlichen Anforderungen für den Betrieb der Diskothek kommt. In diesem Fall kann die Diskothek zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet werden, z.B. zu einer Erhöhung der bereits vorhandenen transparenten Abschirmwand. Das bezirkliche Amt für Umwelt und Natur hat in seiner Stellungnahme bestätigt, dass die Einhaltung des Immissionsrichtwertes Nacht der TA Lärm durch eine Einzelanordnung sichergestellt werden kann. Die möglichen Einschränkungen für die Nutzung der Dachterrasse der Diskothek werden in der Abwägung aller Belange hingenommen. Die Möglichkeit der Schaffung innerstädtischen Wohnraums wird in der Abwägung höher gewichtet als das Interesse der Diskothek, die Dachterrasse ohne ausreichenden aktiven Schallschutz betreiben zu können. Eine Nachrüstung der Betriebsstätte in Eigenverantwortung des Betreibers ist – soweit erforderlich – zumutbar. In der Abwägung wurde auch berücksichtigt, dass der festgesetzte Bebauungsplan I-B4a langfristig eine Neubebauung im Bereich des Baufelds A 12, in dem sich das Haus des Reisens mit dem Weekend Club befindet, vorsieht und so ein dauerhafter Weiterbetrieb der Diskothek ohnehin nicht sichergestellt ist. Bei einer Fortsetzung des Clubbetriebs in einem Neubau können von vornherein optimierte Schallschutzvorkehrungen sichergestellt werden.

		Der Begründung sei auf Seite 36 zu entnehmen, dass keine anlagenbedingten Lärmemissionen zu erwarten seien. In Anbetracht der Tatsache, dass der Bebauungsplan die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht, sollte dieser Punkt weiter argumentativ untersetzt werden.	Bei dem betreffenden Abschnitt in der Begründung handelt es sich um die Wiedergabe der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG, die vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde. Die Aussagen können an dieser Stelle der Begründung nicht nachträglich geändert werden. Der Bebauungsplan ermöglicht keine oberirdischen Parkplätze, so dass von dem Vorhaben keine anlagenbedingten Emissionen durch ein- und ausparkende Fahrzeuge, Türenschrägen etc. ausgehen können. Die Tiefgaragenzufahrt wird sich unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie der Alexanderstraße befinden, der Verkehr von und zur Tiefgarage vermischt sich sofort mit dem Straßenverkehr und ist damit als Verkehrslärm und nicht als anlagenbedingter Lärm zu werten. Anlagenbedingte Lärmemissionen können allenfalls aus der zur Straße hin geöffneten Tiefgaragenzufahrt heraus sowie von evtl. Lüftungsanlagen ausgehen. Mit erheblichen anlagenbedingten Lärmemissionen ist hierdurch nicht zu rechnen. Hinzu kommt, dass gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 keine Stellplätze für Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet angelegt werden dürfen (mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl gemäß § 50 Abs. 1 BauO Bln). Die Tiefgarage dient demnach nicht der im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsnutzung, für die die UVP-Vorprüfung durchzuführen war. Ein Erfordernis zur Durchführung einer UVP aufgrund möglicher anlagebedingter Lärmemissionen besteht nicht.
		Auf Seite 37 gehe die Begründung auf die während der Bauphase auftretenden Immissionen ein. Hier sollte auf das „Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln)“ vom 5. Dezember 2005 (GVBl Nr. 42 vom 15.12.2005) und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm)“ vom 19. August 1970 (Beilage zum Bundesanzeiger (BAnz) Nr. 160 vom 1. September 1970) als zu beachtende Grundlagen verwiesen werden. Die nächste Wohnbebauung befindet sich minimal in einer Entfernung von ca. 130 m. Üblicherweise führe eine derartige Baustelle auch bei solchen Abständen, unter Berücksichtigung der notwendigen Bauverfahren (z. B. HDI-Sohle), zu Belästigungen, wenn diese Arbeiten im Nachtzeitraum durchgeführt werden. Daher seien bei der zuständigen Behörde Anträge auf Ausnahmezulassungen entsprechend dem „Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln)“ zu stellen. Die tagsüber eingesetzten Baumaschinen müssten dem Stand der Technik entsprechen.	Bei dem betreffenden Abschnitt in der Begründung handelt es sich um die Wiedergabe der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG, die vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde. Die Aussagen können an dieser Stelle der Begründung nicht nachträglich geändert werden. Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Baulärm sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ggf. erforderliche Auflagen (z.B. Einschränkungen der Nacharbeit) müssen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Beeinträchtigungen der Anwohner im Umfeld durch Lärmemissionen während der Bauphase können dadurch weitgehend vermieden werden. Mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bauphase, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, ist nicht zu rechnen.
		Den Ausführungen auf Seite 47 und 48 der Begründung in Bezug auf öffentliche Veranstaltungen im Freien könne nicht uneingeschränkt gefolgt werden. Dies ergebe sich aus folgenden Punkten:	

		1. Die Nutzung eines Hotels unterscheide sich grundlegend von einer Wohnnutzung. Insoweit möge zwar ein vergleichbarer Immissionspegel auftreten. Die „Gestörtheit“ sei aber sicher eine andere, da die sich in dem Hotel aufhaltenden Personen in der Regel nur für eine kurze Zeit diesen Immissionen ausgesetzt sind und üblicherweise auch erst später am Tage ein gesteigertes Ruhebedürfnis haben. Letztlich könne es dazu kommen, dass die Wohnnutzung ein deutlich größeres Beschwerdepotential birgt als die vorhandene Hotelnutzung. Dies sollte in den Abwägungen berücksichtigt werden. 2. Es sei darauf hinzuweisen, dass bei den vorliegenden räumlichen Verhältnissen die stattfindenden Veranstaltungen häufig auch als „wenig störend“ im Sinne der Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin – Veranstaltungen (AV LImSchG Bln – Veranstaltungen) eingestuft werden müssten, die einer zahlenmäßigen Begrenzung (Tage) unterlägen. Dieser Tatsache sollte ebenfalls Rechnung getragen werden, da dadurch Einschränkungen der bisherigen Nutzung möglich seien. Letztlich könne dies allerdings nur das bezirkliche Umweltamt einschätzen.	Die Ausführungen, wonach die Wohnnutzung ein höheres Beschwerdepotential birgt als die Hotelnutzung, sind zutreffend. Dennoch ist festzuhalten, dass die Genehmigung der Veranstaltungen auf dem Alexanderplatz zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm nur mit Nebenbestimmungen zum maximal zulässigen Schallpegel erteilt wird und hierbei die Vorschriften der TA Lärm zu beachten sind. Die für Wohnungen in Kerngebieten zulässigen Immissionspegel entsprechen denen für eine Hotelnutzung und werden durch die Veranstaltungen bereits heute eingehalten. In der bisherigen Genehmigungspraxis stuft das Bezirksamt den Alexanderplatz als Mischgebiet ein, d.h. dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (identisch mit den Richtwerten für Kerngebiete) durch die Veranstaltungen eingehalten werden. Diese Genehmigungspraxis muss bei Realisierung der Planung nicht geändert werden; die Planung hat somit keine zusätzlichen Einschränkungen für die Veranstaltungsnutzungen zur Folge. Die gesunden Wohnverhältnisse werden durch die Berücksichtigung der TA Lärm bei der Genehmigung der Veranstaltungen sichergestellt. In der Abwägung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass es sich um ein Kerngebiet direkt am Alexanderplatz handelt. Der Schutzgrad des Wohnens ist hier deutlich niedriger, als in einem allgemeinen Wohngebiet. Wer an diesen Standort zieht, entscheidet sich bewusst für eine Wohnung in einem urbanen Umfeld, auch mit entsprechenden Geräuschimmissionen.
		3. In den letzten Jahren hätten am Nordausgang des Alexa's Veranstaltungen stattgefunden. Auch südlich des Alexa's sei alljährlich ein Weihnachtsmarkt mit vergleichsweise hohen Fahrgeschäften angeordnet. Daneben fänden im Bereich des Berliner Rathauses Veranstaltungen statt. Zu diesen Emittenten und deren Auswirkungen auf das Plangebiet (insbesondere die Überlagerungen mehrerer parallel stattfindender Veranstaltungen) enthalte die Begründung keine Aussagen. Dies erscheine erforderlich, da der Bau des sehr hohen Gebäudes zu zusätzlichen Einschränkungen für die Veranstaltungen führen könne.	Zu den genannten Veranstaltungsorten sind andere maßgebliche Immissionsorte mit Wohnnutzungen näher gelegen als der künftige Hochhausturm im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3. Wenn durch die durchgeführten Veranstaltungen die Richtwerte der TA Lärm an den vorhandenen Wohngebäuden an der Alexanderstraße bzw. an der Rathausstraße eingehalten werden, dann ist nach Einschätzung des Lärmgutachters auch an einem Hochhaus im Plangebiet nicht mit einer Überschreitung der Richtwerte zu rechnen.
		4. Daneben sei den Festsetzungen nicht zu entnehmen, welche Ausbildung die Gebäudefassade haben soll (Festverglasung oder sind die Fenster zumindest in Teilbereichen zu öffnen [vgl. Definition des maßgeblichen Immissionsortes], Balkone, vgl. auch Ausführungen zum Verkehrslärm). Eine Festverglasung in Verbindung mit einer mechanischen Klimatisierung würde zu einer anderen Einschätzung der örtlichen Situation führen.	Die Ausbildung der Gebäudefassade ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet, damit sie bei der Projektplanung Berücksichtigung finden können.
		Daneben wird darauf hingewiesen, dass für die Beurteilung von öffentlichen Veranstaltungen im Freien die AV LImSchG Bln – Veranstaltungen vom 30.12.2010 zugrunde zu legen seien.	Die AV LImSchG wird bei der Genehmigung der Veranstaltungen auf dem Alexanderplatz durch das Bezirksamt zugrunde gelegt.

14. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Abt. VII B -	26.06.2012	Zu den übergebenen Bebauungsplanunterlagen bestünden seitens der Abt. VII und VLB insbesondere zur Begründung des B-Planentwurfs folgende Hinweise und Bedenken: Seite 2, Punkt 2.2.3. Erschließung: Die verwendeten Zahlen des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (werktags) entsprächen der Verkehrsmengenkarte 2009 und nicht den Hochrechnungen aus den Zählungen von 2009 bis 2011. Hier seien die dokumentierten Werte aus dem Verkehrsgutachten, Anlage 34, 2. Abschnitt Analyse, zu übernehmen.	Der Fehler in der Begründung wird korrigiert.
		Seite 3, Punkt 2.2.3 Erschließung: Bei der Beschreibung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte seien wichtige zusätzliche Informationen, die im Verkehrsgutachten ausführlich dargelegt seien, in Kurzform zu ergänzen, um den Gesamtzusammenhang erkennbar zu machen. Es wird vorgeschlagen, nach dem Satz: „Der Linksabbiegestrom aus der Karl-Marx-Allee erhält die Stufe E mit einem Auslastungsgrad von 89%“, folgende Textpassage einzufügen: „Das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung ist jedoch insofern zu relativieren, dass aufgrund wechselnder Baustellensituationen die aktuellen Signalzeitenpläne nicht auf die unterschiedlichen Belastungszustände während der Bauzeiten angepasst sind. Ebenso kann mit dem Verfahren nicht die vorhandenen verkehrsabhängige Steuerung berücksichtigt werden, sondern es muss auf der Grundlage von Festzeitsignalplänen gerechnet werden. Darüber hinaus sind ...“ und dann weiter mit den leicht veränderten vorhandenen Sätzen: „... für eine Modifizierung der Grünzeitenverteilung zur Erzielung besserer Ergebnisse der Leistungsfähigkeit ausreichend Spielräume vorhanden. Somit kann der Knotenpunkt Alexanderstraße / Karl-Marx-Allee / Otto-Braun-Straße als leistungsfähig eingeschätzt werden.“	Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend den Vorschlägen ergänzt.
		Seite 26, Punkt 3.3.2 Fläche für Tiefgarage / Begrenzung der Zahl der Stellplätze: Der 2. Satz sei wie folgt zu ändern: „Dies ist erforderlich, weil die Größe des Flurstücks 1253 unter Erhalt der vorhandenen Bodenplatte des Bunkers voraussichtlich nicht ausreicht, um eine Tiefgarage in der benötigten Größe und mit einem sinnvollen Zuschnitt wirtschaftlich realisieren zu können.“	Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend dem Vorschlag geändert.
		Seite 28, Punkt 3.3.3: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Wenn konkrete Angaben zur Ausfahrtbelastung gemacht werden, sollte analog dazu auch die Einfahrtbelastung in der Spitzenstunde beschrieben werden.	Die Begründung übernimmt die Aussagen aus dem Verkehrsgutachten, in dem ebenfalls nur die Ausfahrtsbelastung betrachtet wird. Für die Frage, ob die Tiefgaragenzu- und ausfahrt leistungsfähig ist, ist die Ausfahrtsbelastung entscheidend, da die ausfahrenden Fahrzeuge sich in den bevorrechtigten Verkehr auf der Alexanderstraße einordnen müssen und hierfür die Zeitlücken der Rotphase an der Kreuzung Alexanderstraße/Otto-Braun-Straße/Karl-Marx-Allee nutzen können/müssen. Die Einfahrtsbelastung wird in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit 41 Kfz/h prognostiziert; bei einer Belastung in dieser

			Größenordnung ist nicht mit Rückstaus durch die einfahrenden Fahrzeuge zu rechnen.
		Seite 33, Nachrichtliche Übernahmen und Planzeichnung: Bei einem Abstand von 14,3 m zwischen der Geltungsbereichsgrenze des B-Plans I-B4a-3 und dem Baufeld D3 befänden sich planfestgestellte Anlagen der Straßenbahn (größtenteils Haltestelle) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-B4a-3. Dies sei nachrichtlich zu übernehmen und entsprechend darzustellen.	Unter „nachrichtliche Übernahmen“ im Textteil des Bebauungsplans wird ein Hinweis auf die im Geltungsbereich vorhandenen Anlagen der Straßenbahn aufgenommen. Die eigentliche Straßenbahntrasse (Gleisachse) verläuft außerhalb des Geltungsbereichs und ist in der Planzeichnung dargestellt.
		Seite 36, Unterpunkt Verkehrsbedingte Lärmimmission: Für die Beschreibung der Verkehrsmengen und des Verkehrslärms seien Karten des Umweltatlas Ausgabe 2007 herangezogen worden. Hier seien die aktuellen Karten des Umweltatlas Stand 2011 zu verwenden.	Bei dem betreffenden Abschnitt in der Begründung handelt es sich um die Wiedergabe der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG, die vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde. Zu diesem Zeitpunkt lagen die aktuellen Karten des Umweltatlas Stand 2011 noch nicht vor. Die Aussagen können an dieser Stelle der Begründung nicht nachträglich geändert werden. Aktuelle Aussagen zu Verkehrsmengen und zum Verkehrslärm, die auf den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 durchgeführten Fachgutachten basieren, enthält die Begründung in den Abschnitten I.2.2.3 und II.3.4.
		Planzeichnung: Da laut textlicher Festsetzung Nr. 7 der Bebauungsplan I-B4a-3 in seinem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a vollständig ersetze, sollte eine Vermaßung des Baufeldes wie schon im Bebauungsplan I-B4a vorgenommen werden und die Vermaßung nicht nur nicht nur auf das Hochhaus beschränkt sein. Ebenso sei die Breite der öffentlichen Parkanlage anzugeben.	Zwischenzeitlich wurden im Plangebiet Flurstücke gebildet, die mit den Grenzen des Kerngebietes zusammenfallen. Zusätzliche Vermaßungen sind daher nicht erforderlich, alle Festsetzungen sind vermessungstechnisch eindeutig bestimmt. Dies gilt auch für die öffentliche Parkanlage (bzw. künftig: Fläche zum Anpflanzen), deren Grenzen mit dem in der Planunterlage enthaltenen Bordstein zusammenfällt.
		In Ergänzung zu den dargestellten planfestgestellten Anlagen der U-Bahn sei – analog zum B-Plan I-B4a vom 02.04.2000 – die geplante U-Bahn (U3) in die Planzeichnung einzutragen.	Die in Aussicht genommene U-Bahn (U 3) wird in der Planzeichnung ergänzt.
		Folgende Stellungnahme der VLB sei bei der weiteren konkreten Planung zu berücksichtigen: Mit der Bebauung des Grundstücks sei der Bau einer Tiefgarage vorgesehen, die aber keiner öffentlichen Nutzung dienen solle. Die Beschränkung der Tiefgaragenein- und ausfahrtsmöglichkeit auf den Abschnitt der Alexanderstraße zwischen Grunerstraße und Alexanderstraße werde begrüßt. Es sei nachvollziehbar, dass eine Bebauung des Grundstücks ohne Berücksichtigung von Parkmöglichkeiten nicht möglich sein wird, dennoch würden gegen die Planung die folgenden Bedenken erhoben:	Die Stellungnahme bestätigt die vorgesehenen Festsetzungen zum Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage.
		In der Verkehrsuntersuchung und der Begründung zum Bebauungsplan werde ausgeführt, dass durch eine Umverteilung der Grünzeiten	Einzelknotenpunkt Betrachtungen nach HBS entsprechen dem allgemeinen Stand der Technik und lassen auch Rückschlüsse, wie z. B.

		an der LZA Alexanderstraße - Karl-Marx-Straße / Otto-Braun-Straße - Alexanderstraße die Leistungsfähigkeit erhöht werden könne. Dabei werde aber nicht auf die für die Signalisierung vorliegenden Rahmenbedingungen eingegangen. So seien die Anlagen im Umfeld miteinander koordiniert, verfügten über eine ÖV-Bevorrechtigung und berücksichtigten die Belange des Fußgängerverkehrs. Außerdem müsse eine Überstauung des Gleisbereichs in der Alexanderstraße in jedem Fall vermieden werden. Aus der Untersuchung gehe nicht hervor, dass dies berücksichtigt wurde. Es könne hier keine Knoteneinzelpunktbetrachtung erfolgen.	durch Rückstaulängen, auf die verkehrlichen Auswirkungen zu benachbarten Knotenpunkten zu. Da sich das Verkehrsaufkommen durch den Bau des Hochhausturms am Alexanderplatz im Verhältnis zu der Belastung im Bestand nur geringfügig erhöht, ist aus Sicht des Verkehrsgutachters eine Einzelknotenpunktbetrachtung ausreichend. Auf eine umfassendere Betrachtung mit den benachbarten Knotenpunkten, für die eine verhältnismäßig aufwendige Verkehrssimulation notwendig wäre, wird im vorliegenden Fall verzichtet.
		Durch die Lage der Tiefgaragenausfahrt entstehe an der LZA Alexanderstraße / Grunerstraße - Alexanderstraße ein zusätzlicher Wenderverkehr. Nach der Untersuchung würden 62% der ausfahrenden Fahrzeuge hier in Richtung Karl-Marx-Allee als Wender auftreten. Die Wender nutzten hierbei die Linksabbiegesignalisierung in die Alexanderstraße, träten allerdings anders als diese in Konflikt mit dem gleichzeitig freigegebenen Rechtsabbiegverkehr aus der Alexanderstraße. Das führe zu Problemen der Verkehrssicherheit. Es müsse daher vor der LZA eine Wendestelle für diesen zusätzlichen Wenderverkehr vorhanden sein.	62 % der ausfahrenden Fahrzeuge entspricht in der Spätspitzenstunde einer absoluten Zahl von lediglich 1,2 Pkw/Minute, die in Richtung Norden fahren wollen. Der Mittelstreifen der Alexanderstraße hat eine ausreichende Breite, um dort mit geringem Aufwand eine zusätzliche Wendemöglichkeit vor der Kreuzung einzurichten. Die Thematik ist im weiteren Verfahren im Zuge der Vertragsverhandlungen zum städtebaulichen Vertrag zu klären.
		Hinsichtlich der öffentlichen Parkanlage sei bei der Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen darauf zu achten, dass diese (auch bei künftigem Wachstum) nicht die Signalgeber verdecken.	Der Mittelstreifen der Alexanderstraße (bisher als öffentliche Parkanlage vorgesehen) steht in der Zuständigkeit des Landes Berlin. Die Hinweise werden an das zuständige Tiefbau- und Grünflächenamt des Bezirks Mitte weitergeleitet, damit sie bei Baumpflanzungen berücksichtigt werden können.
15. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Abt. VIII D -	25.06.2012	Nachdem die von der Wasserbehörde angeführten Zusammenhänge im Plangebiet zwischen der Boden-, Grundwasser-, und Altlastensituation in das Planmaterial eingearbeitet wurden, bestünden aus Sicht der Wasserbehörde keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
16. Berliner Wasserbetriebe	21.06.2012	Gemäß den beiliegenden Anlagen befänden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stünden. Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung könne entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Bezüglich der Hochhausbebauung wird darauf hingewiesen, dass jegliche Folgemaßnahmen (z.B. Rohrnetzerweiterung), die ausschließlich wegen dem Anschluss einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, grundsätzlich zu Lasten des Veranlassers gingen. Die Dimensionierung der Trinkwasserversorgungsleitung erfolge grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.	Die Stellungnahme bestätigt, dass die Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser, Abwasser und Löschwasser gesichert ist. Die Leitungen verlaufen vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes, so dass die Vorbereitung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

		Löschwasser könne im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.	
		In der Nebenzeichnung 2 zwischen den Punkten C und D sei ab 8,0 m Tiefe eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 5,0 m geplant. Im Gehwegbereich befinde sich eine Trinkwasserversorgungsleitung, welche gegebenenfalls während der Baumaßnahme rückzubauen und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder herzustellen sei. Zwischenzeitlich sei die Trinkwasserversorgung mittels einer Ersatzleitung sicher zu stellen. Die Baumaßnahmen seien rechtzeitig mit der BWB abzustimmen. Die Kosten dafür seien vom Veranlasser zu tragen.	Der Bebauungsplan ermöglicht die Überschreitung der Baugrenze um 5,0 m nach Osten für Hochhausfundamente als Ausnahme. Ob hiervon Gebrauch gemacht wird oder ob andere Varianten der Hochhausgründung gewählt werden, steht noch nicht fest. In die Begründung wird ein Hinweis auf die vorhandenen Leitungen aufgenommen. Zusätzlich werden die Hinweise an den Bauherren weitergeleitet, damit sie bei der Baumaßnahme ggf. berücksichtigt werden können.
		Die vorhandenen Mischwasserkanäle stünden aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von privaten Flächen in die Kanalisation sei zu rechnen. Für öffentlich gewidmete Straßen erfolge keine Einleitbeschränkung. Schmutzwasser-Hausanschlüsse seien uneingeschränkt möglich, es sei denn, es werden Pumpanlagen betrieben.	In die Begründung wird ein Hinweis auf die Einleitbeschränkungen aufgenommen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine 100 %-ige Bebauung des Grundstücks, so dass keine Flächen für die Versickerung von Regenwasser im Plangebiet zur Verfügung stehen. Die festgesetzte Dachbegrünung kann einen Teil des anfallenden Regenwassers zurückhalten. Im Übrigen muss eine Ableitung des anfallenden Regenwassers über die Kanalisation erfolgen. Da das Plangebiet bereits heute weitgehend versiegelt ist bzw. durch unterirdische bauliche Anlagen unterbaut ist, wird sich die anfallende abzuleitende Regenwassermenge gegenüber dem Bestand allenfalls geringfügig erhöhen.
		In der Nebenzeichnung 1 sei der Bau einer Tiefgarage geplant. Es wird auf diverse Tunnelanlagen in diesem Bereich hingewiesen. Des Weiteren befänden sich in ca. 2,7 m Tiefe Anlagen der BWB, welche der Entwässerung des öffentlichen Straßenlandes dienten. Sollte es sich bei der Verkehrsfläche weiterhin um öffentlich gewidmetes Straßenland im Eigentum des Straßen- und Grünflächenamts Mitte handeln, sei die Tiefgarage so zu bauen, dass nach Beendigung der Baumaßnahmen die Entwässerungsanlagen wieder hergestellt werden können. Die Anlagen dürften nicht überbaut werden und müssten jederzeit für die Mitarbeiter der BWB frei zugänglich sein. Die Baumaßnahmen seien rechtzeitig mit den BWB abzustimmen. Die Kosten dafür seien vom Veranlasser zu tragen.	Die Alexanderstraße soll auch im Bereich der geplanten Tiefgarage als öffentlich gewidmetes Straßenland erhalten bleiben. Der Hinweis auf die vorhandenen Leitungen im Bereich der geplanten Tiefgarage wird in die Begründung aufgenommen und zusätzlich an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Bei Realisierung der Tiefgarage müssen die Anlagen bei der Baumaßnahme berücksichtigt werden.
		Im Kreuzungsbereich Alexanderstraße, Otto-Braun-Straße und Karl-Marx-Allee befinde sich im öffentlichen Straßenland ein Regenpumpwerk. Das Pumpwerk sei in Betrieb und müsse erhalten bleiben.	Das Regenwasserpumpwerk wird von den Planungen nicht berührt und kann erhalten bleiben.
		Grundsätzlich gelte, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der BWB beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung seien zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen. Alle Anlagen der BWB, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen, seien zu sichern.	Private Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen, alle Anlagen der BWB werden auch weiterhin im öffentlichen Straßenland liegen.

		Baumaßnahmen seien derzeit im Bebauungsplangebiet von der BWB nicht vorhergesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
17. Senatsverwaltung für Finanzen	07.06.2012	An fachlichen Interesse seien aufgrund der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr.6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
		Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat): Wie dem Entwurf des Bebauungsplanes entnommen wurde, enthalte dieser keine belastbaren Aussagen über die haushaltsmäßigen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen. Es werde lediglich ausgeführt, dass durch die Festsetzung des B-Plans für das Land Berlin eine Übernahmeverpflichtung für eine 11,8 m² große öffentliche Straßenverkehrsfläche entstehe. Aufgrund der geringen Größe der betroffenen Fläche sei nicht mit erheblichen finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin zu rechnen. Diese Ausführungen seien nicht hinreichend bestimmt. Vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen sei daher die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten (wenn notwendig, eine belastbare Schätzung) und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich. Es sei sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie dem Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen seien, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können (§§ 39 ff BauGB).	Nach Prüfung der Situation durch den ÖbVI ist festzustellen, dass die bisherige Planunterlage, die auf der Flurkarte mit Stand Februar 2011 aufbaute, einen Fehler enthielt. Dieser wurde im März 2012 vom Vermessungsamt Mitte berichtigt; die Planunterlage des Bebauungsplans muss im weiteren Verfahren angepasst werden. Die im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flächen stehen demnach vollständig im Eigentum des Landes Berlin, die Grenze zwischen Kerngebiet und Straßenverkehrsfläche fällt mit der Flurstücksgrenze zusammen. Auf das Land Berlin kommen keine Kosten für die Übernahme von Grundstücksflächen zu. Die Begründung wird korrigiert.
18. Wehrbereichsverwaltung Ost	26.06.2012	Beschränkt auf die Änderung des Bebauungsplanes gemäß dem Entwurf I-B4a-3 gegenüber der Festsetzung des geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan I-B4a) nehme man wie folgt Stellung: Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes I-B4a gemäß dem Entwurf I-B4a-3 beeinträchtigten die Belange der Landesverteidigung, störten diese aber nicht. Begründung: Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die erweiterte Baukörperfestsetzung beinhalte zwar Änderungen des Hochhausturmes, aber sowohl die Verbreiterung von 39 m x 33,40 m auf 42 m x 35 m als auch die Verschiebung um 45 m seien für die Ausweitung der Störungen auf das Luftverteidigungsradar in Berlin-Tempelhof gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan I-B4a nicht wesentlich.	Der Bebauungsplan setzt ein 35 m x 42 m großes Baufeld fest, in dem ein 150 m hoher Hochhausturm errichtet werden kann. Es handelt sich um eine erweiterte Baukörperfestsetzung, die noch gewissen Spielraum für die Projektplanung hinsichtlich der Anordnung/Kubatur des Hochhauses belässt. Die genauen Dimensionen des Hochhauses stehen auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht abschließend fest. Die Stellungnahme bestätigt die Ergebnisse der radartechnischen Untersuchung, wonach die Verschiebung des Hochhausturms durch den Bebauungsplan I-B4a-3 um ca. 43 m nach Nordnordosten gegenüber dem bisher im Bebauungsplan I-B4a vorgesehenen Standort radaroptisch neutral ist. Die Planung des Ensembles aus insgesamt 10 Hochhäusern in den Bebauungsplänen I-B4a, I-B4ca und I-B4d ist nicht Gegenstand des

		Hinweis: Bei der Beteiligung zum Bebauungsplan I-B4 habe man im August 1997 bezüglich der Luftverteidigungsanlage Berlin-Tempelhof keine entsprechenden Belange geäußert. Gleiches gelte für die öffentliche Auslegung des gegenwärtig rechtsgültigen Bebauungsplans I-B4a im August 1998 und für die erneute öffentliche Auslegung im April 1999. Ungeachtet dessen störten nach gegenwärtiger Auffassung Baukörper, wie sie im B-Plan I-B4 vorgesehen waren bzw. im B-Plan I-B4a vorgesehen sind, die Belange der Landesverteidigung. Dies habe man bereits im Dezember 2005 zur Bebauungsplanung Berlin Alexanderstraße geäußert. Danach bestünden gegen die Planung grundlegende Einwände, da die Anlagen ca. 100 m in die Radarsicht hinragten. Dadurch seien in dieser Entfernung (4,5 km) wesentliche Beeinträchtigungen der Radarsicht zu erwarten. Durch die Größe der Bauwerke werde ein Sektor von 3,5° (in einer Entfernung von 4,5 km) abgeschattet. Dies würde in einer Entfernung von ca. 50 km eine Sektorbreite von ca. 3900 m bedeuten, in dem die Radarsicht wesentlich beeinträchtigt sei. Auswirkungen für größere Entfernungen seien entsprechend proportional. Diese könnten durch die Verwendung von Materialien, die elektromagnetische Wellen absorbieren, bzw. durch Neigung der Fensterfronten reduziert, aber nicht beseitigt werden. Begrenzt auf den Bebauungsplan I-B4a sei die Verschattungswirkung im Radarstrahlungsfeld mit über 0.5° azimuthaler Breite und über 1° in Elevation immer noch bedeutend. Nach vorliegenden Erkenntnissen würden durch ein solches Hindernis Radarparameter der Erfassungreichweite, der Erfassungswahrscheinlichkeit und der Genauigkeit der Zieldarstellung so beeinflusst, dass die zulässigen Toleranzen überschritten würden. Es sei davon auszugehen, dass komplexe Datenfunkverfahren, wie sie nach ICAO Richtlinien zur Identifizierung von Flugzielen erforderlich seien, im durch den Hochhausturmbau abgeschatteten Sektor abbrechen. Diese Störung könne nicht kompensiert werden.	Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3. Die genannten Bebauungspläne mit den darin festgesetzten Hochhausstandorten sind rechtsverbindlich. Durch den Bebauungsplan I-B4a-3 erfolgt lediglich die Verschiebung von einem der geplanten Hochhäuser.
		Im Übrigen fordere man zur Vermeidung/Reduzierung der im Gutachten noch nicht abgeklärten Reflektionswirkung auf die Luftverteidigungsanlage Berlin-Tempelhof die Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung im Rahmen des Gebäudeentwurfes oder ggf. im Rahmen der Bauantragstellung.	Auf die Planzeichnung sowie in die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Wehrbereichsverwaltung Ost im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt werden muss. Die Vermeidung/Reduzierung der Radarreflektivität ist in diesem Verfahren anhand der konkreten Gebäudeplanung nachzuweisen. Die Aspekte der Radarreflektivität sollten nach Möglichkeit bereits im Rahmen des geplanten Gestaltungswettbewerbs betrachtet werden, um späteren Aufwand bei der Radarentstörung des Gebäudes zu vermeiden bzw. zu minimieren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

19. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Abt. X OI -	26.06.2012	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im September 2011 habe der Objektbereich Ingenieurbauwerke (SenStadtUm X OI) bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme mit Datum vom 23. September 2011 behalte weiterhin volle Gültigkeit. Die damals vorgetragenen Bedenken seien im vorgelegten Bebauungsplanentwurf vom 16.05.2012 nicht berücksichtigt, so dass erhebliche Auswirkungen auf den Straßentunnel Alexanderplatz und das Fußgängergeschoss erwartet würden. <u>Straßentunnel</u> Die Anregung auf S. 55 der Begründung, dass die Planung des Hochhauses mit Auswirkung auf den Straßentunnel keine Zustimmung finde, bleibe vollumfänglich bestehen. Die Bedenken seien durch die Abwägung auf S. 56 der Begründung nicht ausgeräumt. Es werde unter anderem dort erklärt, dass zur Beurteilung der Setzung die Winkelverdrehung und das Biegeverhältnis in Längsrichtung des Tunnels berücksichtigt worden seien. Das sei unzureichend, da die Vorverformungen nicht bedacht worden seien. Fortführend sei beschrieben, dass alle kritischen Verhältnisse demnach hinreichend entfernt von allen zulässigen Grenzwerten wären. Welche Grenzwerte in welcher Größenordnung gemeint seien, sei nicht erklärt und bisher nicht belegt.	Die Abwägung der Stellungnahme vom 23. September 2011 wird im Grundzug aufrecht erhalten. Wesentliche Aussage war demnach, dass im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung X OI unter Einbeziehung eines Baugrundgutachters erfolgen sollte, um die Machbarkeit der Bebauung in der Nähe des Straßentunnels abzustimmen. Diese Abstimmung ist noch nicht abgeschlossen. Die zitierten Aussagen auf Seite 56 der Begründung beziehen sich auf die fachgutachterliche Einschätzung, die im Jahr 1997 zum Bebauungsplan I-B4a eingeholt worden war und deren Aussagen in der Begründung zusammengefasst wurden. Dass unabhängig davon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 eine erneute Prüfung der statisch-konstruktiven Machbarkeit der Hochhausbebauung erfolgen muss, ist unstrittig.
		Die Abwägung enthalte außerdem die Aussage, dass sich die Auswirkungen auf den Straßentunnel gegenüber der bisherigen Planung nicht unterscheiden und verträglich seien. Das entspreche nicht den Tatsachen, denn das jetzt geplante Hochhausfundament sei kleiner als ein Gesamtfundament mit mittig angeordnetem Hochhaus nach alter Planung, so dass größere Setzungen zu erwarten seien.	Die Abwägung wird überarbeitet. Die Aussage, dass davon auszugehen sei, dass die Auswirkungen auf den Straßentunnel sich gegenüber der bisherigen Planung nicht unterscheiden, wird gestrichen.
		Der Schlusssatz der Abwägung laute, dass im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit SenStadtUm X OI unter Einbeziehung eines Baugrundgutachters erfolge, um die Machbarkeit der Bebauung in der Nähe des Straßentunnels abzustimmen. Zur Klarstellung wäre zu ergänzen, dass die Abstimmungen ergebnisoffen seien.	Die Abstimmung erfolgt während des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Die Abteilung X OI muss die Beschlussvorlage zur Festsetzung des Bebauungsplans mitzeichnen. Nur wenn die Abstimmung zum Ergebnis kommt, dass die Bebauung in der Nähe des Straßentunnels machbar ist, kann der Bebauungsplan festgesetzt werden.
		Aufgrund der vorgenannten Einwendung zur Abwägung auf S. 56 könne auch die Abwägung auf der S. 54 oben zur Anregung auf der S. 53 unten inhaltlich keinen Bestand haben.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Abwägung, wonach sich mögliche Auswirkungen durch Baugrundsetzungen auf das Alexanderhaus durch die Verschiebung des Hochhauses tendenziell verringern werden, weil sich der Abstand zwischen dem geplanten Hochhaus und dem Alexanderhaus im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht vergrößern wird. Nach Rücksprache mit dem geotechnischen sachverständigen Büro, das für die notwendigen Untersuchungen für die Projektplanung beauftragt wurde, wird diese Abwägung aufrecht erhalten. Infolge der Verschiebung des geplanten Hochhauses von rd. 67 m (geringster Abstand zwischen Alexanderhaus und geplantem Hochhaus)

			auf rd. 115 m ist festzustellen, dass aus geotechnischer Sicht keine Verformungen zu erwarten sind, die sich negativ auf die Standsicherheit des Alexanderhauses auswirken werden.
		<u>Fußgängergeschoss</u> Die Anregung auf S. 61 der Begründung, dass die Planung mit Auswirkungen auf das Fußgängergeschoss zu konkretisieren seien, bleibe bestehen. Die Bedenken seien durch die Abwägung nur teilweise ausgeräumt. Rechtliche Klärungen seien frühzeitig zu erreichen, da Planung, Bau und Betrieb einer Tiefgarage in den Geltungsbereich des Berliner Straßengesetzes gehörten. Die Zulässigkeit sei an eine entsprechende Erlaubnis zur Sondernutzung des zuständigen Bezirksamts gebunden.	Der Bebauungsplan ermöglicht die Tiefgarage zunächst nur. Ob und wenn ja wann sie tatsächlich gebaut wird, ist Sache des Investors. Dieser muss sich dann auch um die notwendige Sondernutzungserlaubnis beim bezirklichen Tiefbauamt kümmern. Die Details müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht abschließend geklärt sein; es reicht aus, wenn in Aussicht steht, dass eine Klärung möglich ist und der Bebauungsplan vollziehbar ist. Die Konkretisierung der Planungen erfolgt dann auf der Ebene der Vorhabenzulassung, die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist.
		Außerdem sei im weiteren Verfahren zu regeln, dass nicht nur die vom Bau der Tiefgarage betroffenen Bereiche des Fußgängergeschosses vom Sondernutzer vollständig und auf eigene Kosten zurückgebaut würden, sondern auch die Bestandteile des Fußgängergeschosses, die südöstlich an die MK-Fläche angrenzen und bis zu den BVG-Anlagen führten. Es dürften keine unzugänglichen Tunnelabschnitte im Erdreich verbleiben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abteilung X OI wird in die Vertragsverhandlungen zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags einbezogen. Welche Teile des Tunnels im Detail zurückgebaut oder verfüllt werden müssen, ist im städtebaulichen Vertrag bzw. auf der Ebene der konkreten Projektplanung festzulegen.
20. Vattenfall Europe Wärme AG	22.06.2012	Im Planungsbereich befänden sich Fernwärmeanlagen im öffentlichen Straßenland. Die Lage der Fernwärmetrassen sei in dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. In der östlichen Alexanderstraße liege eine Fernwärmetrasse der Nennweite DN 100. Über diese Trasse werde das Gebäude „die mitte/Shopping am Alexanderplatz“ mit Fernwärme versorgt.	Die Stellungnahme bestätigt, dass das Plangebiet mit Fernwärme erschlossen ist. Aus dem beigefügten Übersichtsplan ist ersichtlich, dass die vorhandenen Fernwärmetrassen von den Planungen nicht betroffen sind. Die Vorbereitung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan oder die Umverlegung von Leitungen ist nicht erforderlich.
		Die Vattenfall Europe Wärme AG sei daran interessiert, auch das geplante Hochhaus an das bestehende Fernwärmenetz anzuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
21. Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt	04.07.2012	<u>Fachbereich Umwelt, Teil Immissionsschutz:</u> <u>Lufthygiene:</u> Keine Bedenken.	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
		Hinweis: Im Verein mit dem Windgutachten seien Empfehlungen zur Lage und Höhe der Ausblasöffnungen der Tiefgarage möglich, um eine weitere Immissionserhöhung an belasteten Immissionsorten der Fassade zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und sollte bei der Projektplanung Berücksichtigung finden. Im Bebauungsplan wird die Lage der Ausblasöffnungen nicht geregelt.
		<u>Lärmschutz:</u> Die von der Diskothek im ehemaligen Haus des Reisens ausgehende Lärmeinwirkung werde weniger kritisch eingeschätzt. Auch wenn es sich beim Hochhausturm um eine heranrückende Bebauung handele, so zweifle man nicht an einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

		Nacht der TA Lärm im Zuge einer Einzelanordnung, wie sie bereits zum Schutz der derzeitig nächstgelegenen Wohnbebauung vor geraumer Zeit erfolgt sei. Zudem werde von der zeitlichen Abfolge her die Errichtung des Hochhausturmes mit einem Abriss des Haus des Reisens einhergehen.	
		Kritischer werde die Vielzahl von Abluft- und Netzersatzanlagen im Umfeld werden.	Nach Rücksprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt hat dieses insbesondere auf die Netzersatzanlage auf dem Alexanderhaus als bekannte laute Anlage im Umfeld des geplanten Hochhauses hingewiesen. Diese wurde unter der Voraussetzung genehmigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete am nächstgelegenen Immissionsort nicht überschritten werden dürfen. Der nächstgelegene Immissionsort zum Zeitpunkt der Genehmigung der Anlage war das ca. 120 m entfernte Gerichtsgebäude an der Littenstraße. Die Entfernung zum geplanten Hochhausturm im Block D4 ist mit ca. 190 m deutlich größer, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch dort die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete durch die Netzersatzanlage nicht überschritten werden. Eine weitere Netzersatzanlage befindet sich auf dem Sockelgebäude auf dem Flurstück 1235. Diese Anlage wurde vom selben Investor errichtet wie das jetzt geplante Hochhaus und zur Minimierung von Lärmimmissionen eingehaust. Bei der Genehmigung dieser Anlage war bereits bekannt, dass auf dem Flurstück 1253 ein Hochhaus errichtet werden soll, so dass davon auszugehen ist, dass auch diese Anlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld zahlreiche Anlagen der Lüftungs- und Klimatechnik (u.a. auf dem Alexanderhaus, dem Haus des Lehrers sowie auf dem Sockelgebäude auf dem Flurstück 1235 [ebenfalls eingehaust]). Alle Anlagen müssen gemäß TA Lärm so betrieben werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden. Wenn durch das geplante Hochhaus ein neuer Immissionsort hinzukommt, müssen die technischen Anlagen entsprechend nachgerüstet werden. Beim heutigen Stand der Technik ist ein ausreichender technischer Lärmschutz üblicherweise auch bei relativ geringen Abständen zwischen den Anlagen der Lüftungs- und Klimatechnik und dem Immissionsort möglich. Dies gilt auch für die Anlagen des eigenen Gebäudes, die aufgrund der geringen Entfernung zu den Immissionsorten potentiell die größten Auswirkungen haben werden, deren Anzahl und Anordnung jedoch erst im Rahmen der Ausführungsplanung feststehen werden. An den Investor wird der Hinweis weitergeleitet, bei der Anordnung dieser Anlagen die Auswirkungen auf die relevanten Immissionsorte zu beachten. Eine Regelungsmöglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

			In die Abwägung ist darüber hinaus einzustellen, dass bereits bisher ein Hochhausturm im Block D4 zulässig war und dieser nur geringfügig nach Norden verschoben wird. Anhaltspunkte dafür, dass sich durch die Verschiebung mögliche Immissionskonflikte durch Anlagenlärm verstärken, bestehen nicht. Vielmehr vergrößert sich der Abstand zum Alexanderhaus mit seiner Netzersatzanlage.
		Hinsichtlich der Belästigungen durch das Übermaß von Veranstaltungen auf dem Alexanderplatz und in der Alexanderstraße seien die Vorgaben der Landes-Gesetzgebung limitierender Faktor.	Die Stellungnahme bestätigt, dass durch die Berücksichtigung der Vorgaben des Landes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. der TA Lärm bei der Genehmigung von Veranstaltungen Immissionskonflikte vermieden werden können.
		Insgesamt werde bedauert, dass die Zielvorstellung der Nachhaltigkeit in der Stadtplanung im Sinne eines „sustainable urban development“ 20 Jahre nach Beginn der Planungen keine Beachtung finde. Es fehlten z.B. Betrachtungen zur bioklimatischen Belastung des Standortes gemäß VDI 3785 inklusive Wirkungsabschätzung auf das kommunale Umfeld.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, führen jedoch zu keiner Änderung der Planung. Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 ist nicht die grundsätzliche Überprüfung der Planungen rund um den Alexanderplatz, sondern lediglich die Verschiebung des Standortes für eines der geplanten Hochhäuser. Es ist nicht zu erwarten, dass es durch die Verschiebung zu wesentlich anderen Auswirkungen in bioklimatischer Hinsicht kommt, als dies beim alten Standort gemäß dem festgesetzten Bebauungsplan I-B4a der Fall wäre.
		Weiterhin konterkariere die Variante mit hohem Wohnanteil an einem durch Verkehrslärm extrem belasteten Standort die Bemühungen in der Lärminderungsplanung zur Senkung der Betroffenenzahlen im Bezirk Mitte.	Es ist zutreffend, dass der Standort durch Verkehrslärm hoch belastet ist. Durch entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen beim Neubau (ausreichende Schalldämmmaße, Einbau schallgedämmter Lüftungsmöglichkeiten) können die gesunden Wohnverhältnisse dennoch gewährleistet werden. In der Abwägung der verschiedenen Belange wird der Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt hier ein besonders hohes Gewicht eingeräumt, weswegen Wohnungen oberhalb der Sockelgeschosse allgemein zugelassen werden sollen.
		<u>Teil Bodenschutz/Altlasten:</u> <u>1. Allgemeine Situation</u> Das Umwelt- und Naturschutzamt gehe nicht grundsätzlich von einem Altlastverdacht für das gesamte Plangebiet aus, sondern sichte im Rahmen der Beteiligung der Behörden für jedes einzelne Grundstück die vorhandenen Unterlagen und entscheide dann, ob ein Altlastverdacht besteht. Bisher seien keine Flächen des B-Plan-Bereiches im Bodenbelastungskataster registriert. In dem Rahmen der jetzigen Beteiligung hätten die weiteren Informationen gezeigt, dass sich Altlasten nicht ausschließen ließen. Hintergrund seien die starken Kriegsschäden und die Bebauung im Untergrund. In wie weit bei der Umgestaltung der Flächen eine ggf. erforderlich werdende Sanierung mit zumutbarem Aufwand möglich ist, könne auf Grund des ungenügenden Datenbestandes nicht eingeschätzt werden. Wegen Wegfalls der Prüfpflicht für das Baunebenrecht (hier Altlasten) im Genehmigungsverfahren könne künftig vom Amt für Umwelt und	Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

		Natur nicht sichergestellt werden, dass Gefahren für künftige Nutzer sicher ausgeschlossen sind. Auch die Eignung der jeweiligen Fläche für Kinderspiel- und Wohnnutzung müsse bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall unter Berücksichtigung der Bauausführung geprüft werden. Weiterhin sei es später die Aufgabe des Bauherrn, die Altlastenuntersuchungen, die Sanierungsschritte sowie die Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen von sich aus umzusetzen. Es wird daher gebeten, für die bis jetzt nicht bebauten B-Planflächen folgenden Text (Punkte 2 und 3) aus der Stellungnahme in den Begründungstext zu übernehmen, damit der Bauherr bzw. der Eigentümer Kenntnis darüber hat: 2. Sanierungsbedarf/Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen Liegt für das Grundstück eine Überschreitung der relevanten Prüfwerte für die entsprechende Nutzung vor, müsse spätestens im Rahmen von Baumaßnahmen mit ggf. erforderlich werdenden Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden. Für die genannten Flächen mit einer Überschreitung der Prüfwerte gelte, dass Maßnahmen notwendig bzw. Bedingungen zu erfüllen seien, die hinsichtlich des Gesundheitsschutzes und Grundwasserschutzes eingeleitet werden müssten: - Die Flächen müssten solange versiegelt bzw. bepflanzt bleiben, bis über eine Sanierung entschieden wird und diese begonnen wurde. - Die weiteren Detail- und Sanierungsuntersuchungen und die Sanierungsmaßnahme seien spätestens im Rahmen des Bauvorhabens vor Baubeginn durchzuführen. Bei Tiefenentrümmungsmaßnahmen sei, auf Grund ggf. vorhandener Teer- bzw. Bitumenabdichtungen (Schwarze Wanne), darauf zu achten, dass es zu keiner Freisetzung von Schadstoffen in das Grundwasser bzw. zu deren Verbreitung kommt. 3. Sonstige Einschränkungen bei Baumaßnahmen und Nutzung Für alle Grundstücke gelte, dass - im Zuge von <u>Grundwasserhaltungsmaßnahmen</u> (z. B. beim Bau von Kellern und Tiefgaragen) vom Bauherrn sicherzustellen sei, dass ein ggf. existierender Grundwasserschaden (Schillingstr. 7) nicht verschleppt wird. Jeder Eingriff in das Grundwasser sei bei der Wasserbehörde (SenStadtUm - VIII D 3 -) zu beantragen. Darüber hinaus seien zusätzliche Kosten, z.B. für die Abreinigung geförderten Wassers, zu erwarten. - Hinsichtlich des <u>Arbeitsschutzes</u> bei Baumaßnahmen seien die gültigen Vorschriften beim Umgang mit Altlastenflächen vom Bauherrn einzuhalten.	
		4. Hinweise a) Beim Vorfinden jeder Art von Boden- und Grundwasserverunreinigungen habe der Verantwortliche die Arbeiten in den	

		betroffenen Baustellenbereichen sofort einzustellen. Das gleiche gelte, wenn offensichtlich schadstoffbelasteter Bauschutt im Untergrund angetroffen wird. Bei festgestellten Verunreinigungen seien die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII C (zuständig für die Beseitigung und Verwertung von Bauschutt und Bodenaushub) sowie das Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig seien der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter und der Unternehmer.	Die Hinweise werden an den Investor weitergeleitet, damit sie bei der Baumaßnahme berücksichtigt werden können. Im Bebauungsplanverfahren besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
		b) Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, das seien i.d.R. Grün- und Brachflächen mit Ausnahme der Wegeflächen, gälten folgende Anforderungen: Material, welches von außerhalb des Grundstücks ein- oder aufgebracht wird, müsse grundsätzlich in Art, Menge, Schadstoffgehalt und physikalischen Eigenschaften so beschaffen sein, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 7 BBodSchG und des § 9 BBodSchV nicht hervorgerufen wird. Die Werte nach BBodSchV ANHANG 2, Nr. 4.1 u. 4.2 seien einzuhalten. Zusätzliche Anforderungen für weitere Stoffe, gemäß TR Boden, seien einzuhalten.	Es ist eine vollständige Überbauung des Baugrundstücks vorgesehen. Grundstücksfreiflächen, für die die genannten Anforderungen gelten würden, verbleiben keine.
		<u>Fachbereich Naturschutz:</u> Gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestünden keine Bedenken, es werde jedoch um Berücksichtigung nachfolgender Anregungen gebeten:	Die Stellungnahme bestätigt die Planung im Grundsatz.
		Soweit dem Bezirksamt die aktuelle Fassung des städtebaulichen Vertrags für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt sei, bestehe für den Investor die Verpflichtung zur Zahlung eines Geldbetrages für u.a. die Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes. Anzunehmen sei, dass die Höhe des Betrags mit dem Bedarf, der aus der nach Bebauungsplan möglichen Nutzung resultiert, also der Anzahl der Wohnungen (der Anzahl der Einwohner – Bezugsgröße Kinderspielplatzgesetz) in Verbindung stehe. Es werde deshalb um Überprüfung gebeten, ob für den Fall, dass ein Wohnhochhaus, also wahrscheinlich eine wesentlich höhere Anzahl an Wohnungen errichtet wird (als bisher geplant), der städtebauliche Vertrag angepasst werden muss.	Der Hinweis wird bei den Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 berücksichtigt.
		Weiterhin bestünden Zweifel, ob die nach 2.2. Windkomfort, S. 40, beispielhaft genannten Windschutzmaßnahmen (Bepflanzungen - ? - , Hecke) im öffentlichen Straßenland realisierbar, dem Ort angemessen und mit der Gestaltung des Platzes (Wettbewerb) vereinbar sind. Es wird deshalb angeregt, wenn überhaupt erforderlich, Vorschläge zu nennen, die später auch umgesetzt werden können bzw. sollen.	Der Hinweis auf Bepflanzungen als mögliche Windschutzmaßnahme wird aus der Begründung gestrichen. Die Abwägung zum Windkomfort wird im Übrigen aufrecht erhalten.

		Außerdem wird darauf verwiesen, dass auf Seite 5, 1. Absatz, die Höhe des Fernsehturms mit 385 m angegeben sei, während sie nach Kenntnisstand des Amtes für Umwelt und Natur (und an anderer Stelle auch angegeben) 368 m betrage, und dass auf Seite 8, 2. Absatz, die Bezeichnung des Brunnens nicht korrekt sei.	Die Fehler in der Begründung werden korrigiert.
22. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I E 121 -	28.06.2012	Aus landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Bedenken zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes I-B4a-3.	Die Stellungnahme stützt die Planung.
		Es wird jedoch darum gebeten, die geplante Festsetzung des nunmehr nur noch 12 Meter breiten und sich über einer Tiefgarage befindlichen Mittelstreifen der Alexanderstraße als „Öffentliche Grünanlage“ zu überprüfen, da dieser Grünstreifen Bestandteil der Straße sei und keine öffentliche Parkanlage. Weder sei eine größere ökologische Verbesserung der stadträumlichen Situation mit dieser Festsetzung verbunden, noch könne von einem Ausgleich der hohen baulichen Dichte ausgegangen werden. Daher erscheine die Festsetzung dieser „Restfläche“ als Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dringend geboten.	Der Anregung wird gefolgt. Der Mittelstreifen wird in die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einbezogen.
23. WiMee-Connect GmbH	13.07.2012	Der Firmenname der angeschriebenen Clearwire Germany GmbH sei kürzlich in WiMee-Connect GmbH geändert worden. Die WiMee-Connect betreibe als Mobilfunkanbieter keine Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken, sondern sei Betreiber eines WiMAX Flächen-Funknetzes, bei dem man voraussetze, dass es durch den Bau der geplanten Anlage nicht gestört werde.	Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
24. Bezirksamt Mitte von Berlin, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt	04.07.2012	1. Zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB Das B-Plan-Verfahren solle im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit nur einer Behördenbeteiligung und ohne Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden (Begründung Pkt. IV. „Verfahren“, S. 41). Mit der Festsetzung eines 150 m hohen Hochhausturmes, dem noch 9 weitere Türme in unmittelbarer Nähe folgen sollen, werde allerdings für eine völlig neue Qualität von Bebauungsdichte am Alexanderplatz das Planungsrecht geschaffen. Diese Bebauungsdichte habe es am Alexanderplatz noch nie gegeben und sie sei auch für die Gesamtstadt Berlin einmalig (Zum Vergleich: Die drei höchsten Gebäude am Potsdamer Platz hätten eine Höhe von ca. 65 m). Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erscheine nicht geeignet, die verkehrlichen Belange und die Auswirkungen auf die umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausreichend abzuwägen.	Es ist nicht zutreffend, dass der Bebauungsplan I-B4a-3 das Planungsrecht für einen 150 m hohen Hochhausturm neu schafft. Vielmehr besteht bereits mit den festgesetzten Bebauungsplänen I-B4a, I-B4ca und I-B4d Planungsrecht für neun der 10 geplanten Hochhaustürme. Durch den Bebauungsplan I-B4a-3 wird nunmehr lediglich der Standort eines dieser Hochhäuser geringfügig verschoben. Damit sind keine verkehrlichen Auswirkungen verbunden, die sich erheblich von der bisherigen Planung unterscheiden würden. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung, die insbesondere auch der Ermittlung des notwendigen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung dienen soll, kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall ein Umweltbericht nicht erforderlich ist. Die verkehrlichen Belange werden unabhängig von der Verfahrensart umfassend ermittelt und mit den relevanten Behörden abgestimmt. Im

			Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes, der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zudem nochmals benachrichtigt.
		2. Erforderlichkeit statischer Berechnungen / Machbarkeitsuntersuchungen Zu den statischen Auswirkungen der Baumasse des Hochhausturmes auf die umgebenden Straßenverkehrsflächen bzw. die Anlagen im unterirdischen Raum sollten die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte gutachterlich untersucht werden (siehe beigefügte Skizze): Vermeidung von Setzungen im Umfeld des Hochhausturmes: Aufgrund der großen Baumasse des Hochhausturmes könne es zu Setzungen von mehreren Zentimetern unterhalb des Gebäudes und im direkten Umfeld kommen (Begründung, Pkt. II.3.2.6. S. 24). Um seiner Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht nachkommen zu können, fordere das TLA die Vorlage einer statischen Lösung auf Grundlage eines Baugrundgutachtens, bei der die umgebenden Straßenverkehrsflächen in keiner Weise beeinträchtigt werden. Tatsächlich zu realisierende Tiefgarage aufgrund der U3 / U5 und des vorh. Bunkers: In der Begründung werde zwar dargestellt, dass der Investor in dem Bereich der geplanten Tiefgarage die Tunnelanlagen des nicht mehr genutzten Fußgängergeschosses des U-Bahnhofs Alexanderplatz, zurückbauen muss. Jedoch würden die – nicht-rückbaubaren unterirdischen Anlagen der U5 und der U3 und der vorhandene Bunker mit einer 7 m starken Fundamentplatte nicht berücksichtigt. Die realistische Möglichkeit einer Über- bzw. Unterbauung der U3 / U5 durch Tiefgaragen unter Berücksichtigung des vorhandenen Bunkers müsse statisch geprüft und mit der BVG abgestimmt werden. Zur Berücksichtigung der realisierten Tiefgarage unterhalb der Alexanderstraße: Bei der Planung, sowohl B-Plan als auch in der geforderten Machbarkeitsstudie, sei die bereits realisierte unterirdische Tiefgarage unter der Alexanderstraße zu berücksichtigen.	Die notwendigen statischen Berechnungen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Bezüglich der Machbarkeit der Bebauung in der Nähe der vorhandenen Tunnelanlagen (U-Bahn, Grunerstraßentunnel) erfolgen parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren Abstimmungen zwischen Investor und den zuständigen Stellen des Landes Berlin. Die Vermeidung von Schäden an Fahrbahnen und Gehwegen ist gleichfalls Gegenstand der Bauausführung und nicht des Bebauungsplanverfahrens. Sollte es durch Setzungen zu Schäden kommen, muss deren Beseitigung durch den Verursacher, d.h. den Bauherren, erfolgen bzw. finanziert werden. Hierzu werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Für die geplante Tiefgarage soll der Hohlraum oberhalb der Bunkeranlagen bzw. der U-Bahn-Tunnel genutzt werden, der derzeit vom nicht mehr genutzten Fußgängergeschoss eingenommen wird. In der Begründung ist dargestellt, dass wegen des vorhandenen Bunkers vsl. maximal 3 Tiefgaragengeschosse entstehen können. Zum Umgang mit den Bunkeranlagen sind Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen; hierzu wird das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt des Bezirks Mitte in die Vertragsverhandlungen eingebunden. Die bereits realisierte öffentliche Tiefgarage unter der Alexanderstraße befindet sich westlich der Straßenbahntrasse. Die Tiefgarage, die der Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglichen soll, befindet sich östlich der Straßenbahntrasse. Soweit der Regelungsbereich des Bebauungsplans betroffen ist, bestehen insoweit keine Konflikte.
		3. Zur Unterbauung öffentlicher Straßenverkehrsflächen mit Hochhausfundamenten und mit Tiefgaragen Mit der Textlichen Festsetzung 3.2 / Nebenzeichnung 1 solle eine Unterbauung öffentlicher Straßenverkehrsflächen zulässig sein. Das TLA widerspreche dieser TF / Nebenzeichnung und erkläre vorsorglich, dass es keine entsprechende Sondernutzung öffentlichen Straßenlandes genehmigen werde.	In einem Abstimmungsgespräch mit dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt wurde klargestellt, dass Sondernutzungserlaubnisse für private Tiefgaragen unter öffentlichem Straßenland nur sehr restriktiv erteilt werden. Der Investor muss bei der Beantragung der Sondernutzungserlaubnis stichhaltig begründen, warum die Unterbauung zwingend erforderlich ist und die Tiefgarage nicht auf dem eigenen

			Grundstück untergebracht werden kann. Im vorliegenden Fall liegen aus der Sicht des Investors und des Plangebers mit der vorhandenen Bodenplatte des Bunkers solche Gründe vor, da diese die Zahl der möglichen Tiefgeschosse auf dem Grundstück beschränkt. Zu dieser Thematik findet im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens nochmals eine Abstimmung zwischen dem Investor und dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt statt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht geändert.
		4. Zur Zulässigkeit eines Vordaches Mit der textlichen Festsetzung 3.1 solle zum Alexanderplatz hin ein 5 m breites Vordach ab einer Höhe von 3,0 m über Gehweg zulässig sein. Dieses Vordach erscheine zu tief (Kollision mit vorh. Leuchten und Bäumen und zu niedrig für ein problemloses Befahren der Platzfläche mit Rettungs- und Unterhaltungsfahrzeugen. Die TF 3.1 sollte entfallen und die Prüfung zum Vordach im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.	Die textliche Festsetzung 3.1 sieht die Möglichkeit zu einer Überschreitung der Baugrenze für ein Vordach erst ab einer Höhe von 3,5 m über Gehweg vor. Diese Höhe ermöglicht ein Befahren mit Rettungs- und Unterhaltungsfahrzeugen unterhalb des Vordaches. Die zulässige Tiefe des Vordaches wird auf 2,5 m reduziert. Die vorhandenen Straßenlaternen haben einen Abstand von mehr als 3,5 m und die vorhandenen, kürzlich angepflanzten Bäume (mit noch geringem Kronenradius) einen Abstand von mehr als 8,0 m zum geplanten Gebäude. Mit einem maximal 2,5 m tiefen Vordach können Beeinträchtigungen der Bäume und der Straßenbeleuchtung vermieden werden. Die Prüfung zum Vordach kann nicht dem Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben, da es sich bei einem Vordach in den zulässigen Dimensionen nicht um eine nur geringfügige Überschreitung der Baugrenze im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt. Es ist daher eine Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO erforderlich, um die Überschreitung der Baugrenze planungsrechtlich zu ermöglichen.
		5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sollte auf die zum Alex gerichtete Gebäudefront ausgeweitet werden.	Der Anregung wird gefolgt, um klarzustellen, dass die Zufahrten zum Gebäude ausschließlich von der Straßenverkehrsfläche der Alexanderstraße östlich des Gebäudes aus erfolgen sollen. Über die Platzfläche des Alexanderplatzes (Fußgänger- und Radfahrerbereich) sollen keine Zufahrten verlaufen.
		6. Keine öffentliche Parkanlage im Mittelstreifen der Alexanderstraße Das TLA widerspreche der zeichnerischen Festsetzung des Mittelstreifens der Alexanderstraße als öffentliche Grünfläche und fordere gemäß der vorhandenen Widmung eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Der Mittelstreifen sei als Straßenbegleitgrün Teil des Straßenraumes der Alexanderstraße. Mit seiner Schmalheit und abgetrennten Lage zwischen den beiden Richtungsfahrbahnen erfülle diese Fläche nicht	Der Anregung wird gefolgt. Der Mittelstreifen wird in die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einbezogen.

		die Anforderungen an eine öffentliche Grün- und Erholungsanlage. Zudem hätte der Bezirk finanzielle Einbußen, denn die Mittelzuweisung für die Unterhaltung einer Grünanlage deckte nicht den tatsächlichen Unterhaltungsaufwand für diese Straßenverkehrsfläche.	
		7. Zu den Eigentumsverhältnissen / Finanziellen Auswirkungen Im Ergebnis der Planung müsse das Land Berlin eine Dreiecksfläche von 11,8 m² kaufen (Begründung, II.3.3.1 „Verkehrsflächen“, S. 25). In Bezug auf die finanziellen Auswirkungen werde dazu ausgeführt, dass die Größe der anzukaufenden Fläche sehr gering und daher nicht mit erheblichen finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin zu rechnen sei (Begründung, III.1. „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz bzw. Investitionsplanung“, S. 34). Diese Aussagen seien nicht ausreichend, zumal der Grundstückswert aufgrund der enorm hohen Geschossflächenzahl (GFZ bis zu 28,48) erheblich sein könne. Das wiederum könne der bezirkliche Haushalt des BA Mitte nicht leisten, daher sei eine vertraglich geregelte kostenfreie Grundstücksübertragung durch den Investor mittels städtebaulichem Vertrag bzw. eine Kostenübernahmeerklärung durch SenStadt erforderlich.	Nach Prüfung der Situation durch den ÖbVI ist festzustellen, dass die bisherige Planunterlage, die auf der Flurkarte mit Stand Februar 2011 aufbaute, einen Fehler enthielt. Dieser wurde im März 2012 vom Vermessungsamt Mitte berichtigt; die Planunterlage des Bebauungsplans muss im weiteren Verfahren angepasst werden. Die im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flächen stehen demnach vollständig im Eigentum des Landes Berlin, die Grenze zwischen Kerngebiet und Straßenverkehrsfläche fällt mit der Flurstücksgrenze zusammen. Auf das Land Berlin kommen keine Kosten für die Übernahme von Grundstücksflächen zu. Die Begründung wird korrigiert.
		8. Zum Verkehrsgutachten v. 19.04.2012, Büro Hoffmann Leichter Zum fließenden Verkehr: Die Leistungsfähigkeit des Straßenhauptnetzes sei durch die zuständige Fachabteilung der Senatsverwaltung zu beurteilen.	Das Verkehrsgutachten wurde in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung VII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bearbeitet. Die Abteilung VII hat in der Behördenbeteiligung keine Bedenken gegen die Planung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes geäußert.
		Zum ruhenden Verkehr: Die Aussagen zum Stellplatzangebot seien zu aktualisieren, wenn geklärt ist, in welcher Größe Tiefgaragengeschosse tatsächlich realisiert werden können.	Für die geplante Tiefgarage soll der Hohlraum genutzt werden, der vom zurückzubauenden Fußgängergeschoss eingenommen wird. Dieser Raum bietet nach einer ersten Prüfung vsl. ausreichend Platz für maximal ca. 150 Stellplätze. Die im Verkehrsgutachten ermittelten Stellplatzbedarfe liegen unter diesem Wert. Welche Größe die Tiefgarage letztendlich tatsächlich haben wird, steht erst bei Vorliegen des konkreten Bauantrags fest. Im Land Berlin besteht keine Stellplatzpflicht (mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte), so dass der Investor nicht gezwungen ist, eine Tiefgarage in der im Verkehrsgutachten unterstellten Größe zu errichten. Sofern er eine kleinere Tiefgarage errichtet oder auf eine Tiefgarage ganz verzichtet, verringern sich die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens tendenziell; die vorhandene Tiefgarage unter der Alexanderstraße bietet für diesen Fall ausreichende Kapazitäten, so dass keine Auswirkungen auf die umliegenden Wohnquartiere durch Parksuchverkehr zu erwarten sind. Im Verkehrsgutachten wurde insoweit der

			ungünstigere Fall unterstellt. Eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich.
		Bei der Analyse der Ist-Situation (S. 9 des Gutachtens) sollte ein Ausschnitt der unter http://www.berlin.de/imperia/md/content/bamitte/sga/bau3/karten/parkraum.pdf veröffentlichten Karte zur Parkraumbewirtschaftung verwendet und die Legende ausführlich zitiert werden, um Missverständnissen vorzubeugen. Das Gebiet liege in der Parkraumbewirtschaftungszone 3, mit dem Gebührenbereich Mischparken – freies Parken für Bewohner mit Parkausweis, ansonsten 0,75 € pro Viertelstunde – und werde in der Zeit zwischen Mo-Fr 9-20 Uhr und Sa 9-18 Uhr bewirtschaftet.	Das Verkehrsgutachten wird hinsichtlich der angegebenen Zeiten der Parkraumbewirtschaftung korrigiert. Die Karte wird dem Wunsch des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes entsprechend ausgetauscht.
		Zum Radverkehr Die bestehenden Radverkehrsanlagen würden im Umfeld des Plangebiets zwar dargestellt, jedoch die Qualität des Radverkehrs nicht bewertet. Es gebe Hinweise auf bereits jetzt vorhandene erhebliche Belastungen der Knoten. Z. B. wichen sehr viele Radfahrer beim Rechtsabbiegen aus der Alexanderstraße (aus Westen kommend) in die Grunerstraße auf den Gehweg aus, da die rechtsabbiegende Kfz-Spur zugestaut sei. Bei der Leistungsfähigkeitsberechnung für die Knoten sollte daher der Radverkehr mitbetrachtet werden.	Im Verhältnis zu dem bereits vorhandenen Radverkehrsaufkommen nimmt der Ziel- und Quellverkehr des Vorhabens nur einen sehr geringen Anteil ein. So wurden bei einer Verkehrszählung am 19.04.2012 im Zeitraum von 7 bis 19 Uhr insgesamt 10.079 Fahrradfahrer an der Kreuzung Alexanderstraße/Karl-Marx-Allee/Otto-Braun-Straße gezählt. Im Vergleich dazu wird das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen im Radverkehr gemäß Verkehrsgutachten bei Variante 1 (Wohnhochhaus mit Einzelhandel) lediglich bei durchschnittlich 832 Fahrradfahrten, bei Variante 2 (Bürohochhaus) bei durchschnittlich 558 Fahrradfahrten und bei Variante 3 (Bürohochhaus mit Einzelhandel) bei durchschnittlich 1.023 Fahrradfahrten im Zeitraum 7 bis 19 Uhr liegen (einschließlich des Radverkehrs in Richtung Süden, der nicht über die o.g. Kreuzung fährt). Die Qualität des Radverkehrs wird demzufolge in erster Linie vom bereits vorhandenen Aufkommen bestimmt. Wenn die Qualität des Radverkehrs an den Knoten im Umfeld des Plangebietes beeinträchtigt ist, kann dem gegebenenfalls durch eine Erweiterung der Radverkehrsanlagen abgeholfen werden, z.B. durch eine Vergrößerung der Aufstellflächen vor den Ampeln. Für die rechtsabbiegenden Radfahrer aus der Alexanderstraße (aus Richtung Westen) in die Alexanderstraße (in Richtung Süden) könnte ein zusätzlicher Radfahrstreifen oder ein Radweg für Abbieger hergestellt werden, um die in der Stellungnahme beschriebene Problematik zu vermeiden. Sofern die Kapazitäten der Radverkehrsanlagen erweitert werden müssen, können die hierfür möglicherweise erforderlichen Straßenumbauten unabhängig vom geplanten Vorhaben durchgeführt werden. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit der Knoten erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung VII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gemäß den Vorgaben der HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen). Bei den Berechnungen wurden Abminderungsfaktoren für den Fußgängerverkehr

			berücksichtigt, die die Leistungsfähigkeit der abbiegenden Kfz-Ströme verringern. Dabei wurde im vorliegenden Fall ein hohes Fußgängeraufkommen berücksichtigt. Der Radverkehr verläuft parallel zum Fußgängerverkehr. Gesonderte Abminderungsfaktoren für den Radverkehr sind in der HBS nicht vorgesehen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, ob eine vertiefende Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Radverkehrs im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wird oder ggf. unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgt.
		Zum Fahrradparken: Maßgeblich für die Anzahl der Radabstellanlagen sei die Bauordnung für Berlin, dementsprechend sei die Ermittlung des Stellplatzbedarfs zu überarbeiten. Diese Fahrradabstellanlagen seien in geeigneter Qualität auf dem eigenen Grundstück, d.h. innerhalb des Gebäudes vorzusehen. Die Stellplatzauslastung für den Radverkehr auf dem Alexanderplatz sei bereits kritisch.	Die gemäß Bauordnung herzustellenden Fahrradabstellplätze müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Der Grundstückseigentümer wird darauf hingewiesen, dass das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt der Anlage notwendiger Fahrradabstellplätze im öffentlichen Straßenraum nicht zustimmen wird und diese somit vollständig innerhalb des Gebäudes untergebracht werden müssen. Dies ist grundsätzlich möglich. Das Verkehrsgutachten wird entsprechend dem Wunsch des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes um eine Berechnung der nach AV Stellplätze erforderlichen Fahrradstellplätze ergänzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
25. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	25.07.2012	Aus Sicht der Telefónica Germany seien nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: - Es verliefen 6 Richtfunkverbindungen durch das geplante Gebiet hindurch. Man könne sich diese Kommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Eine Skizze mit Einzeichnung der Trassenverläufe liege anbei. - Alle geplanten Bauten oder sonstige Konstruktionen dürften nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssten daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 10m einhalten. - Man bitte um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der eingangs geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.	Aus den beigelegten Plänen geht hervor, dass die vorhandenen Richtfunktrassen der Telefónica Germany alle in einem Abstand von mindestens 100 m zu dem geplanten Hochhausturm verlaufen. Das durch den Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglichte Hochhaus führt somit zu keiner Beeinträchtigung der Richtfunktrassen.

26. Airdata AG	03.08.2012	Es sei ein Gebäude mit einem 150 m hohen 35 m x 42 m Turm östlich vom Park-Inn Hotel Berlin Alexanderplatz geplant. Im Bereich von 130 m Montagehöhe (Höhe über Straßenniveau) betreibe die Airdata AG eine Vielzahl von Richtfunkstrecken auf dem benachbarten Park-Inn Hotel Alexanderplatz. Nach den aus der Planskizze herausgelesenen Koordinaten des geplanten Bauwerks werde mindestens eine der bestehenden Richtfunkstrecken durch den Neubau behindert. Es wird darum gebeten, die exakten Koordinaten im WGS84 Format, mit den zugehörigen Höhen, zu einer genauen Prüfung mitzuteilen.	Der Bebauungsplan setzt ein 35 m x 42 m großes Bau Feld fest, in dem ein 150 m hoher Hochhausturm errichtet werden kann. Es handelt sich um eine erweiterte Baukörperfestsetzung, die noch gewissen Spielraum für die Projektplanung hinsichtlich der Anordnung/Kubatur des Hochhauses belässt. Die genauen Dimensionen des Hochhauses stehen auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht abschließend fest. Beim Betreiben von Richtfunktrassen handelt es sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko, rechtlich gibt es keinen Trassenschutz für Richtfunkstrecken. Die privaten Belange des Richtfunkbetreibers werden in der Abwägung als nicht so gewichtig betrachtet, dass sie zu einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans führen. Wenn es durch das geplante Hochhaus zu einer Störung der vorhandenen Richtfunktrasse kommt, kann diese umverlegt werden.
27. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Abt. VII E -	13.08.2012	Luftrechtliche Stellungnahme: Der Standort der Bebauung liege außerhalb der Bauschutzbereiche der Berliner Flughäfen. Gleichwohl dürften im Rahmen der Regelungen der §§ 12, 14 sowie 18a LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gelte im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne. Nach Prüfung der Unterlagen sei am Standort mit einer Bauhöhe von 150 m über Grund die Radaranlage Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - TGL-SRADA sowie Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - TGL-PRADA betroffen.	Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Zusätzlich wird auf die Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass die Luftfahrtbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen ist.

Bebauungsplan I-B4a-3

für eine nordöstliche Teilfläche des Geländes zwischen
Karl-Liebnecht-Straße, Alexanderstraße, Grunerstraße und Stadtbahn
sowie für eine Teilfläche der Alexanderstraße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Auswertung

der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 05.06.2013 (redaktionell angepasst am 24.02.2026)

A. Art und Weise der Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan I-B4a-3 wurde in der Zeit vom 25. März 2013 bis einschließlich 30. April 2013 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, im Dienstgebäude Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin, EG, neben der Ausstellungshalle durchgeführt.

Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9 bis 17 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr und Freitag von 9 bis 15 Uhr bestand die Möglichkeit, dort den Bebauungsplanentwurf und die Begründung einzusehen. Nähere Auskünfte, nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten, konnten im Dienstgebäude Rungestraße 29, Zimmer 211/202 eingeholt werden. Hier konnte auch in einzelne Gutachten eingesehen werden.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Gutachten im Internet einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 11 vom 15. März 2013 auf Seite 399 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde durch amtliche Anzeige am 22. März 2013 in den Berliner Tageszeitungen „Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ auf die Durchführung der öffentlichen Auslegung hingewiesen.

Während des Beteiligungszeitraums gingen 40 schriftliche Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden durchnummeriert und nach Themen sortiert. Die Nummer in der ersten Spalte der Auswertung verweist auf den jeweiligen Einwender.

B. Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Bürger/in		Anregung	Abwägung
1. Städtebauliches Konzept, Standort			
3, 4, 6, 38		Es sei erfreulich, dass Bewegung in die Entwicklung des Alexanderplatzes komme und die Realisierung eines der Hochhäuser bevorstehe. Sicherlich gebe es eine große Nachfrage nach Wohnungen in einem Hochhaus an diesem Standort. Durch die Errichtung von Hochhäusern in der Stadtmitte würden die Bürger finanziell und zeitlich	Die Stellungnahmen bestätigen die Planung.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	entlastet, da die Wege zum Arbeiten, Einkaufen und Wohnen näher zusammenrücken.	
17, 40	Hochhäuser gäben einer Großstadt ein Gesicht und einen Charakter. Gerade im Zentrum einer Stadt wirkten Hochhäuser besonders gut.	Die Stellungnahmen bestätigen die Planung.
16	Der Bürger/ die Bürgerin sei für Hochhäuser.	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
20	Der geplante Standort des Turmhochhauses sei ideal, da von den verschiedenen Sichtachsen keine wesentlichen Gebäude verstellt, der neue Turm neben Fernsehturm und Park Inn aber einen Blickfang darstelle. Das Turmhochhaus trage zu einer immer noch fehlenden baulichen Geschlossenheit des Alexanderplatzes bei, ohne diesen „abzuriegeln“. Ein Nebeneinander zwischen historischen und modernen Bauten werde durch den Turm nicht verhindert, sondern unterstützt (aufgrund des ausreichenden Abstands).	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
22	Es wird gefordert, den Masterplan von Kollhoff endlich umzusetzen.	Das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 soll die Grundlage für die Errichtung des ersten Hochhauses gemäß dem Masterplan von Kollhoff – in Abstimmung mit dem Entwurfsverfasser in leicht veränderter Lage – bieten. Die Stellungnahme bestätigt insofern die Planung.
18, 31, 34 8 32	Hochhäuser am Alexanderplatz würden abgelehnt. Ein Hochhausturm störe die Silhouette der Stadt und nehme dem Wahrzeichen der Stadt Ost die Wirkung. Der Masterplan von Hr. Kollhoff sei rücksichtslos gegenüber den Menschen.	Die Stellungnahmen zielen auf eine Grundsatzentscheidung, die auf mehreren Ebenen und über einen langen Zeitraum geführt wurde: 1993 durchgeführter städtebaulichen Ideenwettbewerb mit dem Siegerentwurf des Büros Kollhoff/Timmermann; 1994 Senatsbeschluss zur Umsetzung des Preisträgerentwurfes durch verbindliche Bauleitplanung; „Planwerk Innenstadt“ am 18. Mai 1999 vom Senat beschlossen; Festsetzung der Bebauungspläne I-B4a, I-B4ca und I-B4d, die den Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs in Planungsrecht umsetzen, in den Jahren 2000, 2005 und 2006; Überarbeitung des Planwerks Innenstadt unter dem Titel „Planwerk Innere Stadt“ vom Senat von Berlin am 11. Januar 2011 beschlossen. Dabei wurde durchgehend die Entscheidung getroffen, einen inneren und einen äußeren Hochhausring am Alexanderplatz zu ermöglichen. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne I-B4a, I-B4ca und I-B4d ermöglichen bereits die Errichtung von insgesamt 9 Hochhaustürmen um den Alexanderplatz. Hiervon überplant der Bebauungsplan I-B4a-3 nunmehr lediglich einen Hochhausstandort. Selbst wenn jetzt auf dieses eine der geplanten

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Hochhäuser verzichtet würde, würden die übrigen Hochhäuser weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben. Eine Rücknahme des geltenden Planungsrechtes für sämtliche Hochhäuser um den Alexanderplatz ist jedoch weder beabsichtigt, noch ist diese Frage Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3, dessen Geltungsbereich sich auf das Baufeld südwestlich des Kreuzungsbereichs Alexanderstraße/Otto-Braun-Straße/Karl-Marx-Allee beschränkt.
32	Die Sicht in Richtung Karl-Marx-Allee und Haus des Lehrers werde weiter beeinträchtigt.	Ziel der Planung ist es gerade, den Alexanderplatz als städtischen Platz wieder baulich zu fassen. Eine Öffnung des Platzes zur Karl-Marx-Allee und zum Haus des Lehrers wird mit der Planung nicht verfolgt.
18	Eine kleinteiligere Bebauung in Anlehnung an die historische Bebauung wäre vorteilhafter, gerade im Hinblick auf die jetzige Tristesse, welche durch Hochhäuser nur verstärkt werde.	Die Stellungnahme zielt auf eine Grundsatzentscheidung über städtebauliche Zielvorstellungen, bei der die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses – etwa der Vorkriegssituation – eine Option wäre. Das Land Berlin hat diese Grundsatzdebatte auf mehreren Ebenen und über einen langen Zeitraum geführt (siehe oben). Dabei wurde durchgehend die Grundsatzentscheidung getroffen, für den Bereich des Alexanderplatzes den historischen Stadtgrundriss weder in der Bebauung noch in der Freiraumgestaltung noch in der verkehrlichen Konzeption wiederherzustellen. Damit unterscheidet sich dieser Teil der Innenstadt etwa vom nahe gelegenen Molkenmarkt. Der Anregung wird nicht gefolgt.
27	Das Ziel, im Stadtzentrum die Schaffung neuen Wohnraums zu ermöglichen, sei lobenswert. Zu der konkreten Form, in der dieses Ziel angegangen werde, werden allerdings Bedenken geäußert. Der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten grundsätzlichen Kritik an den Hochhausplänen sei mit dem Hinweis auf die langfristig geführte und schließlich entschiedene Debatte über Grundsätze der Bebauung am Standort begegnet worden. Es werde respektiert, wie viel Arbeit und Gedanken über mittlerweile zwei Jahrzehnte in die Planung geflossen seien, es wird aber auch die Hoffnung geäußert, dass sich eventuell noch Korrekturen an ihr vornehmen ließen. Der in der Begründung für den Bebauungsplan I-B4a-3 geäußerten Behauptung, das Ortsbild sei von vornherein durch höchst unterschiedliche Solitärbauten gekennzeichnet und weise keine	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Rücknahme der Baumaßnahmen der letzten Jahre und eine Wiederherstellung der Platzgestaltung des Alexanderplatzes gemäß dem Leitbild der sozialistischen Stadt steht jedoch nicht zur Debatte und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Ziel der Planungen ist es, den Alexanderplatz als städtischen Platz durch den inneren Hochhausring mit seinen Sockelgebäuden wieder baulich zu fassen. Ein Freilassen größerer Blickachsen zu den Gebäuden jenseits der Alexanderstraße, wie dem Haus des Lehrers und dem Haus des Reisens entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	Homogenität auf, werde widersprochen. In dem Zustand, in dem sich der Alexanderplatz bis in die 1990er Jahre befunden habe, habe er eine außerordentlich hohe Homogenität im Sinne des Leitbilds der sozialistischen Stadt aufgewiesen, das seit den 1960er Jahren in der DDR prägend gewesen sei. Man möge dieses Leitbild ästhetisch unterschiedlich beurteilen, doch es sei Fakt, dass es am Alexanderplatz in mustergültiger Weise umgesetzt worden sei und der Platz somit in seiner Gesamtheit ein wichtiges bauhistorisches Zeugnis darstelle. Das Ensemble sei im Laufe des letzten Jahrzehnts immer weiter überformt worden: durch die Entfernung der langen Sitzbank zur Grunerstraße, durch den Umbau des heutigen Galeria-Kaufhof-Hauses, der durch die neue Fassade die gestalterische Homogenität des Platzes beschädigt habe und den Brunnen der Völkerfreundschaft aus der Mitte an den Rand des Platzes gerückt habe, und nicht zuletzt durch den Bau des Kaufhauses „die Mite“, dessen Fassade sich nicht in die Platzgestaltung einfüge und der den Blick auf das Haus des Lehrers verdecke, das somit nicht mehr als Bestandteil des Platzes erfahren werden könne. Die mangelnde Homogenität des Platzes sei somit ein Ergebnis der Bautätigkeit der jüngsten Geschichte, durch die das im Laufe mehrere Jahrzehnte geplante und realisierte Konzept eines sozialistischen Stadtzentrums überformt worden sei. Der Bau des neuen Hochhauses lasse befürchten, dass dieser Prozess fortgesetzt werde. Nachdem bereits die Grunerstraße mit dem Haus des Lehrers und Kongresshalle aus dem Blickfeld des Alexanderplatzes verschwunden sei, würde somit auch ein großer Teil der Alexanderstraße nicht mehr vom Alexanderplatz aus erlebbar sein. Diese Teilstadträume würden damit auch ihre gestalterische Einordnung in den Alexanderplatz verlieren, womit sie viel von ihrer städtischen Funktion verlieren würden. Von Bestandteilen eines Stadtzentrums, in dem verschiedene städtische Funktionen integriert seien, würden sie zu monofunktionalen Räumen, was auch dem Leitbild einer verdichteten Stadt mit Funktionsmischung zuwider liefe. Zudem	

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	sei zu befürchten, dass durch neue Hochhausbauten die Verhältnismäßigkeit der Baukörper zueinander gestört werde. Es wird daher angeregt, dass die Planung der Bebauung als Hochhaus noch einmal überdacht wird. Sofern ein Schließen des Platzes als unabdingbar angesehen werde, könnte dies auch mit niedriggeschossiger Bebauung erreicht werden, die den Blick auf umliegende Straßen- und Stadträume und insbesondere auf das Haus des Reisens freilässt. Die Überformung des historischen Stadtgrundrisses durch die Stadtplanung der DDR sei zu kritisieren. Aus dieser Überformung habe sich jedoch eine neue Platzgestalt entwickelt, die in sich stimmig sei und die selbst wieder ein wichtiges Zeugnis darstelle. In der Anpassung des Platzes an heutige städtebauliche Erfordernisse sollte nicht der gleiche Fehler gemacht werden, den der Städtebau der DDR gemacht habe, und mit mehr Respekt vor der vorhandenen Bebauung und Platzgestalt vorgegangen werden.	
31	Es sei schon genug aus DDR-Tagen abgerissen und ewig nicht oder unschön wieder bebaut worden.	Für das durch den Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglichte Hochhaus muss kein vorhandenes Gebäude abgerissen werden; die hierfür vorgesehene Fläche ist unbebaut. Eine Rücknahme der Baumaßnahmen der letzten Jahre und eine Wiederherstellung der Platzgestaltung des Alexanderplatzes gemäß dem Leitbild der sozialistischen Stadt steht nicht zur Debatte und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.
33	Die geplante Bebauung im Bereich Alexanderplatz mit bis zu 150 m hohen Gebäuden sei völlig verfehlt und beachte nicht die im Umfeld gegebene Bebauung. Nachdem es in den neunziger Jahren nicht gelungen sei den Fernsehturm zu beseitigen und städtebaulich zu diskreditieren, solle nun die Dominanz des Fernsehturmes, der von allen wesentlichen Zufahrtsstraßen Berlins weithin sichtbar sei, gebrochen werden. Die insgesamt im Planwerk vorgesehenen Hochaustürme sollen den Fernsehturm relativieren und möglichst verdecken. Derzeit entstehe durch die Diskussion um die „Brache“ zwischen Fernsehturm und Spree der Eindruck, dass durch die dort „gewünschte“ Bebauung	Die Stellungnahme zielt auf eine Grundsatzentscheidung, die auf mehreren Ebenen und über einen langen Zeitraum geführt wurde (siehe oben). Dabei wurde durchgehend die Entscheidung getroffen, einen inneren und einen äußeren Hochhausring am Alexanderplatz zu ermöglichen. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne I-B4a, I-B4ca und I-B4d ermöglichen bereits die Errichtung von insgesamt 9 Hochhaustürmen um den Alexanderplatz. Hiervon überplant der Bebauungsplan I-B4a-3 nunmehr lediglich einen Hochhausstandort. Selbst wenn jetzt auf dieses eine der geplanten Hochhäuser verzichtet würde, würden die übrigen Hochhäuser weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben. Eine Rücknahme des geltenden Planungsrechtes für sämtliche Hochhäuser um den Alexanderplatz ist jedoch weder

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	dann ja auch dieser Bereich „städtebaulich aufgewertet“ werden könnte durch weitere Hochhaustürme. Welche „Aufenthaltsqualität“ ein solcher Hochausbereich hätte, könne man sehr gut im Gebiet am Potsdamer Platz erfahren bzw. erlaufen. Dies passe nicht zur allgemeinen Bebauung in Berlin-Mitte und sollte auch nicht durch geplanten Wohnungsbau bemäntelt werden. Die in solchen Bereichen und Hochhäusern in den letzten Jahren entstandenen Wohnungen seien nicht für die „breite Bevölkerung“ entstanden, sondern würden sich wegen des hohen Standards nur an entsprechende solvente Klientel wenden. Durch diese Klientel werde die Innenstadt nicht belebt. Die Hochhausplanung im Bereich Alexanderplatz und Fernsehturm und die völlige Negierung bzw. Überbauung der städtebaulichen Situation, die einer bestimmten Entwicklungszeit der DDR entspreche, werde abgelehnt.	beabsichtigt, noch ist diese Frage Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3, dessen Geltungsbereich sich auf das Baufeld südwestlich des Kreuzungsbereichs Alexanderstraße/Otto-Braun-Straße/Karl-Marx-Allee beschränkt. Die geplanten Hochhaustürme bleiben mit einer Höhe von 150 m deutlich hinter der Höhe des Fernsehturms zurück. Die Fernwirkung des Fernsehturms wird durch die geplanten Hochhäuser nicht beeinträchtigt. Der Bereich zwischen Fernsehturm und Spree ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Entscheidung für die geplante Hochhausbebauung wurde in erster Linie aus städtebaulichen Erwägungen getroffen und nicht mit dem Ziel, an dieser Stelle in größerem Umfang preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet fest, in dem Wohnungen oberhalb von 29,7 m über Gehweg zwar allgemein zugelassen werden, aber auch andere Kerngebietsnutzungen (wie beispielsweise ein Bürohochhaus) zulässig sind. Es steht daher nicht fest, ob Wohnungen errichtet werden und wenn ja zu welchen Preisen. Im Übrigen tragen aber auch die Bewohner teurer Wohnungen zu einer Belebung der Innenstadt bei.
13, 26	Der gesamte städtebauliche Ansatz sei ein überholter Ensembleentwurf. Das geplante Turmhochhaus stehe nicht mehr im räumlichen Zusammenhang mit der im Masterplan konzipierten, inzwischen nicht mehr realistischen Gesamtbebauung und stelle so einen störenden Eingriff in das Stadtbild dar. Der Entwurf Kollhoffs funktioniere nur unter 3 Prämissen: 1. Totale Ablehnung der DDR-Bauleistung und weiter städtischer Räume 2. Zeitnahe Errichtung aller Türme 3. Designabstimmung der Hochhäuser. Da klar sein sollte, dass mittlerweile selbst Punkt 1 nicht mehr gegeben sei und die anderen immer unrealistisch gewesen seien, sollte diese städtebauliche Planung endlich überwunden werden. Der Kollhoff-Masterplan von 1992 sei aufzugeben, weil die ursprünglichen Zielstellungen und die angestrebten stadträumlichen Qualitäten hier nicht erreichbar seien. Nach 20 Jahren zeige sich, dass die Nachwende-Erwartungen gescheitert seien. Kein potentieller Investor	Die Stellungnahmen zielen auf eine Grundsatzentscheidung, die nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist. Mit den festgesetzten Bebauungsplänen I-B4a, I-B4ca und I-B4d besteht Baurecht für 9 der 10 geplanten Hochhaustürme. In der Abwägung zu diesem Bebauungsplan I-B4a-3 ist daher davon auszugehen, dass diese auch tatsächlich realisiert werden. Eine zeitnahe Errichtung aller Türme ist dabei nicht zwingend erforderlich, da das städtebauliche Ziel auch langfristig umgesetzt werden kann. Auch die tatsächlichen Verhältnisse machen die Realisierung der Gesamtbebauung nicht unmöglich. So wurde beim Umbau des Kaufhof-Warenhauses und bei der Errichtung des Alexa-Einkaufszentrums jeweils der Platz für den geplanten Hochhausturm freigehalten. Im Bereich Haus des Lehrers/Kongresshalle ist kein Hochhaus vorgesehen. Richtig ist, dass durch die Errichtung des Gebäudes „die Mitte“ das Hochhaus im Block D4 nicht mehr an der ursprünglich geplanten Stelle errichtet werden kann. Eine Verschiebung des Hochhausstandortes in diesem Block ist ja gerade Gegenstand dieses

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	habe ernsthaftes Interesse und Bauwillen bekundet. Ein Festhalten an dieser Gesamtplanung sei unrealistisch. Der Masterplan sei inzwischen mehrfach unterwandert worden (Alexa, Saturn) und sei in seiner ursprünglichen Konzeption nicht mehr zu verwirklichen. Zudem seien aufwändige Sanierungen an den Bestandsgebäuden (Kaufhof, Hotel, Haus des Lehrers/Kongresshalle) erfolgt, deren Abriss ökonomisch unvernünftig und schwierig wäre, da sich die Nutzer gut etabliert hätten und gut angenommen würden. Sollte jetzt nur das Hines-Hochhaus gebaut werden, sei das eine Katastrophe. Die Dominanz des Fernsehturms wäre gebrochen, ohne ihm ein starkes Bild entgegenzusetzen und der Alex wäre völlig aus dem Lot gebrochen. Es sollte eine dem Charakter der Bestandsgebäude und den gegenwärtigen Realitäten angepasste veränderte Bebauungsplanung beauftragt werden, die in einen engen Zusammenhang zu den neueren Überlegungen für die Gestaltung der Karl-Marx-Allee und zum Bebauungsplanverfahren 1-70a gestellt werden sollte.	Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3. Der veränderte Hochhausstandort im Block D 4 ist mit der Gesamtkonzeption vereinbar.
39	Zu IV.2: Auch eine Grundsatzentscheidung könne man ändern, und die Änderung könne durchaus in einem öffentlichen Verfahren angemahnt werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der anderen Hochhäuser ließe sich auch ändern. Zudem laufe dieses Jahr eine Frist ab, die für den Baubeginn wichtig gewesen sei. Eine Verlängerung dieser Frist wäre einer demokratischen Stadtgesellschaft unangemessen. Von wem die Änderungen nicht beabsichtigt sind, wäre daher genauer zu bezeichnen.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und dort auf die Stellungnahmen, die sich eine grundsätzliche Änderung der Planungen am Alexanderplatz wünschten. Diese wurden zur Kenntnis genommen und können in einem öffentlichen Verfahren geäußert werden. Gegenstand der Abwägung dieses Bebauungsplanverfahrens ist jedoch lediglich die auf eine kleine Teilfläche beschränkte Änderung einzelner Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans I-B4a. Die Entscheidung, ob die rechtsverbindlichen Bebauungspläne um den Alexanderplatz insgesamt geändert werden sollen oder nicht, müsste unabhängig vom Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 erfolgen. Da diesbezüglich alle Beschlüsse des Senats und des Abgeordnetenhauses die bisherigen Planungen immer bestätigt haben, kann im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 von einem Bestand dieser Planungen ausgegangen werden. Die Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne gelten grundsätzlich unbefristet. Es müssen deswegen auch keine Fristen verlängert werden. Richtig ist, dass nach Auslaufen der 7-Jahres-Frist nach Festsetzung der

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Bebauungspläne diese geändert werden können, ohne dass Berlin den Planungsschaden ersetzen muss.
25	Die Neuausschreibung eines Wettbewerbs mache keinen Sinn, zumal dieser Prozess längst abgeschlossen sei und der Bebauungsplan von 1993 vorliege, der lediglich in die Tat umgesetzt werden brauche.	Mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 soll die Grundlage dafür geschaffen werden, dass das im Baufeld D 4 geplante Hochhaus in veränderter Lage errichtet werden kann. Ein neuer städtebaulicher Wettbewerb ist damit nicht verbunden. Es wird jedoch ein architektonischer Wettbewerb für die genaue Gestaltung des Hochhausturms durchgeführt, da in einem Bebauungsplan diesbezüglich nur sehr begrenzte Vorgaben möglich sind und dementsprechend auch die festgesetzten Bebauungspläne I-B4a, I-B4ca und I-B4d keine Regelungen zur genauen Architektur der Gebäude enthalten. Mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs – wenn auch in leicht veränderter Form – umgesetzt wird. Die Stellungnahme bestätigt insofern die Planung.
24	Es wird gefragt, was die Senatsbaudirektorin an dem ursprünglichen Bebauungsplan von Kollhoff ändern wolle. Das Mittelmaß in der Berliner Stadtentwicklung wird beklagt, alles Schöne und Aufwendige werde immer in den Dreck gezogen.	Die Stellungnahme enthielt im Wesentlichen persönliche Beleidigungen der Senatsbaudirektorin und ein allgemeines Beklagen der Berliner Stadtentwicklung. Konkrete Anregungen für das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 ließen sich ihr nicht entnehmen. Die Frage, was die Senatsbaudirektorin an den Kollhoff-Planungen ändern möchte, bezog sich vermutlich auf die während der öffentlichen Auslegung in der Presse geführte Debatte zu der Gesamtplanung um den Alexanderplatz und nicht auf die Änderungen, die der Bebauungsplan I-B4a-3 vornimmt. Die Gründe für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 zur Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans I-B4a sind in der Begründung erläutert (Kapitel I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit).
30	Eigentlich hätte der Hochhausturm von drei Seiten vom Sockelgebäude umschlossen sein sollen und nur im Osten an die Alexanderstraße angrenzend nicht. Dass dies insbesondere vom Platz her gesehen und damit gerade aus der Sicht des Fußgängers eine völlig andere Wirkung hätte, werde nicht näher begründet. Die mit ausgehangenen drei Perspektiven gäben nur die Anmutung des neuen Hochhauses aus weiter Entfernung wieder, aber nicht die Wirkung des Gebäudes aus nächster Nähe. Eine Darstellung der vorhandenen Bebauung im Vergleich würde die städtebaulichen	Die Verschiebung des Hochhausturms an den Rand des Blocks D 4 wurde erforderlich, weil die ursprünglich geplante Anordnung die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels unmöglich gemacht hätte. Die großflächige Einzelhandelsnutzung entspricht jedoch der Funktion des Alexanderplatzes als Kern des Zentrumsbereichs „Historische Mitte“ und ist deswegen hier auch städtebaulich gewünscht. Die Verschiebung des Turmstandortes wurde im Vorfeld mit Verfasser des städtebaulichen Entwurfs, Prof. Kollhoff, abgestimmt und als städtebaulich möglich eingeschätzt. Die Perspektiven sollten die Fernwirkung des geplanten Hochhausturms illustrieren, unter anderem wegen der geäußerten Vermutung, dass die

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	Auswirkungen des neuen Hochhauses besser und vor allem realistischer wiedergeben.	Hochhäuser den Fernsehturm als weithin sichtbares Wahrzeichen der City Ost verdecken könnten. Der Hochhausturm wird an der vom Alexanderplatz abgewandten Seite des Blocks, an der Alexanderstraße, errichtet, so dass sich gerade aus der Fußgängerperspektive vom Alexanderplatz aus weiterhin die Wirkung ergibt, dass er aus dem Sockelgebäude herauswächst. Im Übrigen handelt es sich hierbei auch um eine architektonische Frage im Zusammenspiel zwischen Sockelgebäude und Turm, die im architektonischen Wettbewerb geklärt werden muss.
30	Irreführend seien die Ausführungen, die das historische Zentrum und die geschichtliche Bedeutung betreffen. In keiner Weise werden mit der neuen Hochhausfigur irgendwelche tatsächlichen Vorbilder nachgezeichnet. In diesem Zusammenhang seien auch der Fernsehturm und der Platz selbst von entscheidender Bedeutung. Wenn überhaupt in Verbindung mit dem Alexanderplatz und seiner Bebauung das Wort „Stadtkrone“ einen Sinn mache, dann seien es die bereits vorhandenen Türme historischer Gebäude wie Rathaus, Marien- und Nicolaikirche und des Stadthauses. Der Hochhausturm verwässere eher deren Wirkung. Völlig irrig sei der Verweis auf die City West, zu deren Bebauung die Planungen am Alexanderplatz ein Gegengewicht darstellen sollen. Dieses Gegenwicht sei nicht erlebbar und überhaupt nicht relevant für die Beurteilung. Die Erwähnung des Zoofensters zeige gerade, dass man mit Hochhäusern sehr sorgfältig umgehen müsse und könne. Hier lasse sich studieren, wie ein mehrfach abgestimmtes, in der Höhenentwicklung auf die Nachbarbebauung eingehendes Ensemble die städtebauliche Entwicklung ergänze und weiterführe. Die Erwähnung von Stadtkrone und Gegengewicht mute zudem eher an wie die Bemühungen kleinster Dörfer und Städte in den fünfziger und sechziger Jahren, die damals alle nach einer städtebaulichen Dominante suchten. Insgesamt lasse sich feststellen, dass die Bebauung nicht vom Platz her gedacht sei, nicht aus der Sicht des Fußgängers, sondern Kriterien der Vogelperspektive bemühe und damit keine Verbesserung des Stadtraumes darstelle.	Die Einschätzungen werden nicht geteilt. Die geplanten Hochhäuser sollen als städtebauliche Dominante den Alexanderplatz als Zentrum der City Ost betonen, ebenso wie die Hochhausplanungen in der City West das dortige Zentrum. Die Begründung wird nicht geändert.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
39	Zu IV.2: Der Alexanderplatz sei auch von der DDR dicht bebaut gewesen. Planungsziel sei einfach die Zerstörung der geschaffenen Struktur gewesen, nichts weiter. Deswegen sei Kollhoffs Grüne-Wiese-Planung fürs Westkreuz ausgesucht worden.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Es werden keine neuen Belange vorgetragen. Die getroffene Abwägung wird aufrecht erhalten.
37	Im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 1993 seien auf dem Gebiet des B-Plans I-B4a sieben Türme mit einer einheitlichen Höhe von 150 m und einer einheitlichen Gebäudetiefe von 28 m festgesetzt worden. Die Gebäudebreite betrage in der Regel 45 m, bei den Türmen D1 und E1 etwas mehr. Der Gebäudegrundriss folge so den Proportionen des Goldenen Schnittes (Verhältnis Länge zu Breite ca. 1,61). Mit Grundriss-Abmessungen von 42 x 35 m weiche die geplante Neufassung von D4 deutlich von diesen Proportionen ab, wirke gedrungener und nicht mehr dem Ensemble der Türme am Alexanderplatz zugehörig. Durch die Gebäudetiefe von 35 m entstünden im Baukörper zudem sehr viele schlecht bzw. nicht belichtete Flächen, was der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehe.	Die Baufelder im Bebauungsplan I-B4a wie auch im Bebauungsplan I-B4a-3 lassen bei der jeweils festgesetzten Geschossfläche Spielraum für eine Abstufung der Hochhäuser. So können die Hochhäuser einerseits entweder die zulässige Gebäudehöhe ausfüllen, wenn die überbaubaren Flächen nicht vollständig ausgenutzt werden oder das Gebäude im Vergleich zur bebauten Grundfläche zurückspringende Geschosse aufweist. Andererseits sind Hochhäuser zulässig, die die zulässige Grundfläche vollständig ausfüllen, dann jedoch aufgrund der Regelungen zur Geschossfläche, nicht auf der dann bebauten Grundfläche auch die gesamte zulässige Gebäudehöhe ausschöpfen können. Insofern müssen die betroffenen Baufelder nach bestehendem Baurecht nicht vollständig durch ein jeweils quaderförmiges Hochhaus mit den Grundriss-Abmessungen 45 x 28 m und einer Gebäudehöhe von 150 m ausgefüllt werden. Die tatsächlich entstehenden Hochhäuser werden somit nicht zwingend ein Seitenverhältnis von 1:1,61 aufweisen. Die durch den Bebauungsplan I-B4a-3 vorgesehene Festsetzung eines Baufensters mit geänderten Dimensionen ist aus diesem Grund städtebaulich nicht problematisch. Die Baukörperfestsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 lässt noch weitreichenden Spielraum, um keine zu engen Grenzen für den architektonischen Wettbewerb zu setzen. In diesem Verfahren soll die genaue Gestaltung des Hochhausturms, d. h. auch seine Proportionen, festgelegt werden. Die Belichtung der Flächen innerhalb des Hochhauses ist im Rahmen der Vorhabenplanung – in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzung – zu optimieren. So können Räume, für die keine natürliche Belichtung benötigt wird (z.B. Eingänge, Flure, Bäder, Küchen, die gemäß § 49 BauOBln fensterlos errichtet werden dürfen; bei Büros: Serverräume, Lagerräume etc.) in der Mitte des Gebäudes, angrenzend an den Erschließungskern untergebracht werden, so dass die übrigen Aufenthaltsräume ausreichend belichtet werden können. Außerdem ändern sich die Belichtungsverhältnisse in Abhängigkeit von den Geschosshöhen und ganz erheblich vom Fensteranteil an der Fassadenfläche. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden und

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		ausreichend belichtete Aufenthaltsräume entstehen. Durch entsprechende Grundrissgestaltungen, hohe Fensteranteile in der Fassade etc. ist dies grundsätzlich machbar. Im Rahmen der Projektplanung ist dies im Detail zu berücksichtigen, erforderlichenfalls mittels einer Belichtungsstudie für das konkrete Vorhaben.
37	Die Türme D1 bis D3, D4 und D7 in der Anordnung des B-Plans I-B4a würden durch ihre Form und Platzierung zusätzlich zu den Sockelbauten einen zweiten „Rahmen“ um den Kernbereich des Alexanderplatzes legen. Durch die Neuordnung und die geänderten Proportionen von D4 werde der Platzabschluss nach Südosten zur Grunerstraße hin geöffnet und verunklart.	Die geänderte Lage des Hochhauses ist erforderlich, weil die Bebauung des Blockes D4 nicht in einem Zuge, sondern in zwei getrennten Bauabschnitten erfolgt. Die fünfgeschossige Sockelbebauung, die in einem ersten Bauabschnitt entstanden ist, entspricht in ihrer Dimensionierung dem städtebaulichen Konzept des Büros Kollhoff/Timmermann. Das Sockelgebäude mit seiner großflächigen Einzelhandelsnutzung konnte allerdings nur unter Verzicht auf den ursprünglich geplanten Hochhausstandort realisiert werden, weil die besondere Baukonstruktion des Hochhauses der Realisierung großer zusammenhängender Verkaufsflächen auf einer Ebene entgegengestanden hätte. Die Einzelhandelsnutzung war notwendig, um das Sockelgebäude mit einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung realisieren zu können; sie entspricht auch der Bedeutung des Alexanderplatzes in der Berliner Zentrenstruktur. Mit der Verschiebung des Turmhochhauses kann die Sockelbebauung in der vorhandenen Abmessung und mit der vorhandenen Nutzung erhalten bleiben. Die Sockelbebauung ist an dieser Stelle für die Platzgestalt des Alexanderplatzes besonders wichtig, um den Platz zur Grunerstraße hin städtebaulich zu fassen. Mit dem neuen Standort des Hochhauses wird zugleich die Kreuzung Alexanderstraße/Karl-Marx-Allee/Otto-Braun-Straße städtebaulich betont. Zusammen mit dem nördlich der Alexanderstraße geplanten Hochhaus im Bau Feld A12, wie auch mit dem dort vorhandenen Haus des Reisens, entsteht eine Torsituation, die – als Gegenpunkt zum Frankfurter Tor am östlichen Ende der Karl-Marx-Allee – den westlichen Abschluss der Karl-Marx-Allee bildet und den Übergang zum Alexanderplatz hervorhebt. Die Proportionen des Hochhauses werden in einem architektonischen Wettbewerb näher bestimmt. Mit der Lage des Hochhauses am östlichen Rand des Alexanderplatzes bleibt grundsätzlich ein Platzabschluss in Richtung Osten durch das Hochhaus erhalten.
2. Art der baulichen Nutzung		

Bürger/in	Anregung	Abwägung
5	Da der geplante Turm nach aktueller Planung direkt am Alexanderplatz angrenzen und somit eine weitaus größere Wahrnehmung durch Passanten erfahren werde, wäre es sinnvoll, den Turm einer Nutzung zuzuführen, welche die Zentrumsfunktion des Alexanderplatzes aufgreife und den Nutzen für die gesamte Stadt maximiere. Bei dem Projekt werde es sich um Berlins höchstes Hochhaus handeln. Für den wenig attraktiven Alexanderplatz könnte ein Erlebnisfaktor geschaffen werden, wie es ihn nur eine Stadt von Weltrang bieten könne, indem eine freie Zugänglichkeit der obersten Etagen vorgesehen werde. Neben einer Aussichtsplattform würden weitere/andere Nutzungsformen wie Gastronomie, ein „Sky Garden“ sowie Kultur in Form von Museen, Galerien oder sogar einer kleinen Theaterbühne mit bester Aussicht auf die Stadt Einheimische wie Touristen verstärkt zum Alexanderplatz locken. Der Mehrwert gegenüber einem reinen Büro-/ Wohnturm wäre enorm. Das Potential der Höhe für Stadt und Leute ungenutzt zu lassen, sollte sich Berlin nicht leisten.	Die genannten Nutzungen sind alle im Kerngebiet zulässig. Ob sie tatsächlich realisiert werden, ist aber Sache des Investors. Theoretisch könnte der Bebauungsplan zwar eine vertikale Gliederung vornehmen und in den obersten Etagen nur bestimmte Arten der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen zulassen. Voraussetzung für eine so differenzierte Festsetzung wäre jedoch das Vorliegen besonders gewichtiger städtebaulicher Gründe, warum nur genau diese Nutzungen in bestimmten Geschossen zulässig sein sollen. Diese werden im vorliegenden Fall nicht gesehen, da mit dem Fernsehturm in unmittelbarer Nähe bereits ein deutlich höherer Aussichtsturm mit Gastronomie vorhanden ist und kein möglicher Betreiber für die vorgeschlagenen kulturellen Nutzungen bekannt ist. Eine Festsetzung zur Beschränkung der Zulässigkeit auf ganz konkrete Nutzungen könnte aber allenfalls dann abwägungsgerecht getroffen werden, wenn absehbar wäre, dass diese Nutzungen auch tatsächlich realisiert werden. Außerdem handelt es sich nur um eines von insgesamt 10 geplanten gleich hohen Hochhäusern, so dass kein städtebaulicher Grund dafür spricht, ausgerechnet in diesem die genannten Nutzungen vorzuschreiben, während die festgesetzten Bebauungspläne für die übrigen Hochhäuser eine solche Festsetzung nicht enthalten. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.
8	Unbezahlbarer Wohnraum führe zu einer weiteren Gentrifizierung, die sozialen Folgen sollten bekannt sein.	Der Bebauungsplan eröffnet als Angebotsbebauungsplan lediglich die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnungen. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens liegt noch keine Projektplanung vor, so dass weder feststeht, ob überhaupt Wohnungen errichtet werden und wenn ja in welcher Größe/welchem Preissegment. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht keine Möglichkeit, die Miethöhe eventueller künftiger Wohnungen festzulegen. Die Umgebung des Plangebiets – sowohl die Quartiere östlich der Otto-Braun-Straße als auch die Blöcke an der Westseite der Karl-Liebknecht-Straße – sind mit Wohngebäuden in Plattenbauweise aus den 1960er und 1970er Jahren bebaut. Große Teile dieses Wohnungsbestandes befinden sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Mitte oder von Wohnungsbaugenossenschaften. Der Mietspiegel stuft die Umgebung überwiegend als mittlere Wohnlage bzw. entlang der Karl-Liebknecht-Straße als einfache Wohnlage ein. Angesichts der vorhandenen Wohnungstypologien, der Eigentümerstruktur und der Einstufung im Mietspiegel kann davon ausgegangen werden, dass in der Umgebung in nicht unerheblichem Umfang Wohnungen mit moderaten

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Mietpreisen angeboten werden. In Anbetracht der zentralen Innenstadtlage besteht somit eine außergewöhnlich gute Versorgung mit Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in diesem Stadtraum. Durch das Vorhaben auf dem bisher unbebauten Grundstück geht kein vorhandener Wohnraum verloren, eine Verdrängung vorhandener Bevölkerung findet nicht statt. Durch die Möglichkeit zusätzliche Wohnungen zu errichten, verringert sich vielmehr insgesamt der Druck auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Somit verringert sich auch die Gefahr, dass es aufgrund einer möglichen Nachfrage nach hochpreisigen Wohnungen in der Nähe des Alexanderplatzes zu Luxusmodernisierungen der in der Umgebung vorhandenen Wohnungen und zu einer Verdrängung der vorhandenen Bevölkerung kommt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht geändert.
8	Leerstehende Büroflächen würden niemandem helfen. Die Stadt sollte davon absehen, neue Gewerbe- und Büroflächen zu schaffen, solange nicht Altbestände ausgelastet seien.	Die Büroleerstände in Berlin sind in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Ob der Hochhausturm tatsächlich errichtet wird und ob dort Büros geschaffen werden, ist die Entscheidung des Investors, der auch das wirtschaftliche Risiko und die Frage, ob eine ausreichende Nachfrage nach Büroflächen an diesem Standort besteht, einschätzen muss. Der Bebauungsplan schafft zunächst nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Hochhausturms.
3. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen		
2 40	Die Hochhäuser am Alexanderplatz sollten unterschiedliche Höhen haben, nicht alle starr 150 m. Die Hochhäuser mit dem größtem Abstand zum Fernsehturm sollten die höchsten sein, gerne auch höher als 150 m. Der Hochhausturm am Alexanderplatz sollte mindestens 200 m hoch werden dürfen. Berlin brauche ein Gebäude, dass beeindruckt und auf das man stolz sein kann. 150 Meter seien ziemlich lächerlich und zeugten von wenig Selbstbewusstsein, Ehre sei erst gar nicht erkennbar, so ähnlich wie bei dem Regierungsgebäude, das grau aussehe wie eine Maus, am liebsten gar nicht auffallen wolle. In Frankfurt, einer Stadt mit knappen 700.000 Einwohnern, werde wesentlich höher	Das städtebauliche Konzept für den Alexanderplatz sieht 10 Hochhaustürme mit einer Höhe von jeweils 150 m vor und wurde durch die Bebauungspläne I-B4a, I-B4ca und I-B4d in verbindliches Planungsrecht umgesetzt. Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 ist nun ausschließlich der Block D 4. Die Festsetzung einer abweichenden Höhe in diesem Block würde dem städtebaulichen Konzept, das mit den festgesetzten Bebauungsplänen verfolgt wird, widersprechen.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	gebaut. Berlin als Hauptstadt könnte ruhig innerhalb Deutschlands ein Statement setzen. Auch dem Tourismus würde ein spektakulär hohes Gebäude nicht schaden.	
20	Die geplante Höhe von 150 m sei ideal, da sie für das Zentrum einer Hauptstadt angemessen, aber nicht (besonders im internationalen Vergleich) übertrieben und nicht erdrückend sei.	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
39	Zu II.3.1: Angesichts der unter I.3 diagnostizierten Nutzungsdichte sei eine weitere Verdichtung eigentlich nicht angezeigt.	Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan I-B4a) wird das zulässige Nutzungsmaß durch den Bebauungsplan I-B4a-3 nicht erhöht. Eine hohe bauliche Dichte ist an diesem äußerst zentralen Standort in der Metropole Berlin angemessen. Die Erforderlichkeit hierfür wird im Kapitel II.3.2.3 der Begründung ausführlich erläutert. Die Begründung und die vorgesehenen Festsetzungen werden nicht geändert.
39	Zu II.3.2.3: Auch der willkürliche Wunsch einzelner Politiker und Beamter, eine Nachverdichtung am Alexanderplatz zu erreichen, sei kein Grund, die BauNVO-Vorgaben zu überschreiten. Eine „vertikale Betonung“ ebenfalls nicht. Jedes Hochhaus tue das nämlich, auch an jeder anderen Stelle der Stadt. Und „Metropole der Zukunft“ sei ein sinnentleerter PR-Begriff, der auch nichts begründe. Die Funktion der Stadtkrone werde schon seit Jahrzehnten durch den Fernsehturm erfüllt, eine weitere Markierung des Alexanderplatzes sei daher komplett nutzlos. Eine Begründung zur BauNVO-Überschreitung sei so auch nicht gegeben. Gleiches gelte für den Peter-Behrens-Hinweis. Auch Pläne aus dem Museum leiteten keinen Anknüpfungspunkt für Ausnahmen für die BauNVO ab. Angesichts des geschmacklosen Baus, den der Investor mit ‚der mitte‘ abgeliefert habe, der so gar nicht zu den Behrens-Bauten passe, könne man das Argument im Übrigen wohl direkt unter Spaß verbuchen. Die BauNVO könne im Übrigen auch mit Hochhäusern eingehalten werden – dafür müssten dann einfach größere Grundstücksflächen unbebaut bleiben. Das Argument mit dem ‚Gewicht‘ sei nicht nachvollziehbar, der 2stöckige Sockel des Park Inn funktioniere auch ganz gut.	Es handelt sich nicht um einen willkürlichen Wunsch einzelner Politiker und Beamter, sondern um das Ergebnis der Abwägung der Bebauungsplanverfahren I-B4a, I-B4ca und I-B4d, die vom Abgeordnetenhaus beschlossen wurden, und die auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 aufrecht erhalten wird. Die Einschätzung, dass die im Kapitel II.3.2.3 genannten Gründe für die Erforderlichkeit der Nutzungsmaßüberschreitung nicht ausreichen und nicht zutreffen würden, wird nicht geteilt. Die Begründung wird nicht geändert.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
29	Infolge der Errichtung des ca. 150 m hohen Hochhausturms komme es zu einer Abstandsflächenüberschneidung auf dem öffentlichen Straßenland im Bereich des Bestandsgebäudes ehemals „Haus des Lehrers“. Diese sei auf der Grundlage des § 6 (8) der BauOBln zulässig. Trotz bestehendem Denkmalschutz sei ein Szenario denkbar, in dem diese Abstandsflächenüberschneidung zu einer zukünftig möglichen Einschränkung in der Bebaubarkeit des Grundstücks Alexanderstraße 9 und 11 führe. Diese Überlegung bedeute langfristig, dass die Kubatur des ehemaligen Haus des Lehrers nicht mehr in seiner Höhe verändert werden könne und dass ein zukünftig zu errichtender Neubau soweit auf dem Grundstück zurückgesetzt werden müsse, dass dessen Abstandsfläche vor der des Hochhausneubaus ende. Diese Einschränkung könne nur dann geheilt werden, wenn über das Grundstück Alexanderstraße 9 und 11 ebenfalls ein Bebauungsplan gelegt würde, welcher eine entsprechende Ausnutzung der Liegenschaft mit einer dann entstehenden Abstandsflächenüberschneidung zulassen würde. Allerdings gebe es keinen rechtlichen Anspruch auf die Durchführung eines solchen Bebauungsplanverfahrens. Die so entstehende Einschränkung in der Verfügbarkeit der Liegenschaft Alexanderstraße 9 und 11 könne nicht hingenommen werden. Die Abstandsflächenüberschneidung könne vermieden werden, wenn im Zuge des Bebauungsplanverfahrens der § 68 BauOBln zum Tragen kommen würde. Im Ergebnis dessen würde die Abstandsfläche soweit „gekürzt“, dass sie dann auf der Straßenmitte endet. Diese Möglichkeit solle im Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden. Alternativ sei vorstellbar, dass die Senatsverwaltung schon jetzt ein Bebauungsplanverfahren in Aussicht stelle, mit dem Ziel auch die Verfügbarkeit für die genannten Grundstücke in vollem Umfang erhalten zu können, für den Fall dass der Denkmalschutz im Bereich der Liegenschaften Alexanderstraße 9 und 11 aufgehoben werde.	Die Befürchtungen sind nicht zutreffend. Mit der Baukörperfestsetzung im Bebauungsplan I-B4a-3 hat es im Hinblick auf die Abstandsflächen des geplanten Hochhausturms gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln sein Bewenden, d.h. es kommt zu keiner Eintragung von Baulasten oder Grunddienstbarkeiten für die auf die Nachbargrundstücke fallenden Abstandsflächen. Wenn auf dem Grundstück Alexanderstraße 9, 11 ein Neubau errichtet werden sollte oder das vorhandene Gebäude umgebaut werden sollte, dann muss dieses Bauvorhaben die für das eigene Grundstück geltenden Abstandsflächenregeln einhalten, d.h. seine Abstandsflächen dürfen maximal bis zur Straßenmitte reichen. Es ist jedoch nicht erforderlich, dass sie vor der (fiktiven) Abstandsfläche des geplanten Hochhausturms enden. Die Interessen des Eigentümers des Nachbargrundstücks Alexanderstraße 9, 11 sind somit auch mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans gewahrt; im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
39	Zu II.3.2.2: Offensichtlich sei das städtebauliche Konzept des Senates für den Alexanderplatz ohne Berücksichtigung der BauO erstellt	Das Kapitel II.3.2.2 beschäftigt sich mit der Darstellung und Würdigung der Abstandsflächen. Wenn sich durch ausdrückliche Festsetzungen im

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	worden. Die Begründungen, warum die vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht eingehalten werden sollen, seien wenig überzeugend.	Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, als die nach § 6 Abs. 1 bis 7 BauO Bln im Regelfall einzuhaltenden Abstandsflächen von 0,4 H, hat es damit gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln sein Bewenden. Die Begründung legt dar, aus welchen Gründen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der reduzierten Abstandsflächen gewahrt sind. Aus der Stellungnahme gehen keine neuen Belange hervor, die eine Überprüfung der Aussagen in der Begründung erfordern würden.
35, 36	Die vorgesehenen Festsetzungen würden massive Baukörper erlauben. Die regelmäßigen Abstandsflächen dürften nicht unterschritten werden. Zur Feststellung von Auswirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ auf andere vorhandene Baulichkeiten müssten insbesondere umfangreiche Verschattungsstudien unter Berücksichtigung von Sonnenpositionsberechnungen vorhergehen. Es wird gefragt, ob Untersuchungen zu möglichen Verschattungseffekten vorlägen und zur Verfügung gestellt werden könnten.	Wenn sich durch ausdrückliche Festsetzungen im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, als die nach § 6 Abs. 1 bis 7 BauO Bln im Regelfall einzuhaltenden Abstandsflächen von 0,4 H, hat es damit gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln sein Bewenden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Die geforderte Verschattungs-/Besonnungsstudie wurde erstellt und lag öffentlich aus. Sie hat ergeben, dass es durch die Verschattungen infolge der Abstandsflächenunterschreitungen zu keiner Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt.
1	Die Frage der Verschattung insbesondere der angrenzenden Wohnbebauung werde nicht genügend abgewogen. Nach dem Besonnungsgutachten würden die Vorgaben der DIN 5034-1 für den 21. März in allen Geschossen im Block A 11 verfehlt. In der Begründung wird dagegen ausgeführt, dass die Anforderungen an allen Fassaden, die dem Block D 4 gegenüber liegen, in allen Geschossen erfüllt würden. Auch bei der Abstandsflächenproblematik werde diesbezüglich nicht auf den Block A 11 eingegangen.	Der Block A 11 liegt dem Block D 4 nicht direkt, sondern nur schräg gegenüber. Es kommt zu keinen Abstandsflächenüberlagerungen zwischen diesen beiden Blöcken. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist folglich für den Block A 11 nicht anzunehmen. Die Begründung wird dahingehend konkretisiert. Ein inhaltlicher Widerspruch zwischen der Aussage in der Begründung und dem Besonnungsgutachten besteht nicht.
13	Das zu errichtende Hochhaus würde die Wohnung im 8. OG des Gebäudes Berolinastraße 20 im März ca. 3 Stunden am Nachmittag von 15-17 Uhr verschatten. Dies sei anhand der Grafiken der Besonnungsstudie klar zu erkennen. Dies sei ein neuer Bebauungsplan und	Aus der Besonnungsstudie geht hervor, dass der Schatten des geplanten Hochhauses am 21. März ab ca. 15:00 das Gebäude Otto-Braun-Straße 70 / Karl-Marx-Allee 1 erreicht. Das Gebäude Berolinastraße 20 wird erst ab ca. 16:30 Uhr bis zum Sonnenuntergang gegen 18:22 Uhr verschattet, d.h. für ca.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	er sollte entsprechend alle Anforderungen an seine Umgebung erfüllen.	2 Stunden am späten Nachmittag. Zuvor ist die Westfassade dieses Gebäudes ab ca. 13:00 Uhr, d.h. für ca. 3 ½ Stunden besonnt. Es handelt sich nicht um einen vollständig neuen Bebauungsplan, sondern um ein Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplans I-B4a. In der Abwägung ist daher auch und vor allem auf die Änderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht abzustellen. Auch nach dem bestehenden Planungsrecht würde das Gebäude Berolinastraße 20 in einem ähnlichen Umfang von dem bisher etwas südlicher geplanten Hochhausturm verschattet, nämlich ebenfalls ab ca. 16:30 Uhr. Hinzu kommt, dass sich der Schatten des geplanten Hochhausturms beim Gebäude Berolinastraße 20 ab dem späten Nachmittag mit dem Schatten der Bestandsgebäude (insbesondere Karl-Marx-Allee 3) überlagert, so dass vor allem in den unteren Geschossen des Gebäudes Berolinastraße 20 die Verschattung durch den geplanten Hochhausturm gegenüber der Bestandssituation allenfalls geringfügig zunimmt. Im Übrigen überlagern sich die Abstandsflächen des geplanten Hochhauses nicht mit den Abstandsflächen des Gebäudes Berolinastraße 20, so dass schon von daher keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse induziert ist.
12	Bei der Anordnung des Turmes entsprechend B-Plan-Entwurf mit Ausschöpfung der Baugrenzen und mit der zulässigen Höhe von 150 m falle die westliche Abstandsfläche über die gesamte Breite und mit einer Tiefe von bis zu 3 m (überschlägig ermittelt) auf die Flurstücke 1252 und 1202. Beide Flurstücke seien im Eigentum des Einwenders und zur Bebauung mit dem Block D3 vorgesehen. Es werde deshalb befürchtet, dass im Falle von auch geringfügigen Abweichungen vom festgesetzten B-Plan I-B4a, die sich aus der künftigen Planung von D3 ergeben könnten, eine Abwägung dieser Abweichung zu einem negativen Ergebnis führen könne und somit die Verwertung von D3 erschwert werden könne. Man rege daher ergänzende Festsetzungen und Vereinbarungen zur Wahrung der nachbarlichen Belange des Blocks D3 an. Hierbei solle gleichzeitig geprüft werden, ob wenigstens die Proportionen des	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Besonnungsstudie erstellt. Diese hat ergeben, dass auch bei vollständiger Ausschöpfung des Baufensters in Richtung Westen eine ausreichende Besonnung des Blocks D 3 gewährleistet ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	Turmes noch in Richtung der festgesetzten Planung geändert werden könne, wenn schon durch die geschaffenen baulichen Tatsachen die Lage des Turms nicht mehr variabel sei.	
4. Emissionen, Immissionen		
1	Die Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung seien zum Teil aufgegriffen worden. Dies gelte zumindest teilweise im Hinblick auf mögliche Lichtemissionen vom Gebäude durch Werbeanlagen. Konkrete Festsetzungen zur zulässigen Lichtstärke fehlten jedoch. Zudem werde nicht auf andere lichtemittierende Anlagen z.B. zur Fassadengestaltung eingegangen.	Die Festsetzung einer bestimmten zulässigen Lichtstärke oder Regelungen zu anderen lichtemittierenden Anlagen an der Fassade sind im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Lichtimmissionen unterliegen jedoch dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln). Unzumutbare Lichtimmissionen können somit auf dieser Grundlage abgelehrt werden. Für die Beurteilung der Immissionen können die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ (Lichtleitlinie - Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000) herangezogen werden.
1	Soweit in der Planung – auch mit Blick auf das „Weekend“ – davon ausgegangen werde, dass die Lärmimmissionswerte nur durch Maßnahmen der Emittenten eingehalten werden könnten und für diese dies zumutbar sei, wird die Abwägung für fehlerhaft gehalten. Insoweit fehle jede konkrete Aussage, welche Maßnahmen mit welchem Kostenumfang notwendig seien. Es werde lediglich pauschal behauptet, dass die Maßnahmen zumutbar seien.	Das Interesse des Betreibers der Diskothek, die Dachterrasse mit Musikbeschallung weiter zu betreiben, ist verständlich und geht als privater Belang in die Abwägung ein. Ein Anspruch darauf, eine solche mit Gewerbelärm während der Nachtzeit im Freien verbundene Nutzung mitten in der Innenstadt dauerhaft zu betreiben, besteht allerdings nicht. Durch Einzelanordnungen kann das Umweltamt als zuständige Immissionsschutzbehörde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm fordern. Auch unabhängig von dem jetzigen Bebauungsplanverfahren können im Umfeld Veränderungen eintreten, die zu zusätzlichen Lärmauflagen für den Weekend-Club führen könnten. So sind beispielsweise auch in dem geplanten Hochhausturm im Block A 11, westlich benachbart zum Haus des Reisens, Wohnungen zulässig. Der dort geplante Hochhausturm hat einen ähnlichen Abstand zur Dachterrasse des Weekend-Clubs wie der jetzt geplante Hochhausturm im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3. Der Lärmgutachter geht davon aus, dass eine Einhaltung der Lärmimmissionswerte der TA Lärm am geplanten Hochhaus durch technische Maßnahmen an der Beschallungsanlage oder durch Erhöhung der bereits vorhandenen transparenten Abschirmwand auf der Dachterrasse der Diskothek möglich ist. Ggf. muss auch die Lautstärke der Beschallungsanlage weiter reduziert

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		werden, was ohne Kostenaufwand möglich wäre. In der Abwägung wird die Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt höher gewichtet als die uneingeschränkte Sicherstellung eines unveränderten Weiterbetrieb des Weekend-Clubs, zumal die Orientierungswerte der DIN 18005 (die weniger streng sind als die Richtwerte der TA Lärm) eingehalten werden. Im Übrigen müssen die Wohnungen – wenn überhaupt ein Wohnturm und kein Büroturm errichtet wird – wegen des Verkehrslärms ohnehin schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten erhalten. Auch wenn nach der TA Lärm der Immissionsort an der Außenfassade zu betrachten ist und Maßnahmen des passiven Schallschutzes für Gewerbelärm nicht zu berücksichtigen sind, wird die Wahrscheinlichkeit von Lärmbeschwerden angesichts des überwiegenden Verkehrslärms und des deswegen ohnehin notwendigen passiven Schallschutzes als relativ gering eingeschätzt. Das Umweltamt wird erst bei Lärmbeschwerden aktiv. So lange es nicht zu Beschwerden kommt, bleibt die Betriebsgenehmigung der Diskothek bestandskräftig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht geändert.
1	Da sich die Begründung des B-Planes auch zu Auswirkungen des Vorhabens während der Bauphase verhalte, seien auch Lärmemissionen während der Errichtungsphase mit in die Abwägung einzustellen, um sicherzustellen, dass bereits in der Errichtungsphase keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auftreten.	Die Errichtungsphase ist nicht Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplans. Die Aussagen in der Begründung hierzu beschränken sich auf die Wiedergabe der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG. Auflagen zur Emissionsminderung während der Errichtungsphase müssen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. In diesem Verfahren wird sichergestellt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auftreten.
39	Zu IV.2: Auch wenn die gegenwärtige, lärmverbundene Nutzung bereits vom Park Inn rechtlich unterbunden werden könnte, bestehe die Gefahr, dass mit der Wohnbebauung diese dann wirklich unterbunden werde. Was ein herber Verlust für die Berliner und die Freizeitindustrie wäre. Wohnungen sollten daher zum Platz hin verboten werden.	Die auf dem Alexanderplatz stattfindenden Veranstaltungen werden bereits heute nur unter Auflagen genehmigt und müssen am Hotel Park Inn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete einhalten. Es handelt sich nicht nur um eine theoretische Möglichkeit, dass das Park Inn Hotel diese Veranstaltungen unterbinden könnte, sondern sie sind tatsächlich so leise, dass die Richtwerte eingehalten werden. Durch die Zulässigkeit von Wohnungen kommt es daher zu keinen zusätzlichen Einschränkungen für die Veranstaltungen auf dem Alexanderplatz.
5. Auswirkungen auf die Umwelt		
8	Der Verzicht auf eine Umweltprüfung sei in der heutigen Zeit unverantwortlich.	Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen vor. Damit kann auch

Bürger/in	Anregung	Abwägung
28	Das Bebauungsplanverfahren werde gemäß §13a des Baugesetzbuches als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Dies führe dazu, dass von der Stadtplanung besondere Erfordernisse, die z.B. als Maßnahme für die Orientierungen von Zugvögeln und gegen den Vogelschlag bei einem neuen und derart hohen Gebäude notwendig seien, nicht berücksichtigt worden seien.	auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Unabhängig davon sind die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, da mit dem festgesetzten Bebauungsplan I-B4a bereits Baurecht für das Sockelgebäude und einen Hochhausturm besteht und sich durch die Änderungen am bestehenden Planungsrecht, die der Bebauungsplan I-B4a-3 vornimmt, keine relevanten Änderungen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen ergeben.
28	Begrüßt werde die Grünfestsetzung der extensiven Dachbegrünung des „Sockelgebäudes“. Diese sei jedoch nicht ausreichend.	Die Stellungnahme bestätigt die Festsetzung zur Dachbegrünung.
28	Als Schutz gegen Vogelschlag und Irritationen des Vogelzuges seien weitere Festsetzungen notwendig. Dass Wolkenkratzer Vögeln im Weg seien, sei aus New York bestens bekannt. Häufig gebe es Zusammenstöße während des Vogelzuges, wenn die Tiere nachts in Höhen zwischen 150 und 600 Metern fliegen. Besonders bei wolkeigem und unfreundlichem Wetter könnten sie durch Lichter verwirrt werden und erkannten Fenster nicht als Hindernisse. Tagsüber würden die Vögel durch Reflexionen des Himmels und von Bäumen an den Gebäuden getäuscht. Trügerisch seien auch Pflanzen in Empfangshallen oder Räumen mit gegenüberliegenden Fenstern. Innerhalb von sieben Jahren seien fast 3.000 Vögel gezählt worden, die bei Zusammenstößen mit New Yorker Fassaden getötet wurden. Auch in Chicago und Toronto würden Kollisionen von Vögeln mit Wolkenkratzern untersucht. Schätzungen zufolge seien in der Innenstadt von Chicago 10.000 Vögel vor dem Tod bewahrt worden, weil dekorative Lichter während des Vogelzuges ausgeschaltet wurden. Die Wirkung einer künstlichen Lichtquelle reiche umso weiter, je größer die Lichtpunkthöhe und je größer die Leuchtdichte bzw. Lichtstärke in den oberen und horizontalen Raum seien. Wegen der Höhe und Größe der Anlagen und des flackernden Lichts könnten auch erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelzuges (Falleneffekt) nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergeleitet. Im Bebauungsplan können die angesprochenen Punkte mangels Rechtsgrundlage überwiegend nicht geregelt werden. Zu berücksichtigen in diesem Zusammenhang ist auch, dass die festgesetzten Bebauungspläne I-B4a-, I-B4ca und I-B4d insgesamt 9 Hochhaustürme bereits planungsrechtlich ermöglichen, von denen der Bebauungsplan I-B4a-3 nunmehr lediglich einen Standort zum Gegenstand hat. Die übrigen Pläne enthalten auch keine Festsetzungen der gewünschten Art, so dass es nicht abwägungsgerecht wäre, für den geplanten Hochhausturm im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 nun Festsetzungen aufzunehmen, die die Gestaltungsmöglichkeiten sehr stark einschränken würden (etwa vollständiger Ausschluss von verspiegeltem Glas oder weitgehende Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen als Gestaltungsfestsetzungen). Die Hinweise sollten im Rahmen des architektonischen Wettbewerbs berücksichtigt werden. In diesem Verfahren soll die Entscheidung über die Gestaltung des Hochhausturms getroffen werden.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	Es sei wahrscheinlich, dass auch der Fledermauszug in gleicher Weise wie der Vogelzug durch Wärme und Beleuchtung beeinträchtigt werde. Hinzu komme das Anlocken von Insekten durch Wärme und Licht, d.h. es kommt zu Kollisionen während der Jagd der Fledermäuse nach Insekten. Es wird auf zwei Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und von BirdLive Schweiz verwiesen. Notwendig seien Festsetzungen zum Verbot von großflächigen durchsichtigen sowie unverzerrt spiegelnden Fassaden. Dieses Verbot müsse auch für verglaste Verbindungsgänge sowie Räume mit gegenüberliegenden Fenstern gelten, sofern hierfür nicht vogelschlagverhindernde Verglasungen vorgesehen sind. Notwendig sei ferner eine wirksame Modifizierung der Zeit, Art und Höhe der Beleuchtung und Reklame insbesondere am Hochhaus. Nach der Lichtleitlinie seien folgende Maßnahmen zu ergreifen, um unerwünschte Wirkungen auf Insekten zu vermeiden bzw. zu minimieren: Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen im Außenbereich; Lichtlenkung (Beschränkung der Abstrahlung auf einen Winkel kleiner als 70 Grad); Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum; Verzicht auf die Ansteuerung der Farbe blau und Durchführung der Werbung im gelb bis roten Spektrum, also von 570 nm bis 670 nm; das überwiegende Farbspektrum müsse im langwelligen Bereich liegen; Reklame auf dem Hochhausdach und über rd. 80 Meter Höhe müsse untersagt werden; Ausführung der Anlage als geschlossenes System ohne zusätzliche Reflektoren; durch Halbnachtschaltung sollte die Helligkeit nachts reduziert werden; Begrenzung der Betriebsdauer.	
38	Durch die Errichtung von Hochhäusern in der Innenstadt würden die Wege für Arbeit, Einkauf, Konsum und Wohnen kürzer. Dadurch werde die Umwelt indirekt positiv beeinflusst, da man weniger auf das Auto oder den ÖPNV angewiesen sei.	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
8	Das Gebäude werde an einer Luftschneise gebaut. Zurzeit werde in den Planungen um Berlin immer weniger Rücksicht auf vorhandene Luftschneisen genommen. Es sollten die gesundheitlichen Folgen	Weder im Plangebiet noch im weiteren Umkreis des Plangebietes befinden sich Kaltluftleitbahnen bzw. großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen (vgl.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	und auch die ökonomischen Folgen (durch erhöhte gesundheitlich bedingte Ausfälle und Kosten) bedacht werden.	Karte „Planungshinweise Stadtklima“ des Digitalen Umweltatlas Berlin). Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Planung.
1 32	Die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens für den Bereich um den Alexanderplatz würden nur oberflächlich geprüft. Das Turmhochhaus trage weiter zur Temperaturerhöhung im Zentrum bei, also zur negativen Entwicklung des Innenstadtklimas.	Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 ist nicht die grundsätzliche Überprüfung der Planungen rund um den Alexanderplatz, sondern lediglich die Verschiebung des Standortes für eines der geplanten Hochhäuser und damit verbunden die Anpassung von Festsetzungen im betroffenen Baugebiet und im unmittelbaren Umfeld (Straßenverkehrsflächen). Es ist nicht zu erwarten, dass es durch die Verschiebung zu wesentlich anderen Auswirkungen auf das Stadtklima kommt, als dies beim alten Standort gemäß dem festgesetzten Bebauungsplan I-B4a der Fall wäre. Die Durchführung vertiefender Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 ist nicht erforderlich.
1	Die Windsituation werde lediglich mit Blick auf den Windkomfort für die Fußgängerbehaglichkeit erörtert. Ob Auswirkungen z.B. durch Schneisenbildung auch für die Umgebungsbebauung auftreten, werde nicht abgewogen.	Der Absender der Stellungnahme ist Betreiber des Weekend Clubs im ehemaligen Haus des Reisens. Höhere Windgeschwindigkeiten treten vor allem im Nahbereich der Gebäude selbst auf. Die im Bereich des Haus des Reisens ermittelten höheren Windgeschwindigkeiten werden vor allem durch die Umströmung des eigenen Gebäudes verursacht. Wenn die beiden Hochhäuser in den Blöcken D3 und D4 errichtet werden, kann es zwar zu einer Schneisenbildung kommen, die bei südlichen Windrichtungen zu Windbeschleunigungen auch bis auf die andere Straßenseite der Alexanderstraße führen. Wegen der Höhenlage der Dachterrasse liegen dort aber sowieso höhere Windgeschwindigkeiten vor. Die Beschleunigungen durch eine mögliche Düsenbildung werden nach Rücksprache mit dem Fachgutachter als nicht gravierend eingeschätzt. Hinzu kommt, dass die Dachterrasse sowieso aus Lärmschutzgründen durch eine transparente Abschirmwand umgeben ist, die auch einen gewissen Windschutz bietet. Der Belang führt zu keiner Änderung der Planung.
36	Im Hinblick auf die Windströmungsverhältnisse bedürfe es umfangreicherer Windstudien, da Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung, wie Fallwinde bzw. geändertes Zugluftverhalten, Kamineffekte etc. zu besorgen seien. Insbesondere sei zu besorgen, dass sich in unmittelbarer Nähe des Alexanderhauses, insbesondere an der	Eine Windkomfortuntersuchung wurde erstellt. Erhöhte Windgeschwindigkeiten treten am stärksten im unmittelbaren Umfeld des Hochhausturms auf. Die im Bereich des Alexanderhauses ermittelten Bereiche mit erhöhten Windgeschwindigkeiten resultieren vor allem aus der bereits bestehenden Sockelbebauung (Saturn) und aus dem Alexanderhaus selbst. Der noch

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	nordwestlichen Gebäudeecke mit dem Haupteingang zum Privatkundencenter, auch Felder mit höheren ermittelten Windgeschwindigkeiten (Nullfall und Planfall) befänden. Hier wäre eingehend zu prüfen, ob der Windkomfort an dieser durch den Kundenverkehr hoch frequentierten Eingangslage beeinträchtigt wäre. Für den in der Auslegung dargestellten Planfall verschlechtere sich auch der Windkomfort an der Ostseite des Alexanderhauses (in Richtung des Einkaufszentrums Alexa).	hinzukommende Hochhausturm hat nur einen geringen Einfluss auf die Windgeschwindigkeiten am Alexanderhaus. Die Windkomfortstudie hat ergeben, dass an den problematischsten Stellen im Nahbereich des geplanten Hochhausturms mit einem Windkomfort der Stufen 2-3 zu rechnen ist, d.h. der Windkomfort ist in diesem Bereich verträglich für problemloses Laufen, nur für eine sensitive Nutzung (Straßencafés etc.) müssten lokale Windschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Für die im Alexanderhaus vorhandenen Nutzungen, die keine Aufenthaltsbereiche im Freien besitzen, ist die Windkomfortsituation verträglich. Die Windkomfortuntersuchung hat Simulationen für den „Nullfall“ (Umgebung entspricht der Bestandsbebauung, lediglich das Hochhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 wird gebaut) und für den „Planfall“ (gesamte Umgebungsbebauung entspricht den festgesetzten Bebauungsplänen) durchgeführt. Die im Planfall gegenüber dem Nullfall erhöhte Windgeschwindigkeit an der Ostseite des Alexanderhauses ist in erster Linie auf den geplanten Hochhausturm am Einkaufszentrum Alexa zurückzuführen. Dieser ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Planung.
30	In der Begründung werde nicht auf Fallwinde hingewiesen, die gerade durch eine entsprechende Sockelbebauung verhindert werden könnten.	In der Begründung wird auf die durchgeführte Windkomfortuntersuchung hingewiesen. Demnach verschlechtert sich durch die Verschiebung des Hochhauses gegenüber dem bisher festgesetzten Standort im nördlichen und östlichen Umgebungsbereich des Baufeldes der Windkomfort etwas (Stufe 2-3 statt bisher Stufe 1-3). Insgesamt bleibt der Windkomfort aber verträglich.
35, 36	Es seien Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Untergrundes sowie die Grundwasserbildung denkbar. Es bedürfe eingehender Untersuchungen der Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke wie das „Alexanderhaus“. Gleiches gelte, soweit „steigendes“ Grundwasser zu besorgen sei: Im „Alexanderhaus“ würden u.a. auch Untergeschosse und Kellerflächen genutzt, in denen sich haustechnisch und sicherheitstechnisch sensible Anlagen befänden und die nicht bei Feuchtigkeit betrieben werden könnten.	Im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 zum UVPG zum Bebauungsplan I-B4a-3 erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden u.a. eine Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser. Da sich unter einem Großteil des Flurstücks 1253 eine Bunkeranlage befindet, die 17 m in die Tiefe reicht, besteht keine Verbindung zum Grundwasser. Die Grundwasserneubildung wird daher durch das Vorhaben nicht wesentlich verändert. Bei Eingriffen in das Grundwasser durch die Gründung des Hochhauses oder während der Baumaßnahme (Wasserhaltung) ist die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Im wasserbehördlichen Verfahren, welches

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist, werden auch die Auswirkungen von Grundwasserbenutzungen auf vorhandene Gebäude und Anlagen geprüft. Im Rahmen dieses Verfahrens ist demnach zu klären, ob und ggf. welche Vorkehrungen bei der Gründung des Hochhauses sowie bei der Grundwasserhaltung notwendig werden, um die Auswirkungen auf die Umgebung zu minimieren. Erforderlichenfalls müssen entsprechende Auflagen in die wasserrechtliche Erlaubnis aufgenommen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
30	Irrführend seien die unter der Überschrift „Landschaftsbild“ bzw. „Biotop- und Artenschutz“ zusammengestellte Texte. „Begrünte Straßenräume, Wiederherstellung von Stadtplätzen und Vorgärten, Baumpflanzungen, Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern, Erhalt von Freiflächen, Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung“ – all dies sei nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Mit grüner Soße werde versucht die tatsächliche Wirkung der 100% Überbauung schön zu reden.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele des Landschaftsprogramms, die als Grundlage für die Abwägung im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind und deshalb in der Begründung aufgeführt werden, und zwar im Kapitel I.2.3 „Planerische Ausgangssituation“ (und nicht etwa im Kapitel II. „Planinhalt“). Richtig ist, dass nicht alle Ziele des Landschaftsprogramms sich in Festsetzungen des Bebauungsplans niederschlagen. In der Begründung wird dargestellt, dass der Bebauungsplan einzelne Ziele des Landschaftsprogramms berücksichtigt, indem er Dachbegrünung festsetzt und zu einer Wiederherstellung des Alexanderplatzes als Stadtplatz beiträgt, und dass die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 im Übrigen keine Auswirkungen auf die Ziele des Landschaftsprogramms haben, da bereits nach dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan I-B4a) eine vollständige Überbauung des Baufeldes zulässig war. Die Begründung wird nicht geändert.
20	Wichtig wäre eine denkbar große Zahl von Straßenbäumen und begrünten Anlagen in unmittelbarer Nähe des Turms. Mehr Grün würde die Aufenthaltsqualität des Alexanderplatzes beträchtlich erhöhen.	Beim Alexanderplatz und der Alexanderstraße handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, da dies eine unnötige Selbstbindung des Landes Berlin wäre. Sowohl auf dem Alexanderplatz als auch in der Alexanderstraße wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 in den letzten Jahren zahlreiche Bäume angepflanzt, so dass der Anregung bereits entsprochen wurde.
6. Verkehr, Erschließung, Tiefgarage		
39	Zu I.1: Es fehle eine Erklärung, warum die festgesetzte öffentliche Parkanlage in der Praxis nicht realisierbar sei.	Im Kapitel I.1. wird die Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung erläutert. Dabei wird auf die einzelnen Änderungen, die der Bebauungsplans I-B4a-3 am bestehenden Planungsrecht vornimmt, jeweils nur kurz eingegangen.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Die ausführliche Begründung, warum der bisher als öffentliche Parkanlage festgesetzte Mittelstreifen der Alexanderstraße nun als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, findet sich in Kapitel II.3.3.1. Die Begründung wird nicht geändert.
35	Der Alexanderplatz gehöre mit seiner dichten Bebauung und Nutzung schon heute zu den individualverkehrstechnisch schwierig zu nutzen den Orten. Es sei sicherzustellen, dass ausreichend auf diese Situation Rücksicht genommen werde, so dass für die anliegenden Grundstücke und deren Nutzer keine zusätzliche Belastung entstehe. Insbesondere sei ausreichend Parkraum für den zusätzlich entstehenden Bedarf vorzusehen.	Der Bebauungsplan ermöglicht eine Tiefgarage für private Stellplätze, darüber hinaus befinden sich unter der Alexanderstraße weitere Stellplätze in einer öffentlichen Tiefgarage. Insofern wird der Anregung, den notwendigen Parkraum zu berücksichtigen, mit den vorgesehenen Festsetzungen gefolgt. Gleichzeitig wird die Zahl der zulässigen Stellplätze aber auch begrenzt, um vor dem Hintergrund der verkehrspolitischen Zielstellungen des Landes Berlin die Nutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) im Innenstadtbereich anzureizen. Inwieweit dadurch benachbarte Grundstücke belastet werden könnten, ist nicht ersichtlich. Der Alexanderplatz ist als Fußgängerbereich nicht mit Pkws befahrbar, und in der Grunerstraße ist ein Halten mit dem Pkw nicht möglich, so dass problematische Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke – etwa durch Parksuchverkehr – nicht auftreten können.
21	Keine Tiefgarage (im gesamten Bereich Planwerk Innere Stadt) – die Leute sollen BVG + Fahrrad benutzen (Fahrradfreundlicher Wohnturm)	Das Ziel eines hohen Anteils des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV) am Modal Split innerhalb des S-Bahn-Rings entspricht den Zielen des Landes Berlin. Der Bebauungsplan enthält deshalb Festsetzungen, mit denen die Zahl der zulässigen Pkw-Stellplätze begrenzt wird. Ein vollständiger Verzicht auf Pkw-Stellplätze ist jedoch unrealistisch. Der Anregung, auf die Zulässigkeit der Tiefgarage zu verzichten, wird deshalb nicht gefolgt.
39	Es fehlten Begründungen für die gewählten Parkplatz-Obergrenzen und die detaillierte Erläuterung, dass genau diese Grenzen den Verkehrszielen des Senats entsprächen. Es fehle eine Begründung, warum [für Wohnungen] statt der neuen 250 m ² -Grenze die alte 140 m ² -Grenze Verwendung finde. Eine Berücksichtigung der Wohnungsgröße wäre zudem logischer.	Eine genaue Berechnung, welche Stellplatzzahl exakt zu dem vom Land Berlin für den Innenstadtbereich angestrebten Modal Split von 80/20 (Umweltverbund/MIV) führt, ist nicht möglich. Klar ist aber, dass eine Begrenzung der Stellplatzzahl die Attraktivität der Pkw-Nutzung einschränkt und so zu einer Förderung des Umweltverbundes beiträgt. Um möglichst einheitliche Regelungen für alle Eigentümer im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die im Innenstadtbereich die Stellplatzzahl begrenzen, zu treffen, orientiert sich der Bebauungsplan I-B4a-3 an den vorliegenden Vorgaben aus dem Bebauungsplan I-B4a und dem Entwurf der Stellplatzobergrenzenverordnung. Bereits der Bebauungsplan I-B4a unterscheidet bei der Festsetzung der zulässigen Zahl der Stellplätze zwischen Wohnungen und übrigen Nutzungen

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		(bisherige Festsetzung: maximal 1 Stellplatz je 140 m² Geschossfläche Wohnnutzung und je 210 m² Geschossfläche aller übrigen Nutzungen). Der Entwurf der Stellplatzobergrenzenverordnung sieht als Obergrenze für Büro- und Verwaltungsgebäude im Bereich Alexanderplatz 1 Stellplatz je 250 m² Geschossfläche vor; für Hotels und Beherbergungsbetriebe ist eine Obergrenze in Abhängigkeit von der Zahl der Betten vorgesehen; für Wohnungen enthält der Entwurf der Stellplatzobergrenzenverordnung gar keine Begrenzung. Für Wohnungen übernimmt der Bebauungsplan I-B4a-3 daher mangels anderer Vorgaben die bisherige Festsetzung aus dem Bebauungsplan I-B4a. Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude übernimmt der Bebauungsplan I-B4a-3 den Wert aus dem aktuelleren Entwurf der Stellplatzobergrenzenverordnung und übernimmt diesen Wert auch für Beherbergungsbetriebe, da es sich hierbei ebenfalls um eine gewerbliche Nutzung handelt. Bei der Geschossfläche handelt es sich im Gegensatz zur Wohnungsgröße um einen planungsrechtlichen Begriff, der eindeutig definiert ist und auf den deshalb im Bebauungsplan regelmäßig zurückgegriffen wird. Aus dem gleichen Grund wird auch bei den Beherbergungsbetrieben im Bebauungsplan nicht auf die Zahl der Betten zurückgegriffen. Die Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Stellplätze wird nicht geändert.
39	Zu II.3.3.2: Die Zahl der benötigten Stellplätze sei nirgends begründet. Die Sondernutzung von öffentlichem Land bleibe damit unbegründet. Die Kosten der diversen Leitungsverlegungen für die Tiefgarage seien nicht angegeben. Die Nähe zum U-Bahn-Tunnel sei gefährlich, wie man letztes Jahr am Leipziger Platz gesehen habe.	Die Errichtung einer begrenzten Zahl an Stellplätzen ist erforderlich, um die Vermietbarkeit der geplanten Nutzungen im Hochhausturm sicherzustellen. Die vom Investor als Mindestanforderung ermittelte Stellplatzzahl ist mit der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 zulässigen Zahl an Stellplätzen vereinbar und soll deswegen ermöglicht werden. Um eine Tiefgarage mit einem sinnvollen Zuschnitt und der vom Investor benötigten Größe errichten zu können, ist die Inanspruchnahme von Flächen unterhalb des öffentlichen Straßenlandes erforderlich. Die Kosten für die Verlegung der Leitungen muss vom Investor übernommen werden, wenn er sich für die Errichtung der Tiefgarage entscheidet. Die Fragen der Gefährdung der angrenzenden Tunnelanlagen müssen abschließend im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden, wenn die statische Bauwerksplanung feststeht. Die entsprechenden Belange wurden von den zuständigen Behörden (SenStadtUm X OI, BVG) vorgetragen, siehe hierzu ausführlich die Abwägung im Rahmen der Behördenbeteiligung.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
39	Zu IV.2: 53 Fahrzeuge pro Stunde bergten auch ein Konfliktpotential für den Radverkehr.	Grundsätzlich birgt jede Tiefgaragenzufahrt ein Konfliktpotential für den Radverkehr. Als Konsequenz deswegen überhaupt keine Tiefgaragen auf Privatgrundstücken mit Gehwegüberfahrten mehr zuzulassen, wäre allerdings nicht sachgerecht. Die Zahl von 53 ausfahrenden Fahrzeugen in der Spitzenstunde ist nicht außergewöhnlich hoch. Die Zu- und Ausfahrt ist leistungsfähig, auch wenn die ein- und ausfahrenden Pkws den bevorrechtigten Radverkehr abwarten müssen. Eine besondere Gefährdung des Radverkehrs ist nicht zu erwarten.
37	Im B-Plan-Entwurf sei eine private Tiefgarage unterhalb des öffentlichen Straßenlandes Alexanderstraße vorgesehen. Am 27.11.2010 sei die öffentliche Tiefgarage unter der Alexanderstraße (Planstraße 1) mit 650 Stellplätze fertiggestellt worden. Die Alexanderstraße sei nach mehrjährigen Bauarbeiten am 12.09.2011 wieder offiziell dem Verkehr übergeben worden, die restlichen Arbeiten, insbesondere zur Begrünung (großkronige Laubbäume) erfolgten in den nächsten wenigen Wochen. Investoren, Anwohner und Besucher hätten während dieser Zeit mit vielfältigen Einschränkungen bei der Erreichbarkeit des Alexanderplatzes leben müssen, insbesondere das hier gelegene Hotel Park Inn. Die hier eingetretenen Verluste für Handel, Gastronomie und Hotellerie könnten und sollten hier nicht beziffert werden, da die Tiefgarage eine gemeinschaftliche Anstrengung der Stadt und der Investoren bei der Umgestaltung des Alexanderplatzes darstellt. Es sei vor diesem Hintergrund schwer verständlich, dass im B-Plan-Entwurf die Möglichkeit geschaffen werden solle, die soeben mit Mitteln der Investoren neu hergestellte Alexanderstraße erneut aufzureißen und an dieser wichtigen und verkehrlich hoch belasteten Straße wiederum eine mehrjährige Baustelle einzurichten.	Die vorhandene Tiefgarage unter der Alexanderstraße steht als öffentliche Tiefgarage dem Kurzzeitparken für Kunden und Besucher zur Verfügung. Unabhängig davon besteht jedoch eine Nachfrage nach privaten Stellplätzen für Eigentümer und Mieter im eigenen Gebäude. Da die öffentliche Tiefgarage von einem Privatunternehmen betrieben wird, kann eine langfristige Vermietung von Stellplätzen für die Nutzer des Kerngebietes nicht sichergestellt werden. Grundsätzlich haben alle Grundstückseigentümer rund um den Alexanderplatz die Möglichkeit, unter ihrem jeweiligen Baufeld eine private Tiefgarage – zusätzlich zu der kürzlich fertig gestellten öffentlichen Tiefgarage unter der Alexanderstraße – zu errichten. Im Block D4 wurde unterhalb des vorhandenen Einkaufszentrums „die mitte“ eine mit einem Autoaufzug versehene Tiefgarage mit zehn Stellplätzen errichtet, da die dortige Einzelhandelsnutzung nahezu ohne Stellplätze auf dem Grundstück auskommt. Zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Gebäudes war nicht absehbar, dass in einer angrenzenden Teilfläche im Kerngebiet Wohnungen allgemein zugelassen werden sollen, für die private Tiefgaragenstellplätze benötigt werden. Nunmehr verbleibt für das Hochhaus nur noch ein sehr kleines Grundstück, unter dem eine Tiefgarage nicht sinnvoll untergebracht werden kann. Wenn dennoch die Errichtung einer Tiefgarage für das Hochhaus im Block D4 weiterhin möglich bleiben soll, ist es erforderlich, dass die Tiefgarage bis unter das Straßenland der Alexanderstraße ragen darf. Für viele der in der angrenzenden Teilfläche im Kerngebiet zulässigen Nutzungen, insbesondere für Wohnungen, werden Stellplätze benötigt, um die Vermietbarkeit sicherzustellen. Eine Anordnung der Stellplätze in oberirdischen Garagengeschossen im Sockelgebäude bzw. im unteren Teil des Hochhauses wurde untersucht und in der Abwägung aufgrund der unerwünschten

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		städtebaulichen Wirkungen verworfen. Um die Verwirklichung des städtebaulich erwünschten Hochhauses nicht zu behindern, soll deswegen eine Tiefgarage ermöglicht werden. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Ob und ggf. wann die Tiefgarage tatsächlich realisiert wird, steht noch nicht fest. Insofern steht auch noch nicht fest, wie lange ggf. die Zeitspanne zwischen den kürzlich abgeschlossenen Arbeiten zum Umbau der Alexanderstraße und erneuten Arbeiten zur Errichtung der Tiefgarage sein wird. Die Bauphase sowie deren mögliche Auswirkungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auflagen zur Minimierung der Auswirkungen der Baumaßnahme müssen vielmehr im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.
7. Architektur		
2 21 19 23 25	Die Fassade sollte hochwertiger werden als die des Flachbaus mit Saturn. Gewünscht werden eine plastischere/dreidimensionalere Struktur der Fassade (Vorbild: Zoofenster) aus Stein/Kunststein/Glas/Metall (aber nicht verputzt) sowie größere Fenster als bei den Hotelneubauten östlich vom Hines-Areal. Es solle keine banale Glaskiste entstehen. Es sei auf Material zu achten, das unter natürlicher Abnutzung immer noch gut aussieht und lange hält, und das könne nur Stein sein. Denn sonst hätte man nach wenigen Jahren einen rostigen oder schmutzigen Schandfleck stehen. Es sollten keine billig wirkenden Hochhäuser, sondern richtige Hochhäuser im Art-Déco-Stil entstehen. Man könne diese ewige Glas- und Stahl-Bauweise nicht mehr sehen. Mittelmaß habe man doch schon am Potsdamer Platz. Berlin blamiere sich mit seiner Mittelmäßigkeit vor der Welt. Was jetzt gebaut werde, werde den Platz für Jahrzehnte prägen. Vor diesem Hintergrund wäre es fragwürdig, die nun langsam zu Ende gehende Epoche Glas- und Stahlarchitektur bis in alle Ewigkeit	Die Anregungen zur Architektur des Hochhausturms werden zur Kenntnis genommen, haben aber keinen Einfluss auf den Bebauungsplan, da dieser keine Festsetzungen zur Architektur des Gebäudes trifft. Über die Architektur wird in einem Wettbewerbsverfahren entschieden; zur Umsetzung der Ergebnisse dieses Wettbewerbs verpflichtet sich der Investor in einem städtebaulichen Vertrag.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	fortsetzen zu wollen. Diese Glashäuser strahlten keine Qualität und Hochwertigkeit aus, die für einen Platz mit dieser Geschichte und Dimension angemessen wäre.	
6, 9, 19, 20	An dieser exponierten Lage sei ein ansprechendes Äußeres sehr wichtig. Abschreckendes Beispiel: Der düstere Steglitzer Kreisel. Es müsse Schluss sein mit Masse vor Klasse. Mit dem Upperwest Tower sei schon ein guter Anfang gemacht. Die Gestaltung müsse zeitlos und zukunftsfähig sein und dürfe nicht einfach dem momentanen Geschmack entsprechen. Mit guter Architektur und einem interessanten Ensemble könnte am Alexanderplatz ein spannendes Aushängeschild für Berlin entstehen.	Um eine hohe architektonische Qualität des Gebäudes sicherzustellen, wird ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt. Den Anregungen wird insofern entsprochen.
10	Es wird darum gebeten, Herrn Kollhoff zuzuhören. Der Alexanderplatz sei das Zentrum unserer Hauptstadt. Hoffentlich werde sich das in zeitlose anspruchsvolle Architektur für die neuen Hochhäuser auch so präsentieren.	
3	Leider sei zu befürchten, dass sich dieser Senat und die Senatsbaudirektorin für die Umsetzung des hässlichsten Entwurfs einsetzen werde. Die Senatsbaudirektion habe es bei vergangenen Wettbewerben immer wieder geschafft, sich zielsicher für die unästhetischsten Bauwerke zu entscheiden. Beste Beispiele für vergebene Chancen und neue/künftige Bausünden seien das OVG-Projekt am Humboldthafen oder die geplante Bebauung des Schinkelplatzes vis-a-vis des künftigen Stadtschlösses. Es bleibe zu hoffen, dass noch rechtzeitig erkannt werde, dass die große Mehrheit der Bevölkerung diese kalten und einfalllosen Bauten ablehne. In Architekturforen im Internet werde die Mehrheit der Entscheidungen des Senates stark kritisiert. Es würden keine Orte zum Verweilen oder Wohlfühlen geschaffen.	Die kritisierten Projekte an anderer Stelle in der Stadt sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.
7	Hochhäuser dieser Dimension hätten einen bedeutenden Einfluss auf die Fernwirkung ihres Standortes („Skyline“). Hierbei sei die Gebäudehöhe genauso von Belang wie der Gebäudequerschnitt – die „Dicke“ – bzw. die von ihr abgeleitete Geschossgröße. Aus Erfahrungen anderer Städte wie Frankfurt, München, oder Düsseldorf wisse man, dass „schlanke“ Hochhäuser eine bessere Fernwirkung	Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche ist es ausgeschlossen, dass ein Hochhausturm mit einer Höhe von 150 m die gesamte Fläche mit einer zulässigen Oberkante von 150 m ausschöpfen kann. Dadurch wird sichergestellt, dass ein zurückgestaffelter oder insgesamt schlanker Hochhausturm entsteht. Den Anregungen wird somit mit den vorgesehenen Festsetzungen bereits entsprochen. Die Festsetzungen werden nicht geändert.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
11, 21	hätten als „dicke“. Im weiteren Planungsprozess sollte daher darauf geachtet werden, dass das zu errichtende Gebäude in den 3-D-Visualisierungen dargestellten „Schlankheit“ entspricht oder diese sogar übertrifft. Sollte hierzu zum Erreichen der vom Investor benötigten BGF die Gesamthöhe in vertretbarem Maß überschritten werden, so sollte dies in Kauf genommen werden. Es sollte vorgeschrieben werden, dass sich der Turm nach oben verjüngt.	
12	Ab dem 33. Geschoss (das etwa der Höhe des benachbarten „Park Inn“ Hotels entspreche) sollte sich das Gebäude in der Höhe verjüngen, um: - einerseits eine Anpassung an die vorhandene Substanz („Park Inn“-Dach) zu erreichen und damit - eine anspruchsvollere, elegantere Hochhaussilhouette darzustellen (der derzeit in der Presse publizierte Entwurf wirke erdrückend), - an den Verjüngungsstellen „Evakuierungsterrassen“ für den Fall eines Brandes der darunterliegenden Geschosse zumindest bereitstellen zu können, - evtl. diese o.g. Terrassen zu begrünen, um eine positivere CO₂-Gesamtbilanz zu erreichen.	Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche ist es ausgeschlossen, dass ein Hochhausturm mit einer Höhe von 150 m die gesamte Fläche mit einer zulässigen Oberkante von 150 m ausschöpfen kann. Dadurch wird sichergestellt, dass ein zurückgestaffelter oder insgesamt schlanker Hochhausturm entsteht.
14	Das Gesamtkonzept für den Alexanderplatz sehe derzeit noch immer den Bau ausschließlich „steinerner“ Hochhäuser nach Kollhoff-Doktrin vor – eine Entscheidung, an der man unbedingt festhalten solle. Die Planungen von Kollhoff seien die gelungenste Lösung, die denkbar seien, nicht nur in Bezug auf die Gestaltungssatzung („Stein“ im Kontrast zur DDR-Moderne“) sondern auch auf die mit allergrößter Detailliebe ausgeklügelten Blickbeziehungen zwischen Alexanderstraße und Strausberger Platz. Egal ob Hines nun einlenke und sich der Gestaltungssatzung der 93er Planungen unterwerfe oder ob Hines ein Hochhaus baue, das dem	Bei dem Masterplan von Kollhoff handelt es sich um einen städtebaulichen und nicht um einen architektonischen Entwurf. Die festgesetzten Bebauungspläne I-B4a, I-B4ca und I-B4d, die den städtebaulichen Entwurf umsetzen, enthalten keine Gestaltungsfestsetzungen. Auch eine eigenständige Gestaltungsverordnung/-satzung gibt es nicht. Die Gestaltung für das jetzt geplante Hochhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 steht noch nicht fest. Die Aussagen, dass sich der Investor nicht an die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1993 halten wolle und

Bürger/in	Anregung	Abwägung
21	entspricht, was Hines heute als zeitgemäß ansehe – es dürfe am Alexanderplatz nicht auf eine weitere Ansammlung von Solitären hinauslaufen. Die Entscheidung, die am Beispiel des Hines-Hochhaus gefällt werde, müsse Auswirkungen auf die nachfolgende Bebauung haben, um aus den zehn geplanten Hochhäusern ein komponiertes, ein durchdachtes, ein harmonisches Ganzes zu schaffen. Dieses Ensemble dürfe gerne über Kontraste verfügen, diese dürften aber in keinem Falle „zufällig“ entstehen. Ein Gesamtkonzept, selbst wenn dies eine Abwandlung der Kollhoff'schen Entwürfe bedeuten würde, müsse erkennbar sein – und dieses Konzept müsse feststehen, bevor mit dem Bau des Hines-Hochhauses begonnen werden dürfe. Sollte die weitere Bebauung durch eher „zufällige“ Solitäre – und dann auch noch in eher zweifelhafter Qualität, wie dem Saturn-Gebäude, dem Alexa und in Maßen auch dem Alea 101 – vorangetrieben werden, sei die Chance auf einen attraktiven Alexanderplatz langfristig vertan. Auch in der Demokratie müsse Platz sein für langfristige, ästhetische Planungen wie Herr Kollhoff sie vorschläge. Beschlossene Gestaltungssatzungen dürften modifiziert und angepasst werden, sie aber über den Haufen zu werfen, nur weil sie einem Investor nicht gefielen, müsse ausgiebig diskutiert werden. Eine Kontinuität in der Entwicklung müsse aber seitens der Senatsverwaltung in jedem Falle garantiert werden. Ein Gestaltungs-Leitbild solle geschaffen werden, dem alle zukünftigen Hochhäuser am Alexanderplatz unterliegen sollen, um Identität und keine Gestaltungswillkür zu schaffen.	dass eine beschlossene Gestaltungssatzung jetzt über den Haufen geworfen werde, sind nicht zutreffend. Um eine hochwertige architektonische Gestaltung sicherzustellen, wird ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt. In einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor zu einer Umsetzung der Ergebnisse dieses Wettbewerbs. Über dieses Instrument kann die Gestaltung der Gebäude besser beeinflusst werden als über Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan oder in einer Gestaltungsverordnung, da solche Festsetzungen nur relativ allgemeine Vorgaben machen können. Für die übrigen geplanten Hochhaustürme gibt es keine Gestaltungsvorgaben. Auch für diese Hochhäuser wäre die Durchführung architektonischer Wettbewerbe anzustreben. Sie sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Da es sich um mehrere Eigentümer handelt, ist ein gemeinsamer architektonischer Wettbewerb für alle geplanten Hochhäuser nicht umsetzbar.
15	Der Alexanderplatz sei in Sachen Aufenthaltsqualität und Lebensqualität nicht mehr zeitgemäß. Die Architektur sei trist und grau und biete wenig Highlights wie beispielsweise den Fernsehturm. Die Pläne von Kollhoff seien mutig, weil sie in der Architektursprache zwar an die Zwanziger erinnerten, gleichzeitig aber gerade zur aktuellen Bebauung des Alexanderplatzes und in Ergänzung zum	Um eine hochwertige architektonische Gestaltung sicherzustellen, wird ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	Potsdamer Platz einen guten Kontrast bieten würden, ja das Potential hätten sogar einen eigenen Berliner-Stil hervorzubringen. In der ganzen Stadtentwicklungsdebatte von Berlin bleibe eine Vision von dem zukünftigen Berlin aus. Investoren erhielten keine Vorgaben, sondern würden ihre Fassaden und Gebäude unter Gewinnmaximierungsgesichtspunkten entwerfen. Der Atlas-Tower (Upper-West) am Breitscheidplatz scheine zumindest nach aktuellen Entwürfen mehr zu sein als reiner Durchschnitt. Von der Stadtentwicklung werde endlich ein Bekenntnis zu den Plänen von Kollhoff erwartet oder die Erarbeitung alternativer Konzepte, die als Vorlage und Orientierung für die zukünftige Bebauung am Alexanderplatz oder anderen Bauplätzen in Berlin angehe. Ausschreibungsverfahren gut und schön, aber Berlin brauche gerade im Zentrum eine Homogenität der Architektur, eine Architektursprache, die evtl. sogar berlintypisch ist. Qualität in der Architektur dürfe keine Option sein.	
16	Es wird gefragt, weshalb die Hochhäuser bei Kollhoff und Hines wie Schuhkartons aussehen müssten. Es gebe in Singapur, Panama City, London etc. genug Beispiele für gelungene Gestalt.	Die Architektur des geplanten Hochhauses steht noch nicht fest. Sie wird in einem architektonischen Wettbewerb entschieden. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Stellungnahmen nicht relevant.
22	Es wird gefragt, warum nun anstelle der ästhetisch extrem anspruchsvollen Hochhäuser aus Stein, die sich monolithisch nach oben verjüngen (genial!) jetzt langweilige 08/15 Glas- und Stahlkästen aufgestellt werden sollten, die in jeder x-beliebigen Stadt stehen könnten.	
31	Es sei unbegreiflich, das nach etwa 20 Jahren ein Architekt aus Amerika, ohne ein Herz an Berlin verloren zu haben, unsere Mitte Berlins so verhunzen wolle.	

Bürger/in	Anregung	Abwägung
8. Verfahren		
35	Es werde gebeten, als Betroffene künftig unmittelbar über den Fortgang des Verfahrens informiert zu werden. Die Geltendmachung etwaiger Abwehransprüche müsse man sich vorbehalten.	Die Einwender werden gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 nach Festsetzung des Bebauungsplans über das Ergebnis der Abwägung informiert werden. Die Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt nach den Vorgaben der Berliner Bauordnung; dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
30	Das Bebauungsplanverfahren mute insgesamt wie eine Farce an. Die wichtigsten Festsetzungen seien bereits in einem vorherigen Bebauungsplan festgezurr. Das jetzige Verfahren diene nur dazu, den Sindestep vom ersten zum zweiten Bebauungsplan, der bereits durch Änderung des städtebaulichen Vertrages vom 15. Dezember vorweggenommen wurde, nachträglich zu rechtfertigen.	Es ist richtig, dass es sich beim Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 nur um ein Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplans I-B4a handelt. Der Bebauungsplan I-B4a wurde im Normalverfahren mit allen vorgesehenen Beteiligungsschritten durchgeführt. Die wesentlichen Abwägungsentscheidungen wurden bereits in diesem Verfahren getroffen. Es ist nicht unüblich, dass ein städtebaulicher Vertrag vor Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen wird. Eine unzulässige Vorabbindeung des Plangebers liegt nicht vor, da sich das Land Berlin nicht verpflichtet hat, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern und in seiner Abwägungsentscheidung weiterhin frei ist.
39	Zu IV.2: Die Bebauungsplanverfahren seien eben nicht rechtlich korrekt durchgeführt worden, weil Vorschläge, die sich gegen die Hochhäuser richteten einfach mit dem Hinweis auf den Ideenwettbewerb abgeschmettert worden seien. Ein Ideenwettbewerb habe aber keine rechtliche Relevanz.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Bebauungsplanverfahren I-B4a, I-B4ca und I-B4d. Es ist richtig, dass ein Ideenwettbewerb keine zwingende Vorgabe ist. Ebenso wenig war den Stellungnahmen, die sich gegen das Wettbewerbsergebnis aussprachen, zwingend zu folgen. Mit dem Beschluss über die Festsetzung der o. g. Bebauungspläne hat das Abgeordnetenhaus in Abwägung aller Belange die Entscheidung getroffen, das Wettbewerbsergebnis umzusetzen und nicht den Gegenvorschlägen zu folgen. Die Bebauungsplanverfahren sind rechtlich korrekt durchgeführt worden.
39	Zu IV.2: Bürgerbeteiligung: Es fehlten auch diesmal öffentliche Veranstaltungen. Die gesetzlichen Vorgaben mögen eingehalten worden sein, von genügender Information könne aber nicht die Rede sein. Es gebe ja noch nicht einmal eine Visualisierung im Vergleich zum Ist-Zustand.	Der Bebauungsplan-Entwurf lag vom 25. März bis einschließlich 30. April. 2013, d. h. länger als für die gesetzliche Monatsfrist, öffentlich aus, um der Öffentlichkeit ausreichend Möglichkeit zur Beteiligung zu geben. Eine Öffentlichkeitsveranstaltung ist weder gesetzlich vorgeschrieben, noch war sie inhaltlich geboten. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bebauungsplan, Begründung, Fachgutachten) waren umfassend. Darüber hinaus bestand bei Bedarf die Möglichkeit für Rückfragen und nähere Informationen bei den zuständigen Mitarbeiter/innen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		Umwelt; die entsprechenden Kontaktdaten waren in der Veröffentlichung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung benannt.
39	Zu IV.2: Das Interesse des Landes werde u.a. in Gesetzen und Bebauungsplänen festgesetzt. Die Verwaltung sei daran gebunden und habe keine illegalen Absprachen zu treffen, die den festgesetzten Bebauungsplänen widersprechen.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Abwägungsentscheidung trifft das Abgeordnetenhaus. Es gibt keine illegalen Absprachen zwischen Verwaltung und Investor. Der Abwägungsvorschlag aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird nicht geändert.
9. Sonstiges		
39	Die Planungen seien abzulehnen, weil sie nirgends sinnvoll begründet würden. Nirgends werde ein Planungserfordernis aufgezeigt, was weiter gehe als der Wunsch des Grundstückseigentümers, anders als nach dem gültigen Bebauungsplan bauen zu wollen. Ein öffentliches Interesse werde nirgends aufgezeigt. Und genau das sei nicht die Aufgabe der Verwaltung oder eines Bebauungsplanes, nur den Wünschen einzelner zu genügen.	In der Begründung wird dargelegt, dass der Hochhausturm an seinem bisher geplanten Standort der Entwicklung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung im Sockelgebäude entgegen gestanden hätte. Dies bedingt eine räumliche Trennung von reiner Sockelbebauung und Turmhochhaus. Das Planungsziel des Landes Berlin ist die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahr 1993. Da dies aufgrund der Ausdehnung des Sockelgebäudes, die für eine wirtschaftliche Nutzung notwendig war, nur unter Verschiebung des Hochhausstandortes im Baufeld D4 möglich ist, ist die Änderung des festgesetzten Bebauungsplans I-B4-a erforderlich.
39	Zu II.1: Die Grundstücksteilung, die Erteilung der Baugenehmigung und die Änderung des städtebaulichen Vertrags erfolgten offensichtlich im Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan. Es seien also illegale Aktionen gewesen, die kein Planerfordernis begründen könnten.	Bebauungspläne legen keine Grundstücksgrenzen fest. Der festgesetzte Bebauungsplan I-B4a setzt keine Mindesthöhen fest, so dass für das Sockelgebäude die Baugenehmigung erteilt werden konnte und musste. Der Abschluss bzw. die Änderung eines städtebaulichen Vertrags vor Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist nicht unüblich; eine unzulässige Vorabbindung des Plangebers ging damit nicht einher. Die Grundstücksteilung, die Erteilung der Baugenehmigung und die Änderung des städtebaulichen Vertrages waren rechtmäßig.
8	Berlin sei eine Kulturhauptstadt und genieße weltweit Prestige dafür. Der Versuch Berlin in eine Finanz Global City zu verwandeln schade sowohl den Bürgern als auch dem Status als kulturelle Hauptstadt.	Die Stellungnahme zielt offenbar auf die Grundsatzentscheidung, ob am Alexanderplatz Hochhaustürme errichtet werden sollen. Diese Entscheidung wurde bereits mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen I-B4, I-B4ca und I-B4d getroffen und ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 (siehe hierzu ausführlich oben unter 1. „Städtebauliches Konzept, Standort“). Inwiefern die geplante Bebauung dem Status Berlins als kulturelle Hauptstadt schaden könnte, ist nicht nachvollziehbar.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
21	Beim Durchblättern der „Begründung“ sei vieles bereits gesagt.	Die Stellungnahme wird als grundsätzliche Bestätigung der Aussagen in der Begründung gewertet.
38	Zeitgleich [zur Verdichtung der Innenstadt] sollte versucht werden, in den Randbezirken wie Pankow mehr Familienhaussiedlungen zu schaffen.	Die Anregung bezieht sich auf die allgemeine Stadtentwicklung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3
35, 36	Es sei sicherzustellen, dass durch die beabsichtigte weitere Bebauung keine negativen Effekte auf das Alexanderhaus entstehen. Die Sicherheitsbelange der Landesbank Berlin AG / Berliner Sparkasse seien insbesondere während der Bauphase zu berücksichtigen. Eine Einbeziehung bei den Planungen und Entscheidungen zu den maßgeblichen Themen wie z.B. Baustelleneinrichtung, Gründungsverfahren, Erschütterungsüberwachung und Beweissicherung frühzeitig wird gefordert. Es seien ausreichend Vorkehrungen zu treffen, dass spätestens vor Baubeginn eine detaillierte Beweissicherung der umstehenden Gebäude erfolgt, so dass bei eintretenden Veränderungen und daraus entstehenden Folgeschäden eine klare Zurechnung möglich ist. Zudem seien behördliche Auflagen bzgl. Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes und Grundwassers derart zu erteilen, dass Schädigungen weitest möglich ausgeschlossen werden. Möglicherweise könne es im Zuge der beabsichtigten Bebauung zu Setzungen im Untergrund kommen. Diese Setzungen könnten sich aufgrund der engen Bebauung auch auf benachbarte Grundstücke und Gebäude wie das Alexanderhaus ausdehnen. Inwieweit z.B. Grundbruch auf diesen Grundstücken ausgeschlossen werden könne, bedürfe eingehender Untersuchungen. Sollte es zu Schäden kommen, seien diese durch den Bauherren zu tragen. Hierzu müssten hinreichend genaue Regelungen getroffen werden. Dies gelte auch vor dem Hintergrund, dass das Alexanderhaus unter Denkmalschutz stehe. Zu den sicherheitsrelevanten Bereiche der Landesbank Berlin AG / Berliner Sparkasse seien ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten. Um in Krisen- oder Notfallsituationen die Bargeldbereitstellung	Durch die Änderungen des Bebauungsplans I-B4a-3 gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan I-B4a vergrößert sich der Abstand des geplanten Hochhausturms zum Alexanderhaus. Mögliche Auswirkungen auf das Alexanderhaus werden somit minimiert. Die Bauphase ist nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans. In der Baugenehmigung sind durch geeignete Auflagen die Auswirkungen auf benachbarte Bauten zu minimieren Im Einzelnen wird auf die Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen. Bereits zu diesem Verfahrensschritt wurden Anregungen gleichen Inhalts vorgebracht.

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	für die Bevölkerung zu sichern, sei es erforderlich, den Standort besonders zu sichern und im Bedarfsfall weiträumig abzusperren.	
	Es bestehe großes Interesse an einer Einbindung zu gegebener Zeit zur Gestaltung des Alexanderplatzes zwischen den beiden Gebäuden [Gebäude auf dem Vorhabengrundstück und Alexanderhaus]. Hierbei wäre insbesondere von Interesse, ob es Themen gäbe, die gemeinsam bewältigt werden könnten.	Die Platzfläche zwischen dem Einkaufszentrum „die Mitte“ und dem Alexanderhaus wurde bereits neu gestaltet. Die noch ausstehende Errichtung des Turmhochhauses, die eine Inanspruchnahme und Wiederherstellung der angrenzenden Verkehrsflächen erfordern könnte, ist an der dem Alexanderhaus abgewandten Seite des Blocks D4 vorgesehen. Ein Bedarf zur Neugestaltung des Alexanderplatzes im Umfeld des Alexanderhauses ist nicht ersichtlich.
39	Das Planwerk Innere Stadt sei keine Rechtsquelle, die in einer Planbegründung auftauchen dürfe. Es sei keine sonstige Planung entsprechend BauGB. Das Planwerk sei bestenfalls der aktuelle Wunschkalender der Verwaltung. Städtebauliche Grundsatzentscheidungen würden mit Bebauungsplänen und im FNP getroffen. Alles andere seien private Meinungen und müssten gegenüber anderen privaten Meinungen in einem Verfahren abgewogen werden.	Das Planwerk Innere Stadt ist eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es ist zutreffend, dass seinen Darstellungen nicht zwingend zu folgen ist, sondern dass sie lediglich in der Abwägung aller öffentlicher und privater Belange zu berücksichtigen sind. Nichts anderes wird in der Begründung ausgesagt. Um das Planwerk in die Abwägung einstellen zu können, muss es in der Begründung des Bebauungsplans wiedergegeben werden. Die Begründung wird nicht geändert.
39	Zu II.3.1: Der Bezirk Mitte trage nicht zum Abbau der Unterversorgung mit Grundschulplätzen bei. Vielmehr würden auch im laufenden Planverfahren weitere Schulstandorte illegal dem Liegenschaftsfonds übereignet und verkauft. Die Versorgung der neuen Wohnungen sei daher zu belegen.	Die Zuständigkeit für die Ermittlung des Bedarfs an Grundschulplätzen und die Bereitstellung ausreichender Kapazitäten liegt beim Bezirksamt. Das zuständige Schulamt des Bezirks Mitte wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und hat keine Bedenken vorgetragen. Aus dem Vorhaben resultiert nach den gängigen Richtwerten ein Bedarf an lediglich 7 Schulplätzen je Jahrgang. Sofern im Umfeld des Plangebietes ein Schulstandort reaktiviert oder neu geschaffen werden muss, resultiert der Bedarf hierfür überwiegend aus Änderungen der Altersstruktur in den Bestandsgebieten sowie aus weiteren Neubauvorhaben und nur zu einem sehr geringen Anteil aus dem Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 auch nach dem geltenden Planungsrecht bereits Wohnungen mit einem Bedarf an Schulplätzen zulässig waren. Eine Beteiligung des Investors an der Finanzierung zusätzlicher Schulplätze wäre deswegen nicht angemessen.
39	Zu I.2.2.5.5 Der Begriff „erlebbar“ werde nicht in seiner Duden-Definition verwendet. Ein Platz sei eine Fläche, keine Emotion.	Die Begründung ist sprachlich korrekt und wird nicht geändert.
39	Zu IV.2 Überformt: Hier scheine die emotionale Ansprache im Vordergrund zu stehen. Der Sinn der Akzentuierung des Nachkriegsumbaus	Die Stellungnahme bezieht sich auf folgenden Satz in der Begründung: „Der Alexanderplatz als historisches Zentrum Berlins, der jedoch in der

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	(,jedoch‘) bei einem Platz, der permanent umgebaut worden sein, erschließe sich nicht.	<i>Nachkriegszeit erheblich überformt wurde, soll durch einen modernen Städtebau mit Hochhäusern wieder als Zentrum der Metropole hervorgehoben werden.</i> “ Ziel der Planung ist es, den Alexanderplatz als städtischen Platz wieder baulich zu fassen, nachdem die Randbebauung des Platzes durch die Umgestaltung in der Nachkriegszeit entfallen war. Der Satz in der Begründung ist korrekt und wird nicht geändert.
39	Zu IV.2: Müllschlucker – denkbar sei natürlich vieles. Auch eine öffentliche Grünanlage auf einem Mittelstreifen habe ja denkbar erschienen. Daher erfordere eine bestimmte Festsetzung zur Baunutzung unter den rechtlichen Bedingungen Berlins durchaus eine intensivere Untersuchung.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Aus der Stellungnahme gehen keine neuen Belange hervor, die nicht bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen wurden. Der Abwägungsvorschlag wird nicht geändert.
31	Der Bürger/die Bürgerin frage sich wer alles bezahlt.	Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und der Errichtung des Gebäudes entstehen, sind vom Investor zu tragen.
39	Zu III.1: Der Leitungsumbau koste Geld. Die Planung selbst koste Geld. Keine Auswirkung könne also nicht stimmen.	Die Stellungnahme bezieht sich auf das Kapitel „Finanzielle Auswirkungen“ in der Begründung. In diesem Kapitel werden die finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin dargestellt, wenn es den Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans fasst. Die Kosten für den Leitungsumbau müssen ggf. durch den Investor getragen werden. Die Planungskosten (Beauftragung externer Büros und Fachgutachter im Bebauungsplanverfahren) wurden ebenfalls durch den Investor übernommen. Die Aussage in der Begründung ist korrekt und wird nicht geändert.

Fazit:

Der Verfahrensschritt führt zu keiner Änderung der Planung. Die Begründung wird in folgendem Punkt überarbeitet:

- Vertiefung der Darstellung der Verschattungs-/Abstandsflächensituation zwischen den Blöcken A 11 und D 4.

Die Änderung erfordert nicht die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens.

Bebauungsplan I-B4a-3

für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918)
sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes

im Bezirk Mitte, Ortsteile Mitte

Auswertung

der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 13.06.2013

A. Art und Weise der Beteiligung

Für das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Insgesamt gingen 23 Stellungnahmen ein.

B. Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I E 220 -	27.03.2013	Zum Stellungnahmeersuchen vom 20.01.2013 werde mitgeteilt, dass dieser Plan keine artenschutzrechtliche Relevanz entfalte.	Die Stellungnahme stützt die Planung.
2. Vattenfall Europe Wärme AG	26.03.2013	Den vorliegenden Bebauungsplan habe man erneut auf die Belange der Vattenfall Europe AG geprüft. Die Aussage vom 22.06.2012 behalte ihre Gültigkeit.	Die Stellungnahme vom 22.06.2012 wurde in der ersten Behördenbeteiligung entsprechend abgewogen. Keine weitere Abwägung erforderlich.
3. Gemeinsame Landesplanungsabteilung	04.04.2013	Im Rahmen der Zuständigkeit für die Raumordnung und Landesplanung (vgl. Nr. 8 Abs. 1 ZustKat AZG bzw. Art. 13 Landesplanungsvertrag) äußere man sich zu der vorgelegten Planung. Der Bebauungsplanentwurf sei an die Ziele der Raumordnung angepasst. Es werde auf die Stellungnahme vom 24.05.2012 verwiesen, deren Inhalt weiterhin Gültigkeit habe. Diese Stellungnahme gelte, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.	Die Stellungnahme vom 24.05.2012 wurde in der ersten Behördenbeteiligung entsprechend abgewogen. Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Sollte die Planung im weiteren Verfahren in wesentlichen Punkten geändert werden, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.
4. Bundesnetzagentur	03.04.2013	Die Bundesnetzagentur (BNetzA) teile u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibe sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA könne aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit würden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m seien nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer	Bei den Betreibern von Richtfunkanlagen handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Die Bundesnetzagentur hatte bereits im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung die Betreiber von Richtfunkanlagen im Bereich des Plangebietes mitgeteilt. Diese wurden daraufhin angeschrieben. Im Ergebnis dieser Beteiligung wurde ersichtlich, dass zum Teil Richtfunktrassen im Bereich des geplanten Hochhausturms verlaufen und eine Störung dieser Trassen nicht ausgeschlossen werden kann. In der Abwägung wurden die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, jedoch höher gewichtet als die privaten Belange der Richtfunkbetreiber. Beim Betreiben von Richtfunktrassen handelt es sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko, rechtlich gibt es keinen Trassenschutz für Richtfunkstrecken. Wenn es durch das geplante Hochhaus zu einer Störung vorhandener Richtfunktrassen kommt, können diese umverlegt werden. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Planung.

		Bauhöhe könne daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall werde diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten. Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen könne die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüfe die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen könnten deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem sei die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes könnten diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden. Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebietes durchgeführt. Der Anlage 1 könne man die dazu ermittelten Koordinaten des Prüfgebietes (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnehmen. In Berlin seien außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betreib. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellulärer Strukturen in der Fläche erfolge, könne nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen sei (Anlage 2). Bei den Untersuchungen seien Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt worden. Diesbezügliche Prüfungsanträge könnten an die örtlich zuständigen Wehrbereichsverwaltungen gestellt werden. Die anliegenden Übersichten gäben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauten wird vorgeschlagen, sich mit den in der übermittelten Anlage genannten Betreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand könne auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten seien. Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstelle, seien Informationen über	
--	--	---	--

		den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Die erteilte Auskunft gelte deshalb nur für das Datum der Mitteilung.	
		Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA würden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.	Keine Abwägung erforderlich.
		Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sehe für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllten im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nähmen somit „öffentliche Belange“ wahr. Nach Ansicht der Bundesnetzagentur müssten jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Es wird jedoch empfohlen, die in Berlin bereits tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.	Die Deutsche Telekom und die übrigen Betreiber von Telekommunikationslinien werden in Berlin nicht als Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sie haben die Möglichkeit, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planungen zu informieren. Im vorliegenden Fall wurde für die gesamte Entwicklung am Alexanderplatz durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X P eine Rahmenkoordination für Infrastrukturmaßnahmen beauftragt. In diesem Zusammenhang wurden die Leitungen – einschließlich der Telekommunikationslinien – so umverlegt, dass sie im Bereich des (künftigen) öffentlichen Straßenlandes verlaufen und das Baufeld für das geplante Hochhaus nicht berühren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
5. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg <i>namens und im Auftrag der:</i> GASAG Berliner Gaswerke AG	03.04.2013	Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich seien. Mit Abweichungen müsse gerechnet werden. Dabei sei zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig seien daher nicht auf dem kürzesten Weg verliefen. Darüber hinaus dürfe aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hätte, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen seien in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o.a.) festzustellen. Bei nicht bekannter Lage der Leitung sei auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen gäben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es sei darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gelte nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen sei, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssten.	Die vorgetragenen Hinweise haben für den Bebauungsplan keine Relevanz. Aus den beigegeführten Plänen ist ersichtlich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 keine in Betrieb befindlichen Gasleitungen verlaufen. Die Vorbereitung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

		Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen sei nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen seien in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung sei folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen sei ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von min. 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes seien in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m solle jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei der Unterschreitung dieses Abstandes seien nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden müsse, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen min. 0,3 m betrage. Weiter sei zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten sei im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube sei darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Man weise darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden müsse.	
		Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, seien zusätzlich an die COLT TELECOM GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt seien oder eine Belegung geplant sei.	Die COLT Telecom ist kein Träger öffentlicher Belange. Sie hat die Möglichkeit, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Planungen zu informieren.
		Sollte der Geltungsbereich dieser Auskunftsanfrage verändert werden, so sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	Sollte sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im weiteren Verfahren ändern, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.
6. Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt Abt. Naturschutz	15.04.2013	In Bezug auf das Schreiben und den entsprechenden Unterlagen, werde mitgeteilt, dass seitens des Bereichs Naturschutz im Umwelt- und Naturschutzamt Mitte keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 14.03.2013, bestünden.	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
7. Vodafone	16.04.2013	In dem angegebenen Bereich des Geländes befänden sich keine Kabel bzw. Anlagen der Vodafone.	Keine Abwägung erforderlich.

		Vodafone stimme den Bauarbeiten zu. Die Zustimmung erfasse mit den Angaben nicht die Belange anderer Bereiche und beziehe sich ausschließlich auf den Zeitraum von 2 Jahren (beginnend mit dem heutigen Tag).	Die Planung bezieht sich nur auf das Gebiet, so dass Belange anderer Gebiete nicht betroffen sind. Zum jetzigen Stand der Planung kann nicht abgeschätzt werden, ob die Bauarbeiten in 2 Jahren beginnen.
8. Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt Abt. Umwelt	16.04.2013	<u>Bereich Immissionsschutz</u> Es werde auf die Stellungnahme zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.07.2012 verwiesen. In dieser sei bedauert worden, dass die Zielvorstellung der Nachhaltigkeit in der Stadtplanung im Sinne eines „sustainable urban development“ 20 Jahre nach Beginn der Planungen keine Beachtung finde. Es fehlten z.B. Betrachtungen zur bioklimatischen Belastung des Standortes gemäß VDI 3785 inklusive Wirkungsabschätzung auf das kommunale Umfeld. Des Weiteren sei angemerkt worden, dass die Variante mit hohem Wohnanteil an einem durch Verkehrslärm extrem belasteten Standort die Bemühungen in der Lärminderungsplanung zur Senkung der Betroffenenzahlen im Bezirk Mitte konterkariere.	Die Hinweise wurden bereits in der ersten Behördenbeteiligung zur Kenntnis genommen und führen auch jetzt zu keiner Änderung der Planung.
		<u>Bereich Bodenschutz/Altlasten</u> Zur Erläuterung des Entwurfes des B-Planes I-B4a-3 werde wie folgt Stellung genommen: <i>1. Allgemeine Situation</i> Das Umwelt- und Naturschutzamt gehe nicht grundsätzlich von einem Altlastverdacht für das gesamte Plangebiet aus, sondern sichte im Rahmen der Beteiligung der Behörden für jedes einzelne Grundstück die vorhandenen Unterlagen und entscheide dann, ob ein Altlastverdacht bestehe. Bisher seien keine Flächen des B-Plan-Bereiches im Bodenbelastungskataster registriert. In dem Rahmen der jetzigen Beteiligung hätten die weiteren Informationen gezeigt, dass sich Altlasten nicht ausschließen lassen. Hintergrund seien die starken Kriegsschäden und die Bebauung im Untergrund. Inwieweit bei der Umgestaltung der Flächen eine ggf. erforderlich werdende Sanierung mit zumutbarem Aufwand möglich sei, könne aufgrund des ungenügenden Datenbestandes nicht eingeschätzt werden. Wegen Wegfalls der Prüfpflicht für das Baunebenrecht (hier Altlasten) im Genehmigungsverfahren könne künftig vom Amt für Umwelt und Natur nicht sichergestellt werden, dass Gefahren für künftige Nutzer sicher ausgeschlossen seien. Auch die Eignung der jeweiligen Fläche für Kinderspiel- und Wohnnutzung müsse bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall, unter Berücksichtigung der Bauausführung, geprüft werden.	Die Hinweise wurden bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen und wurden in die Begründung übernommen.

		Weiterhin sei es später die Aufgabe des Bauherrn, die Altlastenuntersuchungen, die Sanierungsschritte sowie die Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen von sich aus umzusetzen. Es werde daher gebeten für die bis jetzt nicht bebauten B-Planflächen folgenden Text (Punkte 2 und 3) aus der Stellungnahme in den Begründungstext zu übernehmen, damit der Bauherr bzw. der Eigentümer Kenntnis darüber hat: 2. Sanierungsbedarf/Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen Liegt für das Grundstück eine Überschreitung der relevanten Prüfwerte für die entsprechende Nutzung vor, müsse spätestens im Rahmen von Baumaßnahmen mit ggf. erforderlich werdenden Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden. Für die genannten Flächen mit einer Überschreitung der Prüfwerte gelte, dass Maßnahmen notwendig bzw. Bedingungen zu erfüllen seien, die hinsichtlich des Gesundheitsschutzes und Grundwasserschutzes eingeleitet werden müssten: - Die Flächen müssten solange versiegelt bzw. bepflanzt bleiben, bis über eine Sanierung entschieden wird und diese begonnen wurde. - Die weiteren Detail- und Sanierungsuntersuchungen und die Sanierungsmaßnahme seien spätestens im Rahmen des Bauvorhabens vor Baubeginn durchzuführen. Bei Tiefenentrümmungsmaßnahmen sei, auf Grund ggf. vorhandener Teer- bzw. Bitumenabdichtungen (Schwarze Wanne), darauf zu achten, dass es zu keiner Freisetzung von Schadstoffen in das Grundwasser bzw. zu deren Verbreitung kommt. 3. Sonstige Einschränkungen bei Baumaßnahmen und Nutzung Für alle Grundstücke gelte, dass - im Zuge von <u>Grundwasserhaltungsmaßnahmen</u> (z. B. beim Bau von Kellern und Tiefgaragen) vom Bauherrn sicherzustellen sei, dass ein ggf. existierender Grundwasserschaden (Schillingstr. 7) nicht verschleppt wird. Jeder Eingriff in das Grundwasser sei bei der Wasserbehörde (SenStadtUm - VIII D 3 -) zu beantragen. Darüber hinaus seien zusätzliche Kosten, z.B. für die Abreinigung geförderten Wassers, zu erwarten. - Hinsichtlich des <u>Arbeitsschutzes</u> bei Baumaßnahmen seien die gültigen Vorschriften beim Umgang mit Altlastenflächen vom Bauherrn einzuhalten.	
		4. Hinweise Beim Vorfinden jeder Art von Boden- und Grundwasserverunreinigungen habe der Verantwortliche die Arbeiten in den betroffenen Baustellenbereichen sofort einzustellen. Das gleiche gelte, wenn offensichtlich schadstoffbelasteter Bauschutt im Untergrund angetroffen werde.	Die Hinweise werden an den Investor weitergeleitet, damit sie bei der Baumaßnahme berücksichtigt werden können. Im Bebauungsplanverfahren besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

		Bei festgestellten Verunreinigungen seien die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IX B 3 (zuständig für die Beseitigung und Verwertung von Bauschutt und Bodenaushub) sowie das Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig seien der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter und der Unternehmer.	
9. SenStadtUm X OI	30.04.2013	<u>Zu II. Planinhalt, 3.2.6 Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer und Fundamente, Textliche Festsetzung Nr. 3.2</u> Im 1. Absatz der Begründung stehe, dass es zu Setzungen aufgrund der hohen Baumasse des Hochhausturms kommen könne. Ein weiterer Grund für die erwarteten Setzungen werde in der großen Windangriffsfläche des Hochhauses gesehen.	Die Begründung wird um einen Hinweis auf mögliche Setzungen durch die große Windangriffsfläche des Hochhauses ergänzt.
		In der Begründung werde im 3. Absatz dargelegt, dass die Berechnungen zur Lastaufnahme und -verteilung einen Vorplanungsstand hätten. Allerdings seien diese ohne <i>wesentliche</i> Baugrunderschließung und anhand von Altunterlagen erfolgt.	In der Begründung wird das Wort „wesentliche“ ergänzt.
		In der Begründung gebe man im 5. Absatz wieder, dass nur unter bestimmten Voraussetzungen auf eine Fundamentvorstreckung zurückgegriffen werden dürfe. Da die Fundamentvorstreckung einerseits die Gründungssituation des Hochhauses günstiger beeinflussen könne, andererseits der Lastabtrag des Hochhauses näher an den Straßentunnel heranrücke, werde die Forderung erhoben, dass für den Straßentunnel die Mitnahmesetzung von 1,1 cm in keinem Fall zu überschreiten sei.	Die Forderung wird in der Begründung ergänzt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die zuständigen Fachbehörden zu beteiligen. Sie haben somit in diesem Verfahren eine Einflussnahmemöglichkeit, wenn von der Ausnahmefestsetzung für die Fundamentvorstreckung Gebrauch gemacht werden soll.
		<u>Zu II: Planinhalt, 3.3.2 Fläche für Tiefgarage / Begrenzung der Zahl der Stellplätze, Zeichnerische Festsetzung</u> In der Begründung zur zeichnerischen Festsetzung werde erklärt, dass im Falle der Errichtung einer Tiefgarage einige Teile des nicht mehr genutzten Fußgängergeschosses durch den Investor zurückgebaut würden. Im Entwurf für den städtebaulichen Vertrag (letzte Fassung vom 18.03.2013) seien jedoch keine Regelungen enthalten.	In den Sondernutzungsvertrag zur Tiefgarage werden Regelungen zum Umgang mit dem Fußgängergeschoss aufgenommen.
10. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I B 34 -	18.04.2013	Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen sei nichts vorzutragen. Anmerkung zu 2.3.2 FNP im Erläuterungsbericht S. 4: Es werde darum gebeten, anstatt der Formulierung „... sind in den Randbereichen des Alexanderplatzes EH-Konzentrationen verzeichnet.“ die Formulierung „... sind entlang der Straßenräume am Alexanderplatz Einzelhandelskonzentrationen dargestellt.“ zu verwenden.	Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Die Änderung wird in die Begründung eingearbeitet.

		Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen sei nicht vorzutragen.	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
11. Berliner Feuerwehr	23.04.2013	Die von der Berliner Feuerwehr wahrzunehmenden Belange würden durch den Bebauungsplan nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.
12. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VII B 14 -	25.04.2013	In der Begründung unter Punkt 3.3.1. (Verkehrsflächen) sei auf der Seite 31 im vorletzten Absatz nach dem vorletzten Satz („Für eine Modifizierung der Grünzeitenverteilung zur Erzielung besserer Ergebnisse der Leistungsfähigkeit sind ausreichend Spielräume vorhanden“) folgende Ergänzung vorzunehmen: „Das wurde in den dazugehörigen Verkehrsuntersuchungen (19. April 2012 und 11. Juni 2012) nachgewiesen.“	Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt.
		Die Festsetzung einer Tiefgarage ab 0,8 m unter Gehweg für die gemäß Plan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen der Straße und des Platzes sei nur möglich, wenn damit keine Beeinträchtigungen der Funktion der Straße einschließlich der dazugehörigen Einbauten wie z. B. Straßenregenentwässerung, Beleuchtung, Lichtsignalanlagen, Beschilderung / Wegweisung, Bäume verbunden sei und die diesbezügliche Zustimmung des Straßenbaulastträgers vorliege.	Vor Festsetzung des Bebauungsplans muss der Investor einen Vertrag über die Sondernutzung öffentlichen Straßenlandes für die geplante Tiefgarage mit dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Mitte als zuständigem Straßenbaulastträger abschließen. Darin werden die genannten Themen zu regeln sein. Der vorhandene, verschlossene Fußgängertunnel zum U-Bahnhof Alexanderplatz hat die gleiche Höhenlage wie die geplante Tiefgarage, so dass die hier vorhandenen Anlagen bereits bisher eine Tiefenlage von weniger als 0,8 m unter Gehweg aufweisen. Insoweit ändert sich an der Situation durch die geplante Tiefgarage nichts.
		In der Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 auf der Seite 34 seien 12 m ² große Baumscheiben genannt. Gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) sei um Bäume in Gehwegen eine Fläche von mindestens 4 m ² in möglichst quadratischer Form unbefestigt zu lassen (Baumscheiben). Der erforderliche Raum für die Wurzeln der Straßenbäume sei in dieser Vorschrift nicht explizit ausgewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall sollen – wie bei der Zentralen Tiefgarage unter der Alexanderstraße – 12 m ² große Baumscheiben vorgesehen werden, damit trotz der Unterbauung durch die Tiefgarage ausreichend Platz für den Wurzelraum der Straßenbäume verbleibt. Die Begründung wird nicht geändert.
		Bei der Schalltechnischen Prognose der KSZ Ingenieurbüro GmbH Berlin vom 14.05.2012 würden für den Kfz-Verkehr die DTVw-Werte aus der Verkehrsuntersuchung vom 19.04.2012 ohne Umrechnung auf DTV-Werte als DTV-Werte verwendet.	In die Begründung wird ein Hinweis auf den Sachverhalt aufgenommen. Der Umrechnungsfaktor von DTV-Werten zu DTVw-Werten liegt bei 0,91. Die in der schalltechnischen Untersuchung angesetzten Verkehrsmengen liegen somit um ca. 10 % zu hoch. Die tatsächlichen Beurteilungspegel werden folglich niedriger ausfallen als in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Bei einer Verkehrsmengenänderung von 10 % ist jedoch nur mit geringfügigen Pegeländerungen (ca. 0,4 dB(A)) zu rechnen. An der grundsätzlichen Abwägung ändert sich somit nichts.
		Hinsichtlich der Bewertung der verkehrsbedingten Immissionen sei in der Begründung des B-Plans kein Hinweis gefunden worden,	Für das Luftschadstoffgutachten gilt grundsätzlich das gleiche wie für die schalltechnische Untersuchung: Für den Untersuchungsfall

		welchen Einfluss die Werte aus der verkehrlichen Stellungnahme vom 11.06.2012 auf das Luftschadstoffgutachten hätten, dem die Werte aus der Verkehrsuntersuchung vom 19.04.2012 zugrunde lägen.	„Eröffnungsjahr“ ergeben sich in Folge der verkehrlichen Stellungnahme vom 11.06.2012 Veränderungen bei den prognostizierten Verkehrsmengen. Auf dem Abschnitt der Alexanderstraße nördlich des Gebäudes sind höhere Verkehrsmengen im Eröffnungsjahr und damit etwas höhere Immissionspegel an der Nordost- und an der Nordwestfassade des Gebäudes zu erwarten, als in den Gutachten ermittelt. Die Verkehrszunahme und damit auch die Luftschadstoffbelastung bleiben jedoch hinter den für 2025 prognostizierten Werten zurück, so dass die beiden Untersuchungsfälle der Gutachten das maximale Spektrum abbilden, innerhalb dessen sich die tatsächliche Belastung bewegen wird. Auf den übrigen Straßenabschnitten liegen die Verkehrsmengen im Eröffnungsjahr geringfügig bis deutlich (Otto-Braun-Straße) niedriger als bisher prognostiziert, so dass sich an der Südostfassade des Hochhauses für das Eröffnungsjahr (geringfügig) niedrigere Immissionen ergeben werden, als im Luftschadstoffgutachten errechnet. Die gesunden Wohnverhältnisse im geplanten Hochhaus bleiben somit im Hinblick auf die Luftschadstoffbelastung auch bei den geänderten Verkehrszahlen gewahrt.
		Darüber hinaus sei die Aussage unter Punkt 2.1. (Verkehrsdaten): „Für den Anteil der leichten Nutzfahrzeuge (INFz) lagen keine Angaben vor. Auf Grund von Erfahrungswerten wurde ein Anteil von 4% des DTV-Wertes angesetzt“ im Schadstoffgutachten der Wacker Ingenieure vom 15.05.2012 nicht verständlich. SenStadtUm, Abteilung IX habe einen Faktor für den Bestand, zum Faktor für die Prognose sei SenStadtUm Referat VII A zu kontaktieren.	In der Luftschadstoffuntersuchung wird zwischen schweren Nutzfahrzeugen (zulässiges Gesamtgewicht $\geq 3,5$ t) und leichten Nutzfahrzeugen (zulässiges Gesamtgewicht $< 3,5$ t) unterschieden. Entscheidend für die Berechnung der Luftschadstoffbelastung ist dabei vor allem der Anteil der schweren Nutzfahrzeuge und nur in geringerem Maß der Anteil der leichten Nutzfahrzeuge am Gesamtverkehrsaufkommen. Das Luftschadstoffgutachten wurde mit der Abteilung IX abgestimmt und von dieser auf Plausibilität geprüft. Der in Ansatz gebrachte Faktor von 4 % des DTV-Wertes für leichte Nutzfahrzeuge wurde von der Abteilung IX nicht in Frage gestellt. Nach Rücksprache mit dem Referat VII A wird in der Prognose 2025 von einem Faktor von 1,2 für die Umrechnung der Anteile der schweren Nutzfahrzeuge (zulässiges Gesamtgewicht $> 3,5$ t) auf alle Lkw (zulässiges Gesamtgewicht $\geq 2,8$ t) ausgegangen. Die in der Luftschadstoffuntersuchung in Ansatz gebrachten Werte liegen deutlich über den Zahlen, die sich bei Ansatz dieses Faktors ergeben würden. Die Ergebnisse des Gutachtens liegen somit auf der sicheren Seite. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist nicht erforderlich.
		Darüber hinaus sei von der Verkehrslenkung Berlin auf die entsprechenden Hinweise, die bereits in der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebracht worden seien, verwiesen worden.	Die im Rahmen der Behördenbeteiligung 2012 vorgebrachten Hinweise wurden abgewogen. Sie führten zu keiner Änderung der Planung.
		Weiterhin werde von der Verkehrslenkung Berlin Folgendes angemerkt: Auch weiterhin sei eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit der LZA Alexanderstraße–Karl-Marx-Allee / Alexanderstraße–Otto-Braun-Straße aus Sicht der VLB nicht möglich, da in diesem Zusammenhang das	Das Verkehrsgutachten hat ergeben, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Hochhaus im Bebauungsplan I-B4a-3 grundsätzlich keine Verschlechterung im Verkehrsablauf für die Spätspitzenstunde an dem Knotenpunkt Alexanderstraße/Otto-Braun-Straße/Karl-Marx-Allee zur Folge hat. Durch die im Verkehrsgutachten vorgeschlagene Modifizierung des aktuellen Signalprogramms könnte

		Zusammenspiel mit den benachbarten Anlagen Gleisquerung und Karl-Liebknecht-Straße zu beachten sei. Der Verkehr müsse auch an diesen LZA abgewickelt werden, und es dürfe kein Rückstau auf den Gleisbereich erfolgen.	im Vergleich zum Ist-Zustand sogar eine bessere Bewertung des Knotenpunkts erzielt werden. Aber auch wenn eine Modifizierung des Signalprogramms nicht möglich sein sollte, ist aufgrund der verkehrsabhängigen Steuerung an dieser LSA davon auszugehen, dass eine passendere Freigabezeitverteilung durch die LSA-Steuerung erfolgt und die Leistungsfähigkeit daher besser ist, als rechnerisch bei Anwendung des Signalprogramms ermittelt. Aus diesem Grund ist dieser Knotenpunkt als leistungsfähig einzustufen. Die verkehrlichen Belange führen zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs.
		Hinsichtlich der prognostizierten Wender an der LZA Alexanderstraße–Grunerstraße/Alexanderstraße werde aus Verkehrssicherheitsgründen ein Wendeverbot (Z 272 StVO) angeordnet werden. Für die Wender stehe dort keinerlei Aufstellfläche zur Verfügung. Bei der getrennten Linksabbiegesignalisierung rechneten Verkehrsteilnehmer nicht damit, dass ein vorher fahrendes Fahrzeug beim Abbiegen anhält, um zu wenden. Unfälle seien bei diesem Verkehrsvorgang vorprogrammiert. Sollte in diesem Bereich das Wenden zwingend notwendig sein (es bestehe ja auch die Möglichkeit der Weiterfahrt über die südliche Alexanderstraße), müsse in ausreichendem Abstand zur LZA eine Wendestelle angelegt werden.	Der Mittelstreifen der Alexanderstraße hat eine ausreichende Breite, um dort mit geringem Aufwand eine zusätzliche Wendemöglichkeit einzurichten. Ein Wenden über die lichtsignalgeregelte Kreuzung ist somit nicht erforderlich. Die Wendemöglichkeit muss durch das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Mitte hergestellt werden. Im städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur Finanzierung der Wendemöglichkeit durch den Investor getroffen.
13. Berliner Stadtreinigung	25.04.2013	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung würden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.
		Aus reinigungstechnischer Sicht bestünden keine Einwände gegen die plante Baumaßnahme. Folgendes solle jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden: Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr sei es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können. Zum Absaugen der Schlammflächen würden Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m eingesetzt. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m vom Bordsteinkante entfernt seien, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich, sollte möglichst beachtet werden, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für die zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkraftfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet wird.	Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind bereits hergestellt und gewidmet. Sofern wegen der Errichtung der Tiefgarage die darüber liegende Verkehrsfläche neu hergestellt werden muss, sind die Hinweise im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Für den Bebauungsplan sind sie nicht relevant, da der Bebauungsplan keine Einteilung der Verkehrsfläche vornimmt.

		Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form so gestalten werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen. Es wird darum gebeten, in der Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe die BSR auf die eventuelle Übernahme der ordnungsgemäßen (einschließlich winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hinzuweisen. Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, wird darum gebeten, in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.	
14. Vattenfall Europe Business Services <i>im Namen der:</i> Stromnetz Berlin GmbH	17.04.2013	In dem betrachteten Gebiet befänden sich die Netzstation N 6243 sowie die Übergabestation Ü 26241 der Stromnetz Berlin GmbH. Für die geplante Bebauung seien umfangreiche Umverlegungsarbeiten notwendig. Im Gehwegbereich Alexanderstraße/Alexanderplatz liege eine Kabeltrasse (10-kV-/1-kV- und FM-Kabel) entsprechend dem abgestimmten koordinierten Raumverteilungsplan. Nach dem neuen Entwurf des o.g. Plans lägen die Kabel im Bereich der neu geplanten Tiefgarage und müssten für den Neubau reguliert werden. Die in der Trasse befindlichen Kabel seien zur Versorgung der geplanten Bauvorhaben im Umfeld des Alexanderplatzes erforderlich. Die beigegefügte „Richtlinie zum Schutz von 1-110 kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ seien genau zu beachten.	Die Hinweise wurden bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen und abgewogen. Die Netzstation und die Übergabestation befinden sich in dem vorhandenen Sockelgebäude auf dem Flurstück 1235. Der Bebauungsplan bereitet keine Veränderungen an diesem Gebäude vor, die vorhandenen Anlagen von Vattenfall können erhalten bleiben. Der Hinweis auf die vorhandene Kabeltrasse im Bereich der geplanten Tiefgarage wurde in die Begründung aufgenommen und an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Bei Realisierung der Tiefgarage müssen die Kabel bei der Baumaßnahme berücksichtigt werden. Die Richtlinien werden an den Bauherren weitergeleitet, damit sie bei den Baumaßnahmen Berücksichtigung finden.
15. Berliner Verkehrsbetriebe	22.04.2013	Unter 3.3.2 (Fläche für Tiefgarage) werde erläutert, dass „Tunnelanlagen des nicht mehr genutzten Fußgängergeschosses des U Bahnhofs Alexanderplatz“ zurückgebaut werden müssten. Hier seien die Eigentumsverhältnisse falsch dargestellt worden. Die Anlagen gehörten nicht zum U-Bahnhof (siehe auch Seite 76 – Eigentümer des Fußgängerbereichs).	Die Begründung wird überarbeitet. Es wird klargestellt, dass Eigentümer und Unterhaltungspflichtiger des nicht mehr genutzten Fußgängergeschosses das Land Berlin ist.
		Die textlichen Festsetzungen zu 2.5 und 5.1 reichten nicht aus, um den öffentlichen Belangen eines gesicherten U Bahnbetriebes hinreichend Rechnung zu tragen. Man sehe die im Schreiben vom 22.06.2012 formulierten Forderungen weiterhin nicht ausreichend im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Investor werde nicht verpflichtet, diese Forderungen zu erfüllen (z. B. mit der Auflage auf Abschluss	Die in der Stellungnahme genannten Belange betreffen Fragen der Bauausführung. Eine abschließende Einschätzung der genauen Auswirkungen der Gründung des Hochhausturms und der Tiefgarage auf die benachbarten unterirdischen Anlagen kann erst erfolgen, wenn die Baugruben- und die Tragwerksplanung vorliegen. Auf der abstrakten Ebene der Bauleitplanung ist dies noch nicht der Fall. Im

		eines städtebaulichen Vertrags – analog der Festsetzungen zu den Fahrbahnen und Gehwegen des Bezirksamtes Mitte). Es werde lediglich darauf verwiesen, dass Hines eine vertragliche Abstimmung mit der BVG anstrebe. Nach den Erfahrungen aus den letzten Projekten (Leipziger Platz 12, Alexa, Spreadreieck) würden prognostizierte Verformungswerte oft überschritten. Da hier mit wesentlich höheren Lasten als bei früheren Projekten gerechnet werde, sei eine gewissenhafte und vertraglich gesicherte Überwachung der Tunnelanlagen und Planung der Havariemaßnahmen unumgänglich. Die Forderungen (insbesondere auf Abschluss eines Vertrages) vom 22.06.2012 blieben daher bestehen. Auf Seite 79 (Abwägung zur Stellungnahme BVG) werde erläutert, dass „lediglich Tunnelsetzungen von 1,6 cm“ erwartet werden und eine Gründung des Hochhauses ohne Beeinträchtigung der Funktion der planfestgestellten Tunnelanlagen möglich sei. Es werde der Eindruck erweckt, dass sich diese Schlussfolgerung direkt auf das Ergebnis des Setzungsgutachtens beziehe. Hierzu werde angemerkt, dass die Ergebnisse des vom Investor eingeholten Gutachters (1,6 cm Setzung) bisher nicht verifiziert worden sei (derzeit werde eine Plausibilitätsprüfung durch Prof. Dr. Anger durchgeführt) und zudem weder rechnerisch oder gutachterlich bestätigt worden sei, dass Setzungen in dieser Höhe nicht zu Beeinträchtigungen bzw. schweren Schäden führen können. Eine abschließende gutachterliche Klärung dieser Fragestellung sei seit mehreren Monaten Teil der Forderungen an Hines. Bisher gebe es dazu jedoch keine Ergebnisse. Man halte deswegen eine „ungeprüfte“ Übernahme einzelner Aussagen des Gutachters für derzeit nicht vertretbar. Man widerspreche ferner der Aussage, dass eine Gründung des Hochhauses ohne Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Tunnelanlage möglich sei. Bis zur Vorlage entsprechend plausibilisierter gutachterlicher Untersuchungen gehe man vom Gegenteil aus. Im Ergebnis fordere man unverändert geeignete textliche Festsetzungen im Bebauungsplan, die schon jetzt eine definitive Verpflichtung des Investors zum gutachterlichen Nachweis der Unbedenklichkeit eventueller Baumaßnahmen im gesamten Bereich des Tunnelbauwerks sicherstelle. Eine derartige Konfliktbewältigung dürfe keinesfalls auf ein nachfolgendes architektonisches Wettbewerbs- oder Genehmigungsverfahren verlagert werden.	Bebauungsplan besteht bezüglich der aufgeführten Belange keine Regelungsmöglichkeit. Im städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung getroffen, wonach der Investor vor Einreichung des Bauantrags oder eines Antrags auf Bauvorbescheid eine vertragliche Vereinbarung mit der BVG abschließen muss, in der die angesprochenen Punkte einschließlich Haftungsfragen und Kostenübernahmen zu regeln sind. Bis zur Festsetzung des Bebauungsplans ist ein Einvernehmen über das Vorgehen mit der BVG herzustellen.
16. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	29.04.2013	Von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG seien keine Belange zu erwarten.	Keine Abwägung erforderlich.

17. IT-Dienstleistungszentrum Berlin	26.04.2013	Zur textlichen Festsetzung Nr. 3.2: Bei dem eventuell zu errichtenden Hochhausfundament (zwischen den Punkten C und D) seien die neu verlegten Anlagen des IT-Dienstleistungszentrums (Bj. 2007) betroffen. Hierfür müssten die Anlagen (mit Glasfaserkabel bezogen) in der Baugrube gesichert oder umverlegt werden.	Die Begründung enthält bereits den Hinweis, dass für den Fall der Realisierung der Fundamentvorstreckung die vorhandenen Leitungen und Kabel bei der Baumaßnahme durch Abfangung oder zwischenzeitliche Verlegung zu schützen sind. Einzelne Regelungen sollen in einem Vertrag zwischen Berlin und dem Grundstückseigentümer zur Gestattung der Sondernutzung im öffentlichen Straßenraum vereinbart werden.
		Zur Fläche für Tiefgaragen (zeichnerische Festsetzung): Im Bereich der neu zu errichtenden Tiefgarage (zwischen den Punkten B und C) liege im Fahrbahnbereich der Alexanderstraße eine Anlage mit Minderdeckung (0,60 m). Hier müssten Maßnahmen ergriffen werden, damit nach Fertigstellung der Tiefgarage die Anlagen nicht im Aufbau der neuen Fahrbahn liegen. In der offenen Baugrube müssten die Anlagen auch gesichert bzw. umverlegt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In einem Vertrag zwischen Berlin und dem Investor zur Gestattung der Sondernutzung im öffentlichen Straßenraum sollen Regelungen zum Umgang mit den bestehenden Leitungen (einschließlich der Anlagen des IT-Dienstleistungszentrums) getroffen werden. Grundsätzlich stellen 60 cm eine ausreichende Überdeckung für Kabelanlagen dar.
		Zur textlichen Festsetzung Nr. 2.4: Der Unterschreitung der zulässigen Oberkante der Tiefgarage von 0,8 m unter Gehweg könne nicht zugestimmt werden, da somit keine Möglichkeit mehr bestünde, die Mindestdeckung im Gehweg von 0,60 m einzuhalten.	Die textliche Festsetzung Nr. 2.4 soll im Einzelfall einen geringeren Abstand zwischen Tiefgaragen-Oberkante und Gehweg als 0,8 m ermöglichen, weil sonst an einzelnen Stellen (insbesondere am südlichen Ende der Tiefgarage unter dem Alexanderplatz) der zur Verfügung stehende unterirdische Raum für die benötigte Konstruktionshöhe für ein Tiefgaragengeschoss nicht ausreichen würde bzw. einen erheblichen Aufwand für die Konstruktion der Tiefgarage erfordern würde. Im Bereich des südlichen Endes der Tiefgarage am Alexanderplatz verlaufen keine Leitungen. Durch die Formulierung der textlichen Festsetzung, dass die zulässige Oberkante der Tiefgarage „im Einzelfall“ überschritten werden kann, „wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen“, ist sichergestellt, dass im Rahmen einer Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren eine Unterschreitung des Abstandes zwischen Tiefgarage und Gehweg von 0,80 m nur dort zugelassen werden kann, wo vorhandene Kabelanlagen dem nicht entgegenstehen. Die Festsetzung wird nicht geändert.
		Für diese Baumaßnahmen sollte auch geklärt werden, wer die Kosten für diese Maßnahmen trägt.	Die Kosten sind durch den Verursacher, d. h. den Bauherren der Tiefgarage zu tragen.
18. IHK Berlin	30.04.2013	Gegen den Bebauungsplan zur Festsetzung eines Kerngebietes und von Straßenverkehrsflächen erhebe man keine grundsätzlichen Einwendungen. Man befürworte grundsätzlich das städtebauliche Gesamtkonzept am Alexanderplatz und freue sich, dass ein Teil zur Umsetzung komme.	Die Stellungnahme stützt die Planung.
		Darüber hinaus werde auf die Bitte von einzelnen Mitgliedern (Nachbarn des Grundstücks) hingewiesen, dass die Belastungen während der Bauphase (Staub, Lärm, Anlieferung) minimiert werden, da	Die Bauphase ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ggf. erforderliche Auflagen (z.B. Einschränkungen der Nachtarbeit) müssen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

		bereits aktuell aufgrund von Bautätigkeiten am Alexanderplatz Beeinträchtigungen zu verzeichnen seien.	
		Zudem werde auf beigefügte nachbarliche Stellungnahme der BRE/GH II Investor GmbH hingewiesen und um Berücksichtigung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB gebeten.	Die Stellungnahme geht in die Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ein.
		Es wird um Information über den Fortgang des Verfahrens gebeten.	Die IHK wird nach erfolgtem Festsetzungsbeschluss über das Ergebnis der Abwägung informiert werden.
19. Wehrbereichsverwaltung Ost	30.04.2013	Der vorgelegte Entwurf berücksichtige in den Hinweisen die Belange der Landesverteidigung.	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
		Es werde darauf aufmerksam gemacht, dass auch nach dem Gutachten vom 23.04.2012 die Prüfung der Radarverträglichkeit bzw. der Radarreflektivität spätestens bei Einreichung des Bauantrages zu erfolgen habe.	Die Prüfung der Radarreflektivität kann sinnvoll erst im Rahmen der konkreten Projektplanung erfolgen, wenn die Materialität sowie Vor- und Rücksprünge der Fassade feststehen. Die Wehrbereichsverwaltung Ost ist deswegen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen, so dass die Prüfung in diesem Verfahren stattfinden kann.
20. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VII E 322 -	30.04.2013	Das geplante Hochhaus liege über einer planfestgestellten U-Bahnanlage. Die Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit dieser im Betrieb befindlichen Anlage dürfe durch die Überbauung nicht geschädigt und beeinträchtigt werden. Es sei durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass nur Bauten zulässig sind, welche verträgliche Setzungen und Verformungen erwarten lassen, ggf. seien Grenzwerte festzustellen.	Im Bebauungsplan können mangels Rechtsgrundlage keine Festsetzungen der gewünschten Art getroffen werden. Die Thematik muss anhand der konkreten Bauwerksplanung in einer Nachbarschaftsvereinbarung zwischen Investor und BVG geregelt werden. Im städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung aufgenommen, wonach diese Nachbarschaftsvereinbarung vor Einreichung eines Bauantrages bzw. eines Antrages auf Bauvorbescheid abgeschlossen werden muss.
		Der Bauherr könne – unabhängig von der jetzigen und künftigen Intensität des Schienenverkehrs – gegen die BVG keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem U-Bahnverkehr oder dem Straßenbahnverkehr herrührenden Lärm- und Erschütterungsemissionen oder gegen das Auftreten von elektromagnetischen Feldern geltend machen. Er habe die Vorsorge selber zu treffen.	Der Bebauungsplan enthält bereits eine Festsetzung, wonach das geplante Gebäude schwingungstechnisch abgekoppelt von den U-Bahnanlagen errichtet werden muss. In die Begründung wird zusätzlich ein Hinweis auf die notwendige Vorsorge gegen das Auftreten von elektromagnetischen Felder aufgenommen. Die von der Straßenbahn ausgehenden Lärmemissionen waren Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung und sind dort in die Gesamtverkehrslärberechnung eingegangen. Daraus resultieren Festsetzungen zum passiven Schallschutz am Gebäude (insbesondere zwingender Einbau schallgedämmter Dauerlüftungsmöglichkeiten).
		Da der vorhandene Fundamentblock, in dem sich Tunnelanlagen der U5 und Vorhaltebauwerke (sog. Weißenseetunnel) befänden, zum Lastabtrag des geplanten Hochhauses herangezogen werde, würden die Angaben der maximalen Mitnahmesetzungen von 1,6 cm kritisch gesehen, insbesondere wenn an anderen Stellen 10-15 cm Setzungen prognostiziert würden (Bei bisherigen Bauvorhaben seien die vorgegebenen errechneten Setzungen und Verformungen generell überschritten worden). Der Fundamentblock habe durch die	Ein Havariekonzept kann erst erstellt werden, wenn die konkrete Projektplanung mit Baugrubenplanung vorliegt. Im städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung aufgenommen, dass der Investor vor Einreichung eines Bauantrages oder eines Antrages auf Bauvorbescheid eine Nachbarschaftsvereinbarung mit der BVG abschließen muss, in der er sich zur Erstellung eines Havariekonzeptes verpflichtet.

		Tunneldurchführungen Steifigkeitssprünge, die Tunnelanschlüsse an den Fundamentblock stellten ebenfalls einen Steifigkeitssprung dar, diese Punkte seien potentielle Schwachstellen bei Setzungen und Verformungen des Baugrundes. Hier seien Tunnelschäden und Grundwassereinträge nicht auszuschließen. Darüber hinaus sei die Tunnelanlage teilweise vorgeschädigt, im Rahmen von Teilinstandsetzungen zeige sich bereichsweise eine schlechte Bausubstanz. Eine Risikoanalyse für die Bauzeit mit einem Havariekonzept und den notwendigen Sicherungsvorkehrungen sei zu erstellen.	
		Die technische Aufsichtsbehörde sei im Rahmen des Bauantrages zu beteiligen.	Die technische Aufsichtsbehörde der U-Bahn wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt werden.
21. Landesdenkmalamt Berlin	07.05.2013	Das Landesdenkmalamt nehme vor dem Hintergrund veränderter Planungsgrundlagen und vertiefter Weiterbeurteilungen für das städtebauliche Umfeld „Museumsinsel“ in Ergänzung zur Stellungnahme vom 25. Mai 2012 wie folgt Stellung: Im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß DSchG Berlin für das Welterbe „Museumsinsel“ empfehle das Landesdenkmalamt dringend a) eine Höhenreduzierung des geplanten Hochhausturmes von 150,00 m auf 125,00 m und b) einen vollständigen Verzicht auf Werbung bzw. Leuchtreklame in und oberhalb der Dachzone. Grundlage der Anregungen und Bedenken seien die „Ziele und Leitlinien für die Pufferzone und das städtebauliche Umfeld der Museumsinsel“ vom 18.09.2012, die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt unter Beteiligung aller zuständigen Bau- und Planungsbehörden sowie Denkmalämter erarbeitet worden seien. Mit diesen Zielen und Leitlinien zum Schutz der Welterbumgebung folge Berlin der Verpflichtung, die sich aus den „Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention“ der UNESCO ergebe. Laut der o. g. Ziele und Leitlinien befinde sich der Alexanderplatz mit seinen bestehenden und geplanten Gebäuden in der Schutzfläche Hinterland – Zone III des Welterbes „Museumsinsel“. Damit beträfen die Ziele und Leitlinien auch den geplanten Hochhausturm und eine mögliche Dachwerbung. Da die Höhe des Hochhausturmes und seine Werbeanlagen das Panorama der Museumsinsel stark beeinträchtigen und somit die Integrität des Welterbes gefährden könnten, solle die Höhe des Hochhausturmes auf 125 m beschränkt werden und die Höhe des ebenfalls auch dem Alexanderplatz stehenden Park Inn by Radisson Berlin Alexanderplatz Hotels mit 125 m Gebäudehöhe nicht überragen. Diese Empfehlung zur Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe gelte auch für andere Hochhäuser, die auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts von Kollhoff/Timmermann entstehen sollen	Mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen I-B4a, I-B4ca und I-B4d besteht bereits Planungsrecht für 9 der 10 geplanten 150 m hohen Hochhaustürme am Alexanderplatz. Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens I-B4a-3 ist nunmehr die Verschiebung von lediglich einem dieser Hochhausstandorte. Die übrigen Hochhausstandorte sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, so dass sie weiterhin mit einer Höhe von 150 m planungsrechtlich zulässig bleiben. Eine Änderung der Bebauungspläne für diese Hochhaustürme ist nicht absehbar. Wenn nunmehr lediglich für einen der geplanten Hochhaustürme die Höhe reduziert würde, würde dies das städtebauliche Gesamtkonzept am Alexanderplatz beeinträchtigen, ohne dass sich die Auswirkungen auf das Weltkulturerbe langfristig bei Realisierung der übrigen 150 m hohen Hochhaustürme ändern würden. Die Festsetzung zur zulässigen Oberkante von 150 m über Gehweg wird nicht geändert. Der Anregung, Werbung im Bereich der Dachzone komplett auszuschließen, wird ebenfalls nicht gefolgt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 enthält der Bebauungsplan-Entwurf bereits eine Regelung, die die Größe der Werbeanlagen einschränkt und ihre Gestaltung regelt (nur Einzelbuchstaben, kein wechselndes oder bewegtes Licht) und ihre Zulässigkeit auf bestimmte Abschnitte der Fassade einschränkt, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch aufdringliche Werbung zu vermeiden. Die Möglichkeit, Werbung im Bereich der Dachzone anzubringen, ist jedoch für ein Kerngebiet typisch und soll deswegen nicht ausgeschlossen werden. Auch auf dem benachbarten Park-Inn-Hotel befindet sich bereits heute Werbung für das Hotel. Die festgesetzten Bebauungspläne I-B4a, I-B4ca und I-B4d enthalten keine Regelungen zur Einschränkung von Werbeanlagen auf den dort geplanten Hochhäusern, so dass auch deswegen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 weiterhin Werbung in vertretbarem Umfang zulässig bleiben soll. Die Festsetzungen werden nicht geändert. Zu der Thematik erfolgt vor Festsetzung des Bebauungsplans noch eine Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt.

		und eine Beeinträchtigung der weiteren Welterbeumgebung auslösen könnten.	
		Hinsichtlich der Bodendenkmale verweise das Landesdenkmalamt auf die vorliegende Stellungnahme vom 25. Mai 2012.	Die Stellungnahme vom 25. Mai 2012 wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgewogen. Sie führte zur Aufnahme von Hinweisen in die Begründung.
22. Bezirksamt Mitte von Berlin, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt	06.05.2013	1. Zur Durchführung des B-Plan-Verfahrens I-B4a-3 Die erneute Beteiligung der Behörden und die Beteiligung der Öffentlichkeit würden gleichzeitig (25. März bis 30 April 2013) durchgeführt. Diese Vorgehensweise sei nicht nachvollziehbar, da wesentliche Bedenken des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes (TL) noch nicht ausgeräumt seien.	Der Verfahrensführer, hier die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, ist für die Entscheidung über die Durchführung der Verfahrensschritte (parallel oder nacheinander) verantwortlich. Es ist nicht notwendig, dass zur öffentlichen Auslegung alle Bedenken ausgeräumt sind. Vielmehr sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung auch Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern zu erwarten, die auch noch zu einer Änderung der Planung führen könnten. Die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange findet abschließend nach Durchführung aller Verfahrensschritte statt.
		2. Wohnungsnahe öffentliche Grünflächen und öffentliche Kinderspielplätze Die Bereitstellung von wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielplätzen, die durch das Vorhaben erzeugt würden, solle in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Da dieser Vertrag gegenwärtig noch nicht endverhandelt sei, seien diese Wohnfolgeeinrichtungen rechtlich noch nicht gesichert.	Der Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans wird erst gefasst werden, wenn der städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist und somit die Bereitstellung der öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätze gesichert ist.
		3. Zulässige Oberkante der Tiefgarage Die textliche Festsetzung Nr. 2.4 sei ohne vorherige Abstimmung mit dem TL neu hinzugefügt worden. Dieser textlichen Festsetzung werde seitens des TL nicht zugestimmt. Sondernutzungserlaubnisse für die Errichtung einer Tiefgarage in öffentlichen Straßen würden gem. Berliner Straßengesetz ausschließlich vom Straßenbaulastträger erteilt. Dabei hätten die Sondernutzungen für Zwecke der öffentlichen Versorgung den Vorrang vor weiteren privaten Sondernutzungen. In Konzessionsverträgen mit den zuständigen Unternehmensträgern habe sich Berlin verpflichtet, den unterirdischen Raum unter öffentlichen Straßenverkehrsflächen für notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen zur Verfügung zu stellen. Der Raum bis 0,8 m unter Gehweg sei bereits sehr knapp für die Unterbringung dieser Leitungen bemessen, daher könne einer weiteren Verringerung des unterirdischen Raums nicht zugestimmt werden. Es gehe nicht nur um den derzeitigen Raumbedarf für die Unternehmensträger, sondern um Raumvorsorge auch für künftige Bedarfe für die öffentliche Versorgung.	Die Forderung nach einem Mindestabstand von 0,8 m zwischen unterirdischen Bauwerken und dem Gehweg wird im Grundsatz eingehalten. Die textliche Festsetzung Nr. 2.4 soll nur im Einzelfall bei nachgewiesenem Erfordernis einen geringeren Abstand zwischen Tiefgaragen-Oberkante und Gehweg ermöglichen, weil sonst an einzelnen Stellen (insbesondere am südlichen Ende der Tiefgarage unter dem Alexanderplatz) der zur Verfügung stehende unterirdische Raum für die benötigte Konstruktionshöhe für ein Tiefgaragengeschoss nicht ausreichen würde bzw. einen erheblichen Aufwand für die Konstruktion der Tiefgarage erfordern würde. Die Ausnahme soll nur für ausgewählte Bereiche erteilt werden. Im Bereich des südlichen Endes der Tiefgarage am Alexanderplatz verlaufen keine Leitungen. Ein rein präventives Vorhalten des Mindestabstandes von 0,80 m auch an dieser Stelle würde in diesem Fall die Möglichkeit zur Realisierung der Tiefgarage unvertretbar einschränken. Es handelt sich hier um eine besondere Situation, da der nach unten zur Verfügung stehende Raum wegen der Bodenplatte des Bunkers begrenzt ist. Auch die bestehenden Anlagen des Fußgängertunnels haben eine geringere Überdeckung als 0,80 m. Dieser Bereich kommt dann nur für flach verlegte Leitungen in Frage.

			Mit der Festsetzung, die die Unterschreitung des Mindestabstandes nur als Ausnahme ermöglicht, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen, hat es die zuständige Behörde in der Hand, ausreichende Raumvorsorge für öffentliche Versorgungsleitungen sicherzustellen. Die Festsetzung Nr. 2.4 wird unverändert beibehalten.
		4. Zu den finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplans Unter Punkt III.1 der Begründung werde die Aussage getroffen, dass der Bebauungsplan keine finanziellen Auswirkungen auf Einnahmen und Aussagen des Landes Berlin hätte. Dem werde ausdrücklich widersprochen, da noch kein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II, und dem Investor für das Hochhaus im Bau-feld D4 endverhandelt sei. Das TL komme seiner Mitwirkungspflicht an diesem Vertrag nach, indem es die Genehmigungsfähigkeit der Sondernutzungen Tiefgarage (Nebenzeichnung 1) und Vortreten des Fundaments in den Gehweg (TF 3.2) unter folgenden Bedingungen in Aussicht stelle: 1. Einhaltung von Toleranzgrenzen für Setzungen im öffentlichen Straßenland, sowohl im Bereich der Straßenverkehrsfläche, als auch am Straßentunnel und der U-Bahn U 5 2. Verpflichtung des Investors zur Finanzierung eines Beweissicherungsverfahrens für das gesamte bauliche Umfeld 3. Sicherheiten durch den Investor für den größtmöglichen Schadensfall (bezogen auf zwei mögliche Risikofälle: Hochhaus mit Tiefgarage / Hochhaus ohne Tiefgarage), sowohl für das öffentliche Straßenland, als auch für den Straßentunnel und die U-Bahnanlagen Um diese Bedingungen konkretisieren zu können, seien Gutachten erforderlich, denen sowohl TL, als auch SenStadt X und BVG zugestimmt haben. Nur mit solchen vertraglichen Regelungen könne das Land Berlin künftig gegen die – nicht unerheblichen – Risiken des Vorhabens abgesichert werden.	Der Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans wird erst gefasst werden, wenn der städtebauliche Vertrag und der Sondernutzungsvertrag bzw. die Sondernutzungsverträge für die Tiefgarage und die Fundamentvorstreckung abgeschlossen sind. Das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt wird bei den Vertragsverhandlungen beteiligt, so dass die in der Stellungnahme genannten Bedingungen darüber gesichert werden können. Im städtebaulichen Vertrag wird sich der Investor zur Übernahme aller entstehenden Kosten verpflichten müssen. Die Aussage in der Begründung, dass der Bebauungsplan keine finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin hat, ist daher korrekt und wird nicht geändert.
23. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	21.05.2013	Durch die vorgelegte Planung werde der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung insoweit berührt, als das Plan-gebiet Anlagenschutzbereiche beinhalte. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben bestehe daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen. Wie in der gutachterlichen Stellungnahme dazu ausgeführt, könne eine abschließende Beurteilung des Vorhabens erst nach Vorliegen der genauen Kubatur und Fassadenmaterialien erfolgen.	Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis, dass die Luftfahrtbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist. Die Stellungnahme bestätigt die in der Begründung getroffene Abwägung in Bezug auf Radarverschattung und -reflektionen.

		Gegen den Bebauungsplan bestünden jedoch keine grundsätzlichen Bedenken. Die Bauvorhaben bedürften aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Vorlage und Prüfung hinsichtlich der Radarverträglichkeit der Bauweise. Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibe von dieser Stellungnahme unberührt. Sie werde vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung getroffen, sobald über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird. <u>Anlage: Gutachterliche Stellungnahme nach § 18 LuftVG der Deutschen Flugsicherung:</u> Es seien Flugsicherungseinrichtungen der DFS betroffen, die nach § 18a Abs. 1a LuftVG angemeldet worden seien. Gemäß Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung vom 10.10.2012 könne eine abschließende Beurteilung des Vorhabens erst nach Vorliegen der genauen Kubatur und Fassadenmaterialien erfolgen. Bezüglich der geplanten Bauhöhe werde die Auffassung des Gutachters Prof. Dr.-Ing. Möller geteilt, dass wie im Gutachten „B_SV-APL-BAF.GA01.pdf“ dargelegt keine relevante Verschattung von Lufträumen vorliege und das Vorhaben bei geeigneter Fassadengestaltung (Form und/oder Materialien) realisiert werden kann. Gegen den Bebauungsplan bestünden daher keine grundsätzlichen Bedenken. Die Bauvorhaben bedürften jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Vorlage und Prüfung hinsichtlich der Radarverträglichkeit der Bauweise. Eine Beurteilung bezüglich Luftfahrthindernisse erfolge in dieser Stellungnahme nicht.	
--	--	---	--

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Bebauungsplan I-B4a-3

für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918)
sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der (2.) eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 14.05.2025

A. Art und Weise der Beteiligung

Der Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 wurde nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch das Deckblatt vom 23.09.2016 geändert. Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Eigentümer als berührte Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 26.09.2016 gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 2 und 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zur besseren Verständlichkeit der Gesamtaussagekraft des zu ändernden Bebauungsplanentwurfs wurde zusätzlich eine Abzeichnung für die (2.) erneute eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bereitgestellt, die die nicht von der Änderung betroffenen Planinhalte des Bebauungsplanentwurfs vom 14.03.2013 sowie die mit dem Deckblatt vom 23.09.2016 vorgenommenen Änderungen enthielt.

Insgesamt sind zwanzig Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter sowie der Grundstückseigentümer angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.10.2016 aufgefordert worden. Stellungnahmen konnten gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den auf dem Deckblatt vermerkten Änderungen abgegeben werden.

Insgesamt gingen elf Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme des Grundstückseigentümers ein. Von einem Träger öffentlicher Belange (BVG) gingen zwei Stellungnahmen ein.

B. Abwägung der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Einzelnen

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat VII B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen) Schreiben vom 20.10.2016	Seitens der Abteilung VII gibt es zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen folgende Hinweise und Bedenken: 1. Mit der geänderten Festsetzung 2.4 <i>[Anm. SenStadt: Fläche für Tiefgarage im öffentlichen Straßenland]</i> sind für die öffentlichen Verkehrsflächen die Belange des Straßenbaulastträgers nicht ausreichend berücksichtigt. Neben Baumpflanzungen benötigen auch der Straßen- und Platzaufbau selbst, sowie Einbauten wie Beleuchtung, Lichtsignalanlagen, Verkehrszeichen, Wegweiser, Fahrradbügel usw. mit ihren jeweiligen Fundamenten bestimmte Überdeckungshöhen oberhalb der geplanten Tiefgarage. Es reicht m. E. nicht aus, wenn in der Begründung auf die für den Bau einer Tiefgarage erforderliche Erlaubnis einer Sondernutzung des öffentlichen Straßenlandes und die damit mögliche Einflussnahme des Straßenbaulastträgers verwiesen wird. Inkonsequent ist in dem Zusammenhang die in der Festsetzung enthaltene Regelung für die (nicht festgesetzten) Bäume, die ebenfalls nur Bestandteil der Straße / Platzfläche sind. Mit der Festsetzung einer Oberkante für die Tiefgarage im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird der Erhalt eines Bauraums für die Straße / den Platz mit einer Mindesthöhe gesichert. Das halte ich für erforderlich, um dem Straßenbaulastträger für künftige, jetzt noch nicht definierbare Um- bzw. Einbauten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Freiräume zu erhalten. Auch bei einer Festsetzung der Oberkante der Tiefgarage muss darüber hinaus gesichert sein, wie bereits in meiner Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung vom 15.04.2013 gefordert, dass es durch die Tiefgarage nicht zu Beeinträchtigungen der Funktion der Straße kommen darf und dass die Zustimmung des Straßenbaulastträgers zu dieser Festsetzung vorliegt. Immerhin liegt die Zuständigkeit	→ Planänderung; Überarbeitung der Begründung In Folge des Beteiligungsverfahrens wurden die Planungsziele geändert. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Alexanderstraße (B2/5) sowie des Fußgängerbereichs Alexanderplatz ist nunmehr keine (private) Tiefgarage mehr geplant. Die bisherige Nebenzeichnung 1 sowie die zugehörige textliche Festsetzung entfallen. Insofern wird den inhaltlichen Bedenken der Stellungnahme entsprochen bzw. werden diese obsolet. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der Begründung. Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wird der Behörde in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet.

	für die öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich beim Straßenbau- lastträger.	
	2. In der Begründung zur Textlichen Festsetzung 5.2 wird angeführt, dass im Juni 2016 eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung für den Verkehrslärm erarbeitet wurde, die zwei Prognosefälle betrachtet: „... einerseits mit der prognostizierten Verkehrsbelastung im Eröffnungsjahr (basierend auf den Verkehrsmengen, die in einer Verkehrszählung im April 2012 ermittelt wurden) ... andererseits mit der Verkehrsbelastung im Prognosejahr 2025 ...“ Die Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan I-B4a-3 von 2012 beziehen sich auf den Bestand 2010 (+ Nachtrag 2012) und die Verkehrsprognose aus dem Teilnetz Klosterstraße / Molkenmarkt. Zum Bestand ist anzumerken, dass die derzeit aktuelle Zählung vom 20.04.2015 die Zahlen von 2012 größtenteils bestätigt, sodass hier keine Anpassung der Verkehrsuntersuchung notwendig ist. Für die Prognose wurde damals davon ausgegangen, dass die Prognosewerte unterhalb der Zählwerte liegen. Mit der aktuell erarbeiteten Prognose vom 11.07.2016 ergibt sich jedoch für die Karl-Marx-Allee / Alexanderstraße eine höhere Belastung (ca. 34.000 Kfz/24 h), damit wäre in diesem Punkt eine Anpassung der Verkehrsuntersuchung und auch der schalltechnischen Untersuchung notwendig. Darüber hinaus verweise ich darauf, dass Anfang 2017 die Verkehrsprognose auf den Prognosehorizont 2030 angepasst wird. Sollte der Bebauungsplan I-B4a-3 bis zu diesem Zeitpunkt nicht festgesetzt sein, ist eine Abschätzung der Auswirkungen dieser Maßnahme auf das laufende Bebauungsplanverfahren erforderlich.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung und der Begründung In Folge des Beteiligungsverfahrens wurde die Verkehrsuntersuchung überarbeitet. Dabei wurden die Verkehrsprognosedaten für das Jahr 2030 berücksichtigt. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der in der Begründung zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung getroffenen Aussagen. Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; die überarbeitete Fassung der Verkehrsuntersuchung wird der Behörde in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet.
	3. Bezüglich der Anlagen der U-Bahn wird darauf hingewiesen, dass die Tunnelstümpfe der „U3“ (zz. Gleis 3 und 4) auch zur planfestgestellten U-Bahnanlage gehören. In der Abbildung zur Begründung ist dies berücksichtigt (Begründung Seite 12, rote Schraffur), im Plan selber ist	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Planfestgestellte Anlagen sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit dies zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen not-

	nur der Verlauf der U5 eindeutig beschriftet (Gleis 3 ist durch die Eintragung „Fußgängerbereich“ bzw. „planfestgestellte Straßenbahn“ verdeckt, Gleis 4 ist nicht beschriftet, der Schriftzug „in Aussicht genommene U-Bahn (U 3)“ scheint in Flucht von Gleis 3 zu liegen, aber kann in seiner Lage evtl. nicht mit Gleis 4 in Verbindung gebracht werden [siehe Anlage]. <i>[Anm. SenStadt: Der Stellungnahme liegt ein um handschriftliche Eintragungen ergänzter Ausschnitt der Planzeichnung als Anlage bei.]</i>	wendig oder zweckmäßig ist. Der mit dem U-Bahntunnel der Linie U5 unmittelbar verbundene vorhandene Tunnelstumpf (Gleis 4) ist in der Planunterlage eingetragen. Der in der Planzeichnung eingetragene Schriftzug „planfestgestellte unterirdische Anlagen der U-Bahn“ bezieht sich auf die gesamte Anlage. Auf einen zusätzlichen Schriftzug im Bereich von Gleis 4 wird im Interesse der Übersichtlichkeit verzichtet. Die exakte Abgrenzung der planfestgestellten Anlagen lässt sich der Begründung entnehmen. Die in Aussicht genommene Verlängerung von Gleis 4 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Nur die in Aussicht genommene Lage von Gleis 3 berührt den Geltungsbereich und ist deswegen im Bebauungsplan-Entwurf gekennzeichnet.
2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat IX C (Immissionsschutz) Schreiben vom 10.10.2016	Keine weiteren Hinweise.	→ Planänderung; Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und der Begründung Unabhängig von der Stellungnahme wurde die schalltechnische Untersuchung in Folge des Beteiligungsverfahrens überarbeitet. Dabei wurden sowohl die auf Basis einer aktualisierten Verkehrsprognose überarbeitete Verkehrsuntersuchung als auch der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ berücksichtigt. In der Folge wurden die zum Schallschutz getroffenen Festsetzungen angepasst. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der in der Begründung zu den Immissionschutzfestsetzungen getroffenen Aussagen. Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; die überarbeitete Fassung der schalltechnischen Untersuchung wird der Behörde in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet.
3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat X OI (Objekt-	Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Tiefbau, Objektbereich Ingenieurbauwerke (SenStadtUm X OI) gibt keine Zustimmung zu den übermittelten Unterlagen, bestehend aus Abzeichnung und Deckblatt sowie der Begründung und gibt dazu nachfolgende Stellungnahme ab:	→ Keine Planänderung; Erstellung von Fachuntersuchungen zu Baugrund und Setzungen sowie Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags und der Begründung In Folge des Beteiligungsverfahrens wurden verschiedene Fachuntersuchungen zur Ermittlung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die unterirdischen Verkehrsbauwerke erstellt.

bereich Ingenieurbauwerke) Schreiben vom 08.12.2016	SenStadtUm X Ol hat zum Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 bereits dreimal eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahmen aus den Jahren 2011, 2012 und 2013 behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit. Die bereits vorgetragenen Bedenken sind im Bebauungsplanentwurf aus der Mail vom 24.11.2016 nicht berücksichtigt oder in dessen Begründung falsch dargelegt oder in einer Form abgewogen worden, dass erhebliche Auswirkungen auf den Straßentunnel Alexanderplatz und das Fußgängergeschoss Alexanderplatz erwartet werden. <u>Straßentunnel Alexanderplatz</u> Der Stellungnahme wird vorangestellt, dass SenStadtUm X Ol seit dem Jahr 2013 keine neuen Unterlagen und keine neuen Erkenntnisse zum geplanten Hochhausbau in Bezug auf die Verträglichkeit für den Straßentunnel erhalten hat, so dass die Bedenken weder minimiert noch zurückgenommen werden. Die besondere Betroffenheit des Straßentunnels und des Aufgaben- und Verantwortungsbereichs von SenStadtUm X Ol ergeben sich nach Begründung II.3.2.1. auf S. 22 im 4. Absatz, da „<i>primäres Planungsziel des Änderungsbebauungsplans I-B4a-3 ... die Veränderung des Hochhausstandortes ...</i>“ ist und stellt damit nach Begründung II.3.2.3. auf S. 32 eine Umnutzung gegenüber geltendem Planungsrecht dar. Die im letzten Absatz der Begründung unter II.3.2.1. auf S. 22 und fortfolgend auf S. 23 getroffenen Aussage („<i>Abweichend von der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans I-B4a, die einen Turm mit einer Abmessung von 39 x 33,40 m vorsah und auch abweichend von dem Bebauungsplan-Entwurf I-B4a-3 zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Behördenbeteiligung, der ein 42 x 35 m großes Baufeld für den Hochhausturm vorsah, lassen die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen einen größeren Spielraum hinsichtlich der genauen Lage und Kubatur des Turmhochhauses zu</i>“) ist in Bezug auf die Lage des Turmhochhauses nicht zutreffend. An der Lage ist keine Änderung möglich, da das Baugrundstück nicht mehr dem ursprünglichen Baufeld D4 entspricht, sondern nur noch das nicht verkaufte Restgrundstück A-B-C-D-A für das Turmhochhaus zur Verfügung steht. Die zitierte Aussage lässt zudem die Problematik um die Gründungssituation für das	Wesentliche Aufgabe aller Gutachten war die Klärung der möglichen Auswirkungen des beabsichtigten Hochhauses auf die bestehenden Tunnelanlagen. Insbesondere im Hinblick auf die in Betrieb befindlichen Anlagen sollen Beeinträchtigung vermieden sowie die Risiken und erforderlichen bautechnischen Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen an Baugrund und Tunnelanlagen abgeschätzt werden. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen fanden bzw. finden Eingang in vertragliche Regelungen zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin (Straßentunnel Alexanderplatz). Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 wird umfassende nachbarrechtliche Regelungen, wie beispielsweise die Beweissicherung sowie die Erstellung eines Überwachungs- und Havariekonzepts zum Straßentunnel Alexanderplatz umfassen. Diese werden intensiv mit der zuständigen Abteilung der jetzigen Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) abgestimmt. Daher wird davon ausgegangen, dass das durch den Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglichte Bauvorhaben im Hinblick auf den Straßentunnel Alexanderplatz grundsätzlich durchführbar ist. Die Begründung wird diesbezüglich überarbeitet. Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; die gutachterlichen Untersuchungen werden der Behörde in diesem Zusammenhang zur Prüfung übersendet.
---	---	---

	Turmhochhaus völlig außen vor und verschweigt, dass das nach festgesetztem Bebauungsplan I-B4a mögliche Turmhochhaus mittig in einem Gesamtgrundstück D4 verortet ist. Die seit dem Jahr 2013 in den Bebauungsplanentwurf aufgenommene, mögliche Vergrößerung der Kubatur bringt weitere Lasten aus dem Hochbau und wird sich ungünstiger auf die Setzungsprognose auswirken.	
	Die Beschreibung im letzten Absatz unter II.3.2.1. auf S. 23, die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche wäre planungsrechtlich uneingeschränkt unterbaubar, ist zu modifizieren, da die Baugrenzen für zwei Grundstücksflächen verschiedener Eigentümer festgesetzt werden sollen und das Planungsrecht für die Unterbaubarkeit aufgrund der U-Bahnanlagen in der vorhandenen Fundamentplatte nicht uneingeschränkt gegeben ist.	→ Keine Planänderung Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden unabhängig von der Eigentumssituation getroffen. Dass die planungsrechtlich zulässige Unterbauung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die vorhandenen unterirdischen Bauwerke eingeschränkt wird, ist bereits Gegenstand der Ausführungen der Begründung. Diese Aussage in der Begründung ist daher inhaltlich zutreffend und wird nicht geändert. Gleichwohl erfolgt aufgrund der erfolgten Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 eine Umformatierung der Begründung, so dass sich auch die Kapitelzuordnungen und Seitenzahlen ändern.
	Eine Darstellung der planfestgestellten U-Bahnanlagen auf einer Nebenzzeichnung, aus der nicht nur die Tunnelinnenwandflächen und die Gleisachsen sondern die als planfestgestellt geltenden U-Bahn-Bauwerke hervorgingen, würde zur Verdeutlichung der örtlichen Situation beitragen.	→ Keine Planänderung Eine Abbildung mit der genauen Abgrenzung der als planfestgestellt geltenden U-Bahn-Bauwerke ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Für eine genauere Darstellung in der Planzeichnung oder Planunterlage des Bebauungsplans besteht daher kein Bedarf.
	Die geplante Veränderung des Hochhausstandortes wird in der Begründung u. a. unter II.3.2.2. durch Verschiebung nach Norden beschrieben, aber das damit verbundene Heranrücken an den Straßentunnel wird nicht erwähnt ganz zu schweigen von der Annäherung an die U-Bahnanlagen.	→ Keine Planänderung Da in der Stellungnahme erwähnte Kapitel bezieht sich auf die Abstandsflächensituation. Da sich die Abstandsflächen nur auf oberirdische Gebäude beziehen, wird an dieser Stelle nicht auf den Straßentunnel oder den U-Bahn-Tunnel eingegangen. Gleichwohl erfolgten, wie oben bereits beschrieben, zwischenzeitlich verschiedene Fachuntersuchungen zur Ermittlung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die unterirdischen Verkehrsbauwerke. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen fanden bzw. finden auch Eingang in Vereinbarungen zwischen der Vorhabenträgerin und der

		BVG (U-Bahnanlagen). So besagt beispielsweise eine mit der BVG abgeschlossene Grundsatzvereinbarung, dass die U-Bahnanlagen auf Kosten der Vorhabenträgerin insbesondere durch den Bau einer neuen rd. 30 cm dicken Stahlbetonschale (sogenanntes „Inliner-Modell“) vor Auswirkungen der anvisierten Hochbaumaßnahme geschützt werden. Daher wird davon ausgegangen, dass das durch den Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglichte Bauvorhaben sowohl im Hinblick auf die U-Bahnanlagen als auch auf den Straßentunnel Alexanderplatz grundsätzlich durchführbar ist.
	Der Abschlusssatz in der Begründung unter II.3.2.3. auf S. 33 unter „ <i>Bedürfnisse des Verkehrs</i> “, dass diese umfassend befriedigt werden, findet keine Zustimmung seitens SenStadtUm X Ol, da zum Thema Verkehr weder hier noch an sonstiger Stelle in der Begründung auf die Auswirkungen von Tunnelsperrungen mit zwangsläufiger Verlagerung des Straßenverkehrs in die Straßenebene eingegangen wurde und zu ergänzen wäre.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung und der Begründung Die unmittelbaren Auswirkungen der Bauphase, in der sich mögliche Sperrungen des Straßentunnels Alexanderplatz ergeben könnten, sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und im Bebauungsplanverfahren nur insoweit relevant, als die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans gegeben sein muss. Auf Basis der zwischenzeitlich überarbeiteten Verkehrsuntersuchung werden die in der Begründung zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung getroffenen Aussagen aktualisiert. Die Abwägung bezieht sich dabei jedoch auf den Planzustand nach Realisierung des Vorhabens, um sicherzustellen, dass die prognostizierten Verkehrsaufkommen über die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte abgewickelt werden können. Eine mögliche temporäre Tunnelsperrung während der Bauphase ist nicht Gegenstand der Abwägung. Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; die überarbeitete Fassung der Verkehrsuntersuchung wird der Behörde in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet.
	In der Begründung unter II.3.2.6. wird im ersten Absatz der Begründung zur Textlichen Festsetzung Nr. 3.2 angegeben, „ <i>dass ... am Autotunnel Grunerstraße mit einer Setzung bis zu rd. 1,1 cm zu rechnen ist</i> “. Welche Setzungen zu prognostizieren sind, hängt am Ende vom tatsächlichen Lastabtrag aus dem Hochhaus ab, der aufgrund noch nicht vorliegender	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Auf Basis der zwischenzeitlich erstellten Fachgutachten zu Baugrund und Setzungen, werden die in der Begründung zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die unterirdischen Verkehrsbauwerke getroffenen Aussagen aktualisiert. Wie oben beschrieben, wird der städtebauliche Vertrag

	Ausführungsplanung bisher nicht bekannt ist und von den Tragwerksplänen des Eigentümers noch nicht beziffert wurde. Nach den zum Tunnelbauwerk vorgelegten gutachterlichen Einschätzungen ist jedoch festzustellen, dass Setzungen am Straßentunnel den Maximalwert von 11 mm nicht überschreiten dürfen, anderenfalls sind die Baumaßnahmen sofort einzustellen. Der zitierte Satzteil unter II.3.2.6. wäre zu ergänzen.	zum Bebauungsplan I-B4a-3 umfassende mit SenMVKU abgestimmte (s. o.) nachbarrechtliche Regelungen, wie beispielsweise die Beweissicherung sowie die Erstellung eines Überwachungs- und Havariekonzepts zum Straßentunnel Alexanderplatz umfassen.
	Ein Vergleich der Auswirkungen der im festgesetzten Bebauungsplan enthaltenen Fundamentvorstreckung von 5 m mit der aktuell beabsichtigten Fundamentvorstreckung, wie im ersten Absatz auf S. 36 geschehen, ist nicht 1:1 möglich, da es sich zwar wieder um ein Maß von 5 m handelt, aber der Abstand der geplanten Baulinien zum Straßentunnel beim Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan I-B4a wesentlich geringer ist, da der Straßentunnel nicht parallel zu den Baulinien verläuft.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Auf Basis der zwischenzeitlich erstellten Fachgutachten zu Baugrund und Setzungen, werden die in der Begründung zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die unterirdischen Verkehrsbauwerke getroffenen Aussagen aktualisiert.
	Auch hier würde eine Darstellung des gewidmeten und als planfestgestellt geltenden Straßentunnels in einer Nebenzeichnung, in der nicht nur die Tunnelinnenwand, sondern die Tunnelaußenkanten verortet werden und Abstandsmaße zum Punkt C, zum Punkt D und zum südlichsten Punkt der Baulinien angegeben werden, zum Verständnis der örtlichen Situation beitragen. Der Abstand am südlichsten Punkt verringert sich nach Herausmessen aus dem nur unmaßstäblich vorliegenden Planzeichnungsentwurf bis zum Punkt C um ca. 3 bis 4 m. Zudem ist nicht verständlich, wieso im rechtskräftigen Bebauungsplan die Tunnelwände eingezeichnet sind und im aktuellen Bebauungsplanentwurf darauf verzichtet wurde und nur eine gestrichelte Linie Verwendung findet, die vermessungstechnisch für die Tunnelinnenwand steht. Das Tunnelbauwerk ist in der Planzeichnung zu ergänzen oder durch eine Nebenzeichnung und mit Abstandsmaßen zu den geplanten Baulinien zu versehen.	→ Keine Planänderung Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde zwischenzeitlich auch die Planunterlage aktualisiert. Die Planunterlage basiert dabei auf den Angaben des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS), in dem nur die Tunnelinnenwand dargestellt ist. Aufgrund der infolge umfassender Fachgutachten zu Baugrund und Setzungen geplanten vertraglichen Regelungen besteht kein Erfordernis für eine aufwändige Einmessung und Darstellung ergänzender Angaben zum Tunnelbauwerk in der Planunterlage.
	Gegen den zweiten Absatz auf der S. 36, dass technische Maßnahmen zur Minimierung der Baugrundsetzungen erst nach dem Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt werden und die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren be-	→ Keine Planänderung; Erstellung von Fachuntersuchungen zu Baugrund und Setzungen sowie Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags und der Begründung

	stehe, wird widersprochen. Eine Festsetzung eines 150 m hohen Hochhauses an einer ganz bestimmten Stelle darf nur erfolgen, wenn dessen Errichtung und Betrieb ohne Schaden für das Land Berlin technisch möglich ist. Bisher ist die Schadensfreiheit des Straßentunnels nicht gegeben und es könnte zu Schäden am Tunnelbauwerk bis hin zur dauerhaften Vollsperrung kommen. Anderenfalls und sollte nach Festsetzung des Bebauungsplans herauskommen, dass die technische Machbarkeit nur unter Einschränkungen für die Hochbebauung möglich wäre (ggf. weniger Etagen), kämen Schadensersatzansprüche auf das Land Berlin zu. SenStadtUm X Ol ist nicht bekannt, dass es im Land Berlin bereits Entscheidungen gäbe, dass die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen einen solchen Nutzen für das Land Berlin bringen, dass die ggf. auftretenden Bauwerksschäden / Verkehrseinschränkungen / Entschädigungszahlungen etc. trotzdem eine positive Bilanz ergeben.	Die allgemeinen Planungsziele des Landes Berlin sind bereits in der Begründung dargelegt. Durch die Änderung der Baukörperausweisungen im Bebauungsplan I-B4a-3 gegenüber der im Bebauungsplan I-B4a bestehenden Festsetzungen soll die Verschiebung des ursprünglichen Hochhausstandortes in den nördlichen Teil des Baugebiets planungsrechtlich ermöglicht werden. Hierdurch soll die Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts für die Umgebung des Alexanderplatzes gefördert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans vollziehbar sein müssen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss daher geklärt sein, dass die Auswirkungen möglicher Baugrundsetzungen bewältigt werden können. Wie oben beschrieben, wurde die grundsätzliche Machbarkeit zwischenzeitlich zwischen der Vorhabenträgerin und SenMVKU abgestimmt. Der städtebauliche Vertrag wird entsprechende Regelungen umfassen. Gleichwohl wird erst auf der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens eine konkrete Vorhabenplanung vorliegen, die den vorgenannten Belangen ausreichend Rechnung tragen kann. Erst auf dieser Ebene kann daher konkret festgelegt werden, welche bautechnischen Maßnahmen zu ergreifen sind, um Setzungen so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Der in der Stellungnahme beschriebene Absatz der Begründung betrifft die Festsetzung der ausnahmsweise zulässigen Fundamentvorstreckung. Diese Ausnahme soll jedoch nur erteilt werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass Schäden der unterirdischen baulichen Anlagen vermieden werden können. Ein Anspruch auf die Erteilung der Ausnahme besteht nicht. Die Abschichtung der Prüfung der Zulässigkeit der Fundamentvorstreckung auf das Baugenehmigungsverfahren ist sachgerecht, da erst auf der Grundlage einer konkreten Vorhabenplanung eine Entscheidung darüber getroffen werden kann, ob die Fundamentvorstreckung statisch erforderlich ist und zu einer Minimierung von Setzungen beitragen kann.
--	--	---

		Die Begründung wird um ein separates Kapitel zu den Auswirkungen der Planung auf unterirdische Verkehrsbauwerke ergänzt, in dem die Ergebnisse der erfolgten Fachuntersuchungen sowie das weitere Vorgehen dargelegt werden.
	In der Begründung unter II.3.3.1 wird die zeichnerische Festsetzung der Verkehrsflächen erklärt. Es fehlt darin eine Erklärung zum Straßentunnel, da dieser zu einem beachtlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs liegt.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Im betreffenden Kapitel wird ein Hinweis auf den vorhandenen Straßentunnel Alexanderplatz ergänzt.
	Wie zuvor zu den „Bedürfnissen des Verkehrs“ angemerkt, fehlen auch an dieser Stelle Betrachtungen zu den Verkehrsströmen bei Tunnelsperrung.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags Bei der Abwägung der durch die Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Belange wird davon ausgegangen, dass der Straßentunnel Alexanderplatz grundsätzlich befahrbar bleibt und nicht dauerhaft gesperrt oder beeinträchtigt wird. Der städtebauliche Vertrag wird Regelungen zu weiteren Untersuchungen von Baugrundsetzungen sowie zur Vermeidung erheblicher Schädigungen des Straßentunnels umfassen.
	Auch werden die Einflüsse auf den Verkehr durch die Ein- und Ausfahrten in / aus der geplanten Tiefgarage zwischen den Punkten C und D nicht bewertet.	→ Planänderung; Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung und der Begründung In Folge des Beteiligungsverfahrens wurden die Planungsziele geändert. Im Bereich der für die Errichtung des Hochhausturms vorgesehenen überbaubaren Flächen ist fortan keine umfassende Tiefgarage mehr vorgesehen. In Abstimmung mit der Vorhabenträgerin wird hier stattdessen durch planungsrechtliche Festsetzungen und ergänzende vertragliche Regelungen die Anlage eines automatisierten Parksystems mit bis zu 60 Stellplätzen ermöglicht. In einer überarbeiteten Fassung der Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung ermittelt und beurteilt. Durch die Lagegunst des Gebiets mit seiner guten Erreichbarkeit im Umweltverbund wird eine geringere Nutzung des motorisierten Individualverkehrs begünstigt. Die für die Gebietsentwicklung getroffenen Annahmen im Rahmen des Bebauungsplans I-B4a-3 erzeugen ein Verkehrsaufkommen, das von der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur aufgenommen werden kann, ohne

		dass dazu bauliche Veränderungen notwendig sind. Im Sinne einer vertraglichen Abwicklung des Verkehrs sieht der Bebauungsplan dabei jedoch ein Verbot von Ein- und Ausfahrten am nördlich des Kerngebiets gelegenen Abschnitt der Alexanderstraße (B2/5) vor. Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; die überarbeitete Fassung der Verkehrsuntersuchung wird der Behörde in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet.
	SenStadtUm X OI verlangt für die ggf. auftretenden Schäden am Straßen- und am Fußgängergeschoss eine Absicherung in Form einer Bankbürgschaft, ersatzweise eine Barhinterlegung. Eine Bauherrenhaftpflichtversicherung, wie sie in der Begründung unter II.3.3.2. auf der S. 39 im zweiten Absatz genannt wird, ist für nicht vorhersehbare Risiken und Schäden von jedem Bauherrn abzuschließen und ersetzt keine Bürgschaft.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags Der städtebauliche Vertrag wird weitreichende nachbarrechtliche Regelungen zur Sorgfaltspflicht, Beweissicherungspflicht, Haftung und Schadensbeseitigungspflicht der Vorhabenträgerin umfassen. Auch zu Sicherheitsleistungen werden konkrete Regelungen getroffen. Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; die Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags wird der Behörde in diesem Zusammenhang zur Prüfung übersendet.
	In der Begründung sind im Abschnitt IV alle bisherigen Stellungnahmen von SenStadtUm X OI zitiert und bewertet worden. Auch für den Fall, dass bei nachfolgender Kommentierung seitens SenStadtUm X OI eine Doppelung / Wiederholung der vorstehenden Punkte erfolgt, werden diese als Schwerpunkte angesehen und nochmals angeführt: <u>Stellungnahme aus dem Jahr 2011</u> In der Abwägung auf S. 81 steht, dass sich der Abstand zum Tunnel nicht verringert, was aber nicht richtig ist.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung In Folge des Beteiligungsverfahrens wurde die Begründung grundlegend überarbeitet und neu gegliedert. Von einer ausführlichen Nennung eingegangener Stellungnahmen aus den bisherigen Beteiligungsverfahren wird nun abgesehen. Stattdessen werden der Begründung die entsprechenden Auswertungstabellen als Anlagen beigelegt.
	Die Abwägung auf S. 81 zu den Setzungen, dass die Bedenken von SenStadtUm X OI zwischenzeitlich ausgeräumt werden konnten, ist falsch. Die Bedenken waren weder damals noch sind sie heute ausgeräumt.	→ Keine Planänderung; Erstellung von Fachuntersuchungen zu Bau- und Setzungen sowie Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags und der Begründung Wie oben beschrieben, wird aufgrund verschiedener Fachuntersuchungen zur Ermittlung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die unterirdischen Verkehrsbauwerke sowie hierauf bezugnehmender vertraglicher Regelungen davon ausgegangen, dass das durch den Bebauungsplan I-B4a-3

		ermöglichte Bauvorhaben im Hinblick auf den Straßentunnel Alexanderplatz grundsätzlich durchführbar ist. Die Begründung wird diesbezüglich überarbeitet.
	<u>Stellungnahme aus dem Jahr 2012</u> Die erste Abwägung auf der S. 105 endet mit der Aussage, dass sich die Grundstückseigentümerin nach § 7 Abs. 4 des städtebaulichen Vertrags zum sofortigen Baustopp verpflichtet. Das ist nach wie vor die Forderung von SenStadtUm X Ol. Allerdings spiegelt die letzte, SenStadtUm X Ol vorliegenden Entwurfsfassung vom 21.08.2015 für den städtebaulichen Vertrag das nicht wieder. Hier steht noch ‚unverzüglich‘ und dieses Wort ist gegen ‚sofort‘ auszutauschen. <u>Stellungnahme aus dem Jahr 2013</u> Hier sichert die Abwägung auf der S. 145 erneut zu, dass es im Fall des Falles zur sofortigen Einstellung der Baumaßnahmen kommt. Aufgrund dieser und der Zusicherung aus dem Jahr 2012 muss das Wort ‚sofort‘ endlich im städtebaulichen Vertrag Einzug halten.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags Der städtebauliche Vertrag wird eine Regelung umfassen, wonach sich die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, die Baumaßnahmen sofort einzustellen, sofern und soweit die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit des Straßentunnels Alexanderplatz und/oder die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs durch eine Weiterführung der Bauarbeiten gefährdet sein könnte. Dies gilt unabhängig der Klärung des Verursachers. Die Vertragsparteien werden sich dann über das weitere Vorgehen verständigen.
	<u>Fußgängergeschoss Alexanderplatz</u> Die Planungen für das Hochhaus führen mit oder ohne Tiefgarage zu unterschiedlichen, aber erheblichen Eingriffen in vorhandene Bauwerksbestandteile des Fußgängergeschosses. Der Rückbau / Teilrückbau birgt Risiken, da keine unzugänglichen Resttunnelteile im Baugrund verbleiben dürfen und der unter dem Straßentunnel tiefliegende Tunnelteil in die Betrachtungen einfließen muss.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags Der städtebauliche Vertrag wird umfassende Regelungen für den Umgang mit den unterirdischen Tunnel- und Bunkeranlagen umfassen, soweit diese durch die Baumaßnahme berührt sind. Durch den Verzicht auf eine Tiefgarage im öffentlichen Straßenland (außerhalb des Baugrundstücks) wird die Betroffenheit des Fußgängergeschosses wesentlich reduziert. Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; die Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags wird der Behörde in diesem Zusammenhang zur Prüfung übersendet.
	Die Begründung enthält kein Ergebnis zu den notwendigen rechtlichen Abklärungen für einen Rückbau (zum Umfang der Entwidmung Fußgängergeschoss, zur Zuständigkeitsabgrenzung gegenüber BVG, zu den Versorgungsleitungen auf / über den Tunnelabschnitten, ob es eine Sondernutzungserlaubnis für die Tiefgarage geben wird usw.).	→ Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags und der Begründung In Folge des Beteiligungsverfahrens wurden die Planungsziele geändert. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Alexanderstraße (B2/5) sowie des Fußgängerbereichs Alexanderplatz ist nunmehr keine (private)

	Dies ist für SenStadtUm X Ol jedoch Grundlage und Voraussetzung, an einem Abbruch oder Teilabbruch mitzuwirken. Vorgaben für die Planung, Bauausführung, Abnahmen, technische Standards, Übernahmen etc. wird SenStadtUm X Ol zu gegebener Zeit als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags liefern, einschließlich Forderungen zu Kosten, Beweissicherung, Bürgschaft etc.	Tiefgarage mehr geplant. Die bisherige Nebenzeichnung 1 sowie die zugehörige textliche Festsetzung entfallen. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der Begründung. Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sowie die Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags werden der Behörde in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet.
4. Bezirksamt Mitte von Berlin Straßen- und Grünflächenamt Schreiben vom 21.10.2016	1. Zum Bebauungsplanverfahren einschl. städtebaulichen Vertrag Nach Aufforderung von SenStadtUm, Abt. II hat das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) zum Vorhaben insgesamt bereits zehn schriftliche Stellungnahmen abgegeben (zwei schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligungen zum Bebauungsplan I-B4a-3 und acht schriftliche Stellungnahmen zu Vertragsentwürfen / Einzelfragen). Zusätzlich fand am 15.09.2016 im SGA ein Erörterungsgespräch statt. Trotz dieser zeit- und personalintensiven Mitwirkung durch das SGA wurden die Belange des BA Mitte bisher nicht ausreichend berücksichtigt. Es bestehen daher nach wie vor erhebliche Bedenken zum Bebauungsplanentwurf und Entwurf des städtebaulichen Vertrages. <u>Zum aktuellen Verfahrensschritt „eingeschränkte Beteiligung“:</u> Die nachfolgende Stellungnahme ist nicht abschließend, da SenStadtUm nicht gleichzeitig den aktuellen Entwurf des städtebaulichen Vertrages übersandt hat. Das Stadtentwicklungsamt Mitte ist wegen der erforderlichen Abstimmungen zum wohnungsnahen Grün / Spielplatz unbedingt in die eingeschränkte Beteiligung einzubeziehen (siehe Pkt.10).	→ Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags und der Begründung In Folge des Beteiligungsverfahrens wurden die Planungsziele geändert. So wird beispielsweise keine (private) Tiefgarage mehr innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen geplant. Darüber hinaus wurde der Entwurf des städtebaulichen Vertrags auf Basis verschiedener ergänzender Fachuntersuchungen zur Ermittlung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die unterirdischen Verkehrsbauwerke grundlegend überarbeitet. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der Begründung. Auch die in der Begründung enthaltenen Aussagen zur Spiel- und Grünflächenversorgung werden aktualisiert. Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; der überarbeitete Bebauungsplanentwurf, die überarbeitete Fassung der Begründung sowie die Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags werden der Behörde in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet.
	2. Planfeststellung / Zuständigkeit für unterirdische Bauwerke SenStadtUm VII E hat eine „virtuelle“ Abgrenzung der Planfeststellung in einem Abstand von 3 m um den U-Bahn-Tunnel herum durch den Fundamentblock hindurch vorgenommen („Erklärung zum Umfang der Planfeststellung für die U-Bahn-Betriebsanlage im Fundamentblock Alexanderplatz“ vom 23.11.2013). Diese Erklärung ist Grundlage der	→ Keine Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags Die Erklärung zum Umfang der Planfeststellung erfolgte durch die dafür zuständige Fachbehörde. Sie unterliegt nicht der Abwägung im Bebauungsplanverfahren. Darüber hinaus wird der städtebauliche Vertrag eine Regelung umfassen, wonach SenMVKU zur verkehrssicheren Umsetzung des Bauvorhabens in

	Zuordnung unterirdischer Anlagen und soll als Anlage Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werden. Das SGA hatte keine Möglichkeit, zu dieser Erklärung eine Stellungnahme abzugeben. Da der gesamte Fundamentblock und der darauf stehende Tiefbunker statisch mit der U-Bahn Anlage verbunden sind, wird diese Abgrenzung der Planfeststellung durch das SGA nicht akzeptiert. Daher lehnt das SGA auch die Zuständigkeit für die unterirdischen Bauwerke Tiefbunker und Fundamentblock ab.	Amtshilfe für das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirkes Mitte von Berlin (SGA) als Fachaufsichtsbehörde die fachliche Begleitung und Bewertung der baulichen Eingriffe in die Bunkeranlage übernimmt. Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; die überarbeitete Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags wird der Behörde in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet.
	3. Risiken durch Änderung des festgesetzten Bebauungsplans I-B4a / erhöhtes Risiko durch Tiefgarage Derzeit regelt der festgesetzte Bebauungsplan I-B4a die Zulässigkeit eines Sockelgebäudes mit mittigem Hochhausturm ohne eine zusätzliche Tiefgarage im Straßenraum. Das wäre statisch günstig wegen der Lastabtragung des Hochhausturms über eine große Fläche in ausreichendem Abstand zu unterirdischen Bauwerken. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 ändert eine Teilfläche des I-B4a. Der Hochhausturm soll als Einzelbauwerk unmittelbar an die Alexanderstraße zulässig sein. Damit wird die flächenhafte Lastabtragung wesentlich eingeschränkt, die Gründung muss auf einer – mit der U-Bahn statisch verbundenen – Fundamentplatte aus den 30er Jahren erfolgen, ein Tiefbunker aus den 30er Jahren muss teilweise abgeräumt werden, der Abstand zu den U-Bahn-Tunnels U5 und U3 verringert sich wesentlich, komplizierte Sicherungsmaßnahmen unterirdischer Bauwerke werden notwendig. Trotz dieses ohnehin risikobehafteten Vorhabens plant SenStadtUrn zusätzlich die Festsetzung einer Tiefgarage unterhalb der Alexanderstraße, mit der der U-Bahn-Tunnel um- und unterbaut werden soll. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Tiefgarage das Risiko hinsichtlich Instabilität des Hochhauses, unzulässigen Setzungen, Schäden an benachbarten Gebäuden, Straßenflächen und unterirdischen Anlagen erheblich erhöht. Das SGA bittet daher SenStadtUrn nochmals	→ Planänderung; Erstellung von Fachuntersuchungen zu Baugrund und Setzungen sowie Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags und der Begründung In Folge des Beteiligungsverfahrens wurden die Planungsziele geändert. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Alexanderstraße (B2/5) sowie des Fußgängerbereichs Alexanderplatz ist nunmehr keine (private) Tiefgarage mehr geplant. Die bisherige Nebenzeichnung 1 sowie die zugehörige textliche Festsetzung entfallen. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene Fachuntersuchungen zur Ermittlung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die unterirdischen Verkehrsbauelemente erstellt. Wesentliche Aufgabe aller Gutachten war die Klärung der möglichen Auswirkungen des beabsichtigten Hochhauses auf die bestehenden Tunnelanlagen. Insbesondere im Hinblick auf die in Betrieb befindlichen Anlagen sollen Beeinträchtigung vermieden sowie die Risiken und erforderlichen bautechnischen Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen an Baugrund und Tunnelanlagen abgeschätzt werden. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen fanden bzw. finden Eingang in vertragliche Regelungen zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin (Straßentunnel Alexanderplatz) sowie mit der BVG (U-Bahnanlagen). So wird der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 umfassende nachbarrechtliche Regelungen, wie beispielsweise

	eindringlich, auf die Festsetzung der Tiefgarage zu verzichten (Negativbeispiel: Schädigung der Friedrichwerderschen Kirche durch Gründungsarbeiten auf Nachbargrundstücken). 4. Statisches Gutachten zu den Auswirkungen des Vorhabens auf Straßenverkehrsflächen und unterirdischen Raum vor Stellung der Bauantrags Von SenStadtUm wurde erläutert, dass bisher kein statisches Gutachten freigegeben werden konnte, da die Lastannahmen zur Gebäudeplanung fehlten (Das Plausibilitätsgutachten von Prof. Anger vom 01.03.2013 / Ergänzung vom 20.03.2013 einschließlich Empfehlung zur räumlichen Ausdehnung der Verformungen wurde von SenStadtUm nicht freigegeben.). Der Vorhabenträger ist im Vertrag <u>vor Stellung des Bauantrags</u> zur Erstellung eines statischen Gutachtens (ggf. einschl. Tiefgarage) zu verpflichten, das die Auswirkungen auf den umgeben den Straßenraum und alle unterirdischen Anlagen benennt und Maßnahmen von Einhaltung von Toleranzgrenzen für zulässige Setzungen beinhaltet. Die Höhe der erforderlichen Sicherheitsleistungen zur Risikoabsicherung ist ebenfalls auf Grundlage des statischen Gutachtens zu ermitteln. Für die Straßenverkehrsflächen fordert das SGA die Einhaltung einer Toleranzgrenze für Setzungen von max. 5 mm. Die Toleranzgrenzen für Setzungen bei Leitungen und unterirdische Anlagen sind mit den zuständigen Leitungsverwaltungen abzustimmen. Vor Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist zu klären, welche Berliner Verwaltung diese Prüfung übernimmt (nicht SGA!). 5. Tiefgarage - Vermeidung von Risiken für den Bezirk Für die Zulässigkeit der Tiefgarage ist eine Sondernutzungserlaubnis gem. § 11 BerlStrG erforderlich, die durch das SGA zu erteilen wäre. Mit Schreiben vom 08.10.2015 hat das SGA eine ausführliche Begründung für die voraussichtliche Ablehnung der Sondernutzung „Tiefgarage“ im öffentlichen Straßenraum der Alexanderstraße zugesandt.	die Beweissicherung sowie die Erstellung eines Überwachungs- und Harvariekonzepts zum Straßentunnel Alexanderplatz umfassen. Zudem besagt beispielsweise eine mit der BVG abgeschlossene Grundsatzvereinbarung, dass die U-Bahnanlagen auf Kosten der Vorhabenträgerin insbesondere durch den Bau einer neuen rd. 30 cm dicken Stahlbetonschale (sogenanntes „Inliner-Modell“) vor Auswirkungen der anvisierten Hochbaumaßnahme geschützt werden. Daher wird davon ausgegangen, dass das durch den Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglichte Bauvorhaben sowohl im Hinblick auf die U-Bahnanlagen als auch auf den Straßentunnel Alexanderplatz grundsätzlich durchführbar ist. Die Begründung wird diesbezüglich überarbeitet. Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sowie die Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags werden der Behörde in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet. Auch die Leitungsverwaltungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt; deren Zustimmung muss im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ohnehin eingeholt werden.
--	---	--

	Weiterhin hatte das SGA um rechtliche Prüfung durch SenStadtUm gebeten, ob dem Bezirk durch die Versagung der Sondernutzungserlaubnis für die Tiefgarage bei vorliegender Festsetzung im Bebauungsplan Schadenersatzansprüche entstehen könnten. Sollten Schadenersatzansprüche gegen den Bezirk nicht ausgeschlossen werden können, muss auf die Festsetzung der Tiefgarage unbedingt verzichtet werden. Ein Ergebnis dieser Rechtsprüfung liegt bisher nicht vor, das SGA bittet um kurzfristige Mitteilung des Ergebnisses. Sollte SenStadtUm eine Entscheidung pro Festsetzung Tiefgarage treffen, sollte der Vertrag zumindest um Bedingungen für die Erteilung der Sondernutzung ergänzt werden. Diese Bedingungen müssten mit dem SGA abgestimmt werden.	
	6. Zusätzliche Bedingungen für die Erteilung der Sondernutzungsge- nehmigung für die Tiefgarage Das Bauvorhaben Tiefgarage wäre beim statischen Gutachten (vgl. Pkt. 4) und bei der erhöhten Risikoabsicherung (vgl. Pkt. 13) zu berücksichtigen. Von allen Leitungsverwaltungen sind die Zustimmungen zur Baumaßnahme Tiefgarage und Vereinbarungen zur Umverlegung, Sicherung und Risikoabsicherung vorzulegen. Gem. § 12 BerlStrG i. V. m. mit den Konzessionsverträgen ist das SGA verpflichtet, ausreichend unterirdischen Raum für die Verlegung vorhandener und künftiger Leitungen vorzuhalten. Da die Tiefgarage weiteren Raum belegt, muss „Ersatzraum“ zum Zweck der öffentlichen Versorgung geschaffen werden. Daher wäre im Vertrag zu regeln, dass im Zusammenhang mit dem Bau der TG verbleibende Restteile des Fußgängertunnels in Abstimmung mit SenStadtUm zu entfernen sind.	
	7. Zuständigkeiten für die Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum Alle für das Vorhaben notwendigen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung durchzuführen. Diese Leistungen müssen über die gesamte Planungs- und Bauphase durch SenStadtUm bzw. das SGA begleitet werden (Freigabe von Planungen, Abstimmungen, Abnahme	

	von Bauleistungen). Vor Vertragsabschluss muss die Zuständigkeit zwischen SenStadtUm und SGA geklärt sein, damit die Projektbegleitung gesichert ist (Negativbeispiel: Axel-Springer-Campus). Das SGA kann aufgrund seiner Zuständigkeit, personellen Ausstattung und Qualifikation nur Leistungen im Straßenbau (Wiederherstellung der Straßen) und Freiraum (öffentliche Parkanlage mit Spielplatz) begleiten. Daher müssen aus Sicht des SGA folgende Leistungen durch SenStadtUm begleitet werden: - Spezialleistungen für die Baufreimachung, die die Statik von Bauwerken und unterirdischen Anlagen betreffen - ggf. Rückbau der Tiefgarage im Havariefall - Beweissicherungsverfahren für Straßentunnel und andere statischen Bauteile in Abstimmung mit der BVG und SGA (siehe Pkt. 8) - ggf. Havariekonzept für das übergeordnete Straßennetz, ÖPNV, Haupttrassen der Ver- und Entsorgung SGA (siehe Pkt. 9)	
	8. Planung aller Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum einschl. unterirdischem Raum Aus Sicht des SGA ist der Umfang und Schwierigkeit der erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum einschl. unterirdischem Raum so erheblich, dass eine Planung gem. HOAI erforderlich ist (Abbruchplan, Maßnahmen zur statischen Sicherung der verbleibenden Bauteile und Leitungen, Raumverteilungsplan, Bauablaufplan). Dazu ist der Vorhabenträger im Vertrag zu verpflichten. Diese Planung ist mit der BVG, allen Leitungsverwaltungen und dem SGA abzustimmen und durch SenStadtUm freizugeben. In den Vertrag sind analog zu dem Berliner Muster für Erschließungsverträge Regelungen zur Planung, Bau und Abnahme aufzunehmen. Als Anlage ist dem Vertrag ein übersichtlicher Maßnahmenplan und eine Maßnahmenbeschreibung beizufügen. Zur Freihaltung/ Freimachung des unterirdischen Raums sind folgende Bedingungen des SGA in den Vertrag aufzunehmen:	

	Für einen Bereich von min. 2,5 m unter OK Gehweg / min. 4,5 m unter OK Fahrbahn ist der Vorhabenträger verpflichtet, den Tiefbunker und andere nicht genutzte Bauteile zu entfernen, fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten. Dieser Bereich ist von Ankern und Verbauen freizuhalten. Grundlage der Berechnung der Kosten für den Deckenschluss ist eine umlaufende Fläche von min. 30 m um das Gebäude bzw. um Gebäude und Tiefgarage herum. Sollte das statische Gutachten (siehe Pkt. 4) einen größeren Einflussbereich festlegen, sind die Kosten entsprechend anzupassen. 9. Beweissicherungsverfahren Nach Kenntnis des SGA erfolgen mit der BVG bereits umfangreiche Abstimmungen zu einem Beweissicherungsverfahren. Zum Beweissicherungsverfahren sollte vertraglich vereinbart werden, dass der Vorhabenträger ein Beweissicherungskonzept erstellt, das sowohl die Anlagen der BVG, den Straßentunnel und ggf. weitere statische Sicherungen und die Straßenverkehrsflächen beinhaltet. Das Beweissicherungskonzept muss auch Regelungen zur Rückgabe / Minderung von Sicherheitsleistungen enthalten. Das Beweissicherungskonzept ist von der BVG, SenStadtUm und dem SGA, jeweils für seine Zuständigkeit, freizugeben. In Abstimmung mit der BVG, SenStadtUm und SGA ist ein Büro zu beauftragen, dass sowohl die Beweissicherung und Überwachung für die U-Bahn-Anlagen (Projektbegleitung durch BVG), den Autotunnel (Projektbegleitung durch SenStadtUm) und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Projektbegleitung durch SGA) durchführt. Eine Kurzfassung des Beweissicherungskonzeptes sollte dem Vertrag als Anlage beigelegt werden. 10. Havariekonzept Eine Havarie hätte gesamtstädtische Auswirkungen, da sie zu Störungen des öffentlichen Verkehrs (ÖPNV, MIV, Rad- und Fußverkehr) und der	
--	--	--

	öffentlichen Erschließung im Bereich des Alexanderplatzes führen könnte. Mit SenStadtUm ist abzustimmen, ob ein Havariekonzept erforderlich ist.	
	11. Wohnungsnahe öffentliche Grünflächen und öffentliche Kinderspielplätze Von SenStadtUm wurde erläutert, dass mit dem Stadtentwicklungsamt die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz an der Magazinstraße abgestimmt wäre. Das SGA wendete dazu ein, dass eine Parkanlage mit Spielplatz weder planungsrechtlich gesichert, noch die Grundstücksverfügbarkeit geklärt wäre. Das SGA bittet um Vorlage der Abstimmungen zur Parkanlage und zum Spielplatz mit dem Stadtentwicklungsamt und UmNat. Im Vertrag ist der Vorhabenträger zu verpflichten, die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz auf eigene Kosten und eigene Rechnung zu bauen. Das SGA wird nicht selbst planen und bauen. In den Vertrag sind - analog zu dem Berliner Muster für Erschließungsverträge - Regelungen zur Planung, Bau und Abnahme der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz aufzunehmen. Als Anlage ist dem Vertrag ein übersichtlicher Maßnahmenplan und eine Maßnahmenbeschreibung beizufügen. Bei Fristsetzungen im Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen ist zu beachten, dass Planung und Bau der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz erst beginnen kann, wenn die planungsrechtliche Sicherung und die Verfügbarkeit des Grundstücks vorliegen. Allein für Planung und Bau der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sind mindestens 5 Jahre anzusetzen.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Die Vorhabenträgerin hat bereits auf Basis städtebaulicher Verträge zum ursprünglichen Bebauungsplan I-B4a einen zweckgebundenen finanziellen Beitrag zur Schaffung eines Kinderspielplatzes und zum Ausbau von Kindertagesstätten geleistet. Diese Regelungen bezogen sich auf den auch weiterhin geltenden Mindestanteil von 2.400 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen. Die in der Begründung enthaltenen Aussagen zur Spiel- und Grünflächenversorgung werden aktualisiert.
	12. Eigentümervertretung für das SGA (Straße, Grün) Bezogen auf seine Zuständigkeit bei diesem Vorhaben (Straßenbau / öffentliches Grün / Spielplatz) fordert das SGA die Finanzierung einer externen Eigentümervertretung über die gesamte Planungs- und Bauphase,	→ Keine Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags

	das Beweissicherungsverfahren und die Gewährleistungsfrist. Diese externen Leistungen werden durch das SGA beauftragt und zum Nachweis abgerechnet. Eine Kostendeckelung wird abgelehnt. Aus Sicht des SGA Mitte werden nach derzeitigem Kenntnisstand und auf Grundlage von Erfahrungswerten die Gesamtkosten für Eigentümerversammlung auf 156.000 € geschätzt: - Planungs- und Bauphase: 3 h pro Woche für 52 Wochen x 5 Jahre = 780 h - Gewährleistungsfrist: 3 h pro Woche für 52 Wochen x 5 Jahre = 780 h - Stundensatz: 100 €/h (netto) Damit bereits vor Wirksamkeit des Vertrages eine fachliche Begleitung durch das SGA erfolgen kann, ist eine Kostenübernahmeerklärung des Vorhabenträgers auf Grundlage eines Musters des SGA erforderlich. 13. Sicherheiten für alle Maßnahmen im öffentlichen Raum Die Höhe der Sicherheitsleistungen ist auf Grundlage der Kostenschätzung der genehmigten und freigegebenen Vorplanung für die Maßnahmen im unterirdischen Raum zu bestimmen. Die Zuordnung der Sicherheitsleistungen ist entsprechend Zuständigkeit von SenStadtUm oder SGA vorzunehmen. Es sind sowohl Sicherheiten für die Vertragserfüllung, als auch Sicherheiten zur Risikoabsicherung zu vereinbaren. Das SGA nimmt Sicherheitsleistungen für Maßnahmen, die von ihm verantwortlich begleitet werden, in Form von Bürgschaftsurkunden entgegen (keine Hinterlegung von Geld, keine Haftpflichtversicherung). Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind dem SGA folgende Bürgschaftsurkunden zu übergeben: - Vertragserfüllungsbürgschaft für Straßenbaumaßnahmen (Rückgabe nach Bauabnahme, danach Mängelansprüchebürgschaft) - Bürgschaft zur Risikoabsicherung für Straßenbaumaßnahmen im Haftungsfall (Regelungen zur Rückgabe werden im Beweissicherungsverfahren, Pkt. 9, entwickelt.)	Die geplanten vertraglichen Regelungen wurden unter Berücksichtigung verschiedener aktualisierter Vertragsgrundlagen grundlegend überarbeitet (z. B. Sicherheitsleistungen). Die Fachbehörde wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; die überarbeitete Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags wird der Behörde in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet.
--	---	---

	- Bürgschaft zur Risikoabsicherung für Tiefgarage im Havariefall (Rückbau und Folgemaßnahmen) Regelungen zur Rückgabe werden im Beweissicherungsverfahren, Pkt. 9, entwickelt.) - Vertragserfüllungsbürgschaft für die Baumaßnahme "Öffentliche Parkanlage und Spielplatz" (Rückgabe nach Bauabnahme, danach Bürgschaft für Entwicklungspflege) Mit den Leitungsverwaltungen sind durch den Vorhabenträger separate Vereinbarungen zu treffen, die auch die Risikoabsicherung beinhalten. Das SGA wird erst nach Vorlage aller Sicherheitsleistungen (auch der von SenStadtUm geforderten) und Vorlage aller Vereinbarungen mit den Leitungsverwaltungen und der BVG einem Baubeginn für die Straßenbaumaßnahmen zustimmen.	
	14. Zum Entwurf des städtebaulichen Vertrages Neben den erforderlichen Änderungen im Vertragsentwurf, die sich aus dieser Stellungnahme ergeben, sind aus Sicht des SGA folgende zusätzliche Regelungen erforderlich: - Verpflichtung zur Erstellung eines statischen Gutachtens zu den Auswirkungen des Vorhabens auf Straßenverkehrsflächen und unterirdischen Raum vor Stellung der Bauantrags (siehe Pkt. 4) - Erklärung von SenStadtUm, dass bei Versagung der Sondernutzungsgenehmigung aus triftigem Grund keine Entschädigungsforderungen an Berlin / Bezirk entstehen (siehe Pkt. 5) - ggf. zusätzliche Bedingungen für die Erteilung der Sondernutzung Tiefgarage (siehe Pkt. 6) - vertragliche Regelungen zur Planung, Bau und Abnahme aller Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum / Maßnahmeplan, Maßnahmenbeschreibung und Kostenschätzung als Anlage (siehe Pkt. 8) - Verpflichtung zur Erstellung eines Beweissicherungskonzeptes und Durchführung des Beweissicherungsverfahrens. Kurzfassung des Beweissicherungskonzeptes als Anlage (siehe Pkt. 9)	

	- ggf. Verpflichtung zur Erstellung eines Havariekonzepts (siehe Pkt. 10) - vertragliche Regelungen zur Planung, Bau und Abnahme aller Maßnahmen für die öffentliche Parkanlage und Spielplatz, Maßnahmenplan und eine Maßnahmenbeschreibung als Anlage (siehe Pkt. 10) - vertragliche Regelungen zur Planung, Bau und Abnahme aller Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche einschl. öffentlicher Spielplatz / Maßnahmenplan, Maßnahmenbeschreibung und Kostenschätzung als Anlage (siehe Pkt. 11) - Verpflichtung zur Finanzierung einer Eigentümervertretung für das SGA für Straße und Grün) (siehe Pkt. 12) - Sicherheiten für alle Maßnahmen im öffentlichen Raum (siehe Pkt. 13)	
	15. Personelle und finanzielle Auswirkungen für die Mitwirkung am Vorhaben Das SGA Mitte weist darauf hin, dass seine Mitwirkung bei der Umsetzung des Vorhabens über die gesamte Planungs- und Bauphase, das Beweissicherungsverfahren und die Gewährleistungsfrist nur erfolgen kann, wenn das SGA Mitte zur Durchführung dieser Aufgabe ausreichend mit geeignetem Personal ausgestattet wird. Letzteres und die damit verbundene Beauftragung der Eigentümervertretung sind derzeit nicht gesichert. Daraus ergeben sich Personalkosten des SGA Mitte (15 % der Gesamtkosten der Eigentümervertretung) für die Mitwirkung am Vorhaben in Höhe von 23.400 €.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Die Personalausstattung der Berliner Verwaltung ist nicht Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplanverfahren. In die Begründung wird im Kapitel „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung“ ergänzt, dass das Land Berlin personalwirtschaftliche Leistungen im Zusammenhang mit den hoheitlichen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erbringt.
5. Bezirksamt Mitte von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt (Fachbereich Umwelt, Immissionsschutz)	Die vorliegenden Änderungen berühren nicht den Zuständigkeitsbereich des bezirklichen Umweltamtes. Dieses ist im Rahmen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes u. a. für den Immissionsschutz bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen zuständig (§ 22 BImSchG). Darunter fällt nicht der Verkehrslärm. Es bestehen daher keine weiteren Einwendungen gegen die zugrunde liegende Planung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.	→ Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

Schreiben vom 20.10.2016		
6a. Berliner Verkehrsbe- triebe (BVG) Abteilung Planung und Prüfung Ingeni- eurbauwerke Schreiben vom 19.10.2016	1. Mit Unverständnis nehmen wir zur Kenntnis, dass trotz der nach wie vor nicht abgeschlossenen Vertragsverhandlungen zwischen HINES und BVG betreffend die nachbarschaftliche Grundsatzvereinbarung das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 fortgeführt wird und im Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 vom 14.03.2013 die bisherigen textlichen Festsetzungen - Nr. 2.4 und 2.5 zur planungsrechtlichen Regelung der Zulässigkeit einer Tiefgarage und - Nr. 5.2 für Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm durch ein „einfaches“ Deckblatt geändert werden sollen. Dieses Prozedere können wir nicht nachvollziehen, sind doch von HINES trotz diverser schriftlicher Aufforderungen und Gespräche bis heute wesentliche Anlagen zu dem Entwurf der Grundsatzvereinbarung nicht in vollständiger und inhaltlich konsistenter Form vorgelegt worden. Die baulichen und die haftungsrechtlichen Risiken des geplanten Hochhausprojektes bestehen daher unverändert fort. Wir dürfen bei dieser Gelegenheit vorsorglich noch einmal an die Ihnen bekannten Schadensfälle - Leipziger Platz und - Motel One Leipziger Straße erinnern. In beiden Fällen mussten von der BVG gerichtliche Verfahren eingeleitet werden, um die im Vorfeld seitens der Investoren nicht angemessen vorbereiteten Planungen und unzureichende Sicherheiten bei der Bauausführung im Hinblick auf Sanierungsmaßnahmen und -kosten gutachterlich prüfen zu lassen. Vergleichbare Entwicklungen sollten in der Angelegenheit „Hochhausturm am Alexanderplatz“ – auch im Interesse des Landes Berlin – von vornherein vermieden werden.	→ Keine Planänderung; Erstellung von Fachuntersuchungen zu Bau- grund und Setzungen sowie Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags und der Begründung Aufgrund der mitgeteilten Befürchtungen hinsichtlich erheblicher Beeinträchtigungen von BVG-Anlagen und nachhaltiger Störungen des U-Bahn- betriebs bei Umsetzung der Planung kam es im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 zwischen 2016 und 2022 zu einem Planungsmoratorium. Auf Basis umfänglicher gutachterlicher Bewertungen der Hochhausbe- bauung schlossen die BVG und die Vorhabenträgerin im Juni 2021 eine sogenannte Grundsatzvereinbarung ab. Unter Berücksichtigung der gut- achterlich empfohlenen technischen Maßnahmen zur Sicherung der U- Bahntunnel sind die Risiken für die U-Bahnanlagen kalkulierbar. In dieser Vereinbarung sind umfangreiche Schutzpflichten für die Vorha- benträgerin sowie diverse Zustimmungsvorbehalte zugunsten der BVG enthalten. Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, vor Errichtung des Hochbaus den U-Bahntunnel auf eigene Kosten mittels eines sogen- annten „Inliner-Modells“ (in Verbindung mit einer Fugenertüchtigung) zu stabilisieren und tragfähig im Hinblick auf den Hochhausbau zu machen. Soweit die BVG planmäßige Stilllegungen der U-Bahnstrecke und des U- Bahnbetriebs oder verlängerte Betriebspausen gestattet, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zudem zur Kostenerstattung (insbesondere im Hin- blick auf damit im Zusammenhang stehenden Schienenersatzverkehr); konkretere Regelungen sind noch zu vereinbaren. Ferner ist die Vorhaben- trägerin auch zur Kostenerstattung für die Behebung ggf. entstehender Schäden an den U-Bahnanlagen verpflichtet. Geregelt ist zudem der Abschluss einer Folgevereinbarung zwischen Vor- habenträgerin und BVG nach Maßgabe der Grundsatzvereinbarung, wel- che den Umbau der Tunnel im Einflussbereich der Hochbaumaßnahme und die Hochbaumaßnahme selbst zum Inhalt hat. Es ist der Vorhabenträ- gerin untersagt, Bauanträge vor Abschluss der Folgevereinbarung zu stel-

		len. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zum Abschluss nachbarschaftlicher Folgevereinbarung(en) mit der BVG hinsichtlich der angestrebten Vermeidung von Schäden und Beeinträchtigungen der planfestgestellten U-Bahnanlagen durch die Baumaßnahmen findet sich auch im städtebaulichen Vertrag wieder. In der Grundsatzvereinbarung stimmt die BVG der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 bis zu dessen Festsetzung und Rechtswirksamkeit grundsätzlich zu. Deshalb konnte das Bebauungsplanverfahren nach dem zwischenzeitlichen Moratorium weitergeführt werden. Die vor bzw. zum Zwecke des Abschlusses der Grundsatzvereinbarung erstellten geotechnischen Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Tunnelanlagen wurden seit Juni 2021 teilweise ergänzt oder überarbeitet. Darüber hinaus wurden seitdem weitere ergänzende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt, die auch die Auswirkungen / Messungen von Setzungen am Straßentunnel Alexanderplatz (sogenannter „Grunertunnel“) aufgrund bereits begonnener Bauvorhaben in der Nachbarschaft berücksichtigen. Die Begründung wird diesbezüglich überarbeitet. Die BVG wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; die gutachterlichen Untersuchungen werden dem Träger öffentlicher Belange in diesem Zusammenhang zur Prüfung übersendet.
	2. Soweit die aktuelle Änderung des Bebauungsplans I-B4a-3 eine Streichung der bisherigen Festsetzung Nr. 2.4 sowie eine Änderung der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 2.5 (aufgrund der vorgenannten Streichung nunmehr Nr. 2.4) dahingehend vorsieht, dass <i>„[d]ie zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Tiefgarage [...] nur so weit unterbaubar [ist], wie Belange der zuständigen Unternehmens-träger und des Betreibers der planfestgestellten U-Bahnanlagen nicht entgegenstehen sowie der Baumbestand und Ersatzpflanzungen nicht beeinträchtigt werden“,</i> hatten wir bereits in unseren bisherigen Stellungnahmen vom 22.06.2012, 22.04.2013, 22.08.2013 und 29.11.2013 darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen Nr. 2.4 (seinerseits noch Nr. 2.5) und Nr. 5.1 nicht	→ Planänderung; Überarbeitung der Begründung In Folge des Beteiligungsverfahrens wurden die Planungsziele geändert. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Alexanderstraße (B2/5) sowie des Fußgängerbereichs Alexanderplatz ist nunmehr keine (private) Tiefgarage mehr geplant. Die bisherige Nebenzeichnung 1 sowie die zugehörige textliche Festsetzung entfallen. Insofern wird den inhaltlichen Bedenken der Stellungnahme entsprochen bzw. werden diese obsolet. In einer im Juni 2021 zwischen der BVG und der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Grundsatzvereinbarung wurden Regelungen zum weiteren Umgang mit den planfestgestellten Bahnanlagen im Zusammenhang mit der geplanten Hochhausbebauung getroffen; es bedarf des Abschlusses

	ausreichen, um den Belangen eines gesicherten U-Bahnbetriebes hinreichend Rechnung zu tragen. Genauere Angaben zur Tiefgarage und etwaigen Auswirkungen auf die Verkehrsanlagen liegen uns ohnehin bisher nicht vor; hier besteht grundsätzlicher Klärungsbedarf. An unserer Auffassung halten wir deshalb auch weiterhin fest. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir vollumfänglich auf unsere bisherigen Stellungnahmen vom 22.06.2012, 22.04.2013, 22.08.2013 und 29.11.2013. 3. Nicht zielführend sind im Hinblick auf die neue textliche Festsetzung Nr. 2.4 die Ausführungen unter 3.3.2 auf Seite 40 der Begründung zum Bebauungsplan I-B4a-3 (Stand 22.09.2016). Danach müssen Einzelheiten, die sich erst durch konkrete Bauunterlagen ergeben würden, in dem Vertrag zwischen dem Bauherrn der Tiefgarage und dem Träger der planfestgestellten Bahnanlage vereinbart werden; die zu vereinbarenden Kriterien würden in § 7a des städtebaulichen Vertrages bestimmt.	weiterer nachbarschaftlicher Vereinbarung(en). Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. Die BVG wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wird dem Träger öffentlicher Belange in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet.
6b. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Abteilung Zentrale Leitungsverwaltung Schreiben vom 20.10.2016	Die Berliner Verkehrsbetriebe erheben gegen die im Bebauungsplanentwurf getätigten Änderungen und Festlegungen erhebliche Einwände! Im Folgenden die Stellungnahmen der betroffenen Bereiche: <u>Stellungnahme Produktplanung:</u> Äußerungen können gemäß Anschreiben nur zu den Änderungen getätigt werden und da gibt es aus Sicht von VBA-P folgende verkehrliche Hinweise: Begründung, Kap II. 3.3.1: Das Verkehrsgutachten von 2012 weist bereits ohne Tiefgarage Qualitätsstufen von E und F auf. Es wird jedoch auf die darin nicht abzubildende verkehrsabhängige Steuerung verwiesen, welche Grünzeitverteilungen ermöglicht und somit vorhandene Spielräume zur Steigerung der Leistungsfähigkeit ermöglicht. Insbesondere in Bezug auf den öffentlichen Oberflächenverkehr (Straßenbahn und Bus) ist die verkehrsabhängige Steuerung mit ÖPNV-Priorisierung der anliegenden Lichtsignalanlagen daher unbedingt vorzusehen und umzusetzen (siehe auch Stellungnahme der VLB S.97).	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung und der Begründung In Folge des Beteiligungsverfahrens wurde die Verkehrsuntersuchung überarbeitet. Dabei wurden die Verkehrsprognosedaten für das Jahr 2030 berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt, dass im Prognose-Planfall grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf an den umliegenden Knotenpunkten gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehrsablauf durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den das Vorhaben einer Hochhausbebauung erzeugt, nicht wesentlich beeinträchtigt. Der zusätzlich bei Umsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 entstehende Verkehr ist vergleichsweise gering, so dass der allgemein prognostizierte Verkehr maßgebend für die zukünftige Verkehrsqualität ist. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der in der Begründung zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung getroffenen Aussagen. Die BVG wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; die überarbeitete Fassung der Verkehrsuntersuchung wird dem Träger öffentlicher Belange in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet.

	Begründung, Kap II. 3.3.2: Obwohl auf die hervorragend erschlossene innerstädtische Lage und den entsprechenden Modal Split von 80 % Umweltverbund zu 20 % MIV hingewiesen wird, fehlen Aussagen zu Fahrradstellplätzen. Werden diese nicht in dem entsprechend benötigten Umfang vorgesehen, muss aus leidvoller Erfahrung davon ausgegangen werden, dass auch Haltestellenbereiche des ÖPNV zu Abstellzwecken genutzt werden. Im Objekt oder unmittelbaren Umfeld müssen daher auch reguläre Stellplätze für Fahrräder berücksichtigt werden.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung und der Begründung Im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist die erforderliche Anzahl an Radabstellplätzen in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung zu ermitteln. Grundlage sind hierbei die Ausführungsvorschriften zu § 49 Absatz 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze). Für das Hochhausvorhaben wird aufgrund der in der Verkehrsuntersuchung angesetzten Mobilitätskennzahlen und der allgemeinen Entwicklung im Radverkehr ein großer Abstellbedarf erwartet. Die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind in der Regel auf den dem Vorhaben zugehörigen Flächen zu errichten. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden können im Einzelfall bestehende Abstellanlagen bei der Ermittlung der herzustellenden Anzahl eingerechnet werden. Aufgrund der allgemeinen hohen Nachfrage im ruhenden Radverkehr auf dem Alexanderplatz, ist für das Bauvorhaben ggf. eine Sammelradabstellanlage (Fahrradparkhaus o. ä.) in der Planung zu berücksichtigen. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.
	<u>Stellungnahme Betriebskoordination:</u> Die bestehenden planfestgestellten Straßenbahnanlagen werden auch langfristig in gleichem Umfang wie bisher genutzt. Gleiches gilt insbesondere für die Haltestelle in nordöstlicher Richtung (Richtung „Mollknoten“). Diese Haltestelle liegt im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans und wird auch zukünftig in Art und Form weiterhin von der BVG genutzt werden.	→ Keine Planänderung Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich innerhalb des gewidmeten Fußgängerbereichs Alexanderplatz, der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans; ein Umbau ist nicht vorgesehen.
	<u>Stellungnahme Planung / Prüfung Ingenieurbauwerke U-Bahn:</u> Wir stimmen dem Bebauungsplanentwurf nicht zu. Sie erhalten von uns eine gesonderte Stellungnahme per E-Mail oder Post.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Mit Datum vom 19.10.2016 liegt eine Stellungnahme der Abteilung Planung und Prüfung Ingenieurbauwerke der BVG vor (siehe Stellungnahme Nr. 6a).

	<u>Stellungnahme Technische Gebäudeausrüstung / Maschinelle Anlagen U-Bahn:</u> In dem benannten Bereich befinden sich Be- und Entwässerungsanlagen der U-Bahn. Bitte beachten Sie unsere Grüneintragungen auf den uns zu-gestellten Zeichnungen.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Die eingetragenen Anlagen befinden sich im Bereich der planfestgestell-ten U-Bahnanlagen, die im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt sind. In einer im Juni 2021 zwischen der BVG und der Vorha-benträgerin abgeschlossenen Grundsatzvereinbarung wurden Regelun-gen zum weiteren Umgang mit den planfestgestellten Bahnanlagen im Zu-sammenhang mit der geplanten Hochhausbebauung getroffen; es bedarf des Abschlusses weiterer nachbarschaftlicher Vereinbarung(en). Die Be-gründung wird entsprechend überarbeitet.
	<u>Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:</u> Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich die in den bei-gefügt Lageplänen eingezeichneten Kabelanlagen / Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung; der Signalanlagen, der LSA-Anforderungen, Anlagen der Licht- und Krafttechnik / Anlagen der standardmäßigen Hal-testellenverrohrung der Straßenbahn. Die entsprechende Höhenlage un-serer Kabel ist zu sichern. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich Fahrleitungs-und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfen im Um-kreis von 1,5 m nur 0,5 m tief an gegraben werden. Bei tieferen Angrabun-gen ist dann der Schuttkegel 45° einzuhalten. Bei Näherung an technische Anlagen der Straßenbahn im Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich ist ein Mindestabstand von 1,5 m von den Tragwerkskonstruktionen einzu-halten. Vor Beginn Ihrer Baumaßnahme bitten wir Sie um Rücksprache mit unserem dafür verantwortlichen technischen Gruppenleiter. Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errich-tung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn. Wegen genauer Trassenbestimmung durch Kabelortung und / oder Sicherungsmaßnahmen an unseren Kabeln bitten wir um Abstimmung mit unseren zuständigen Mitarbeitern.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die elektrotechnischen Anlagen der Straßenbahn befinden sich außerhalb des Bereichs, für den der Bebauungsplan Baumaßnahmen vorbereitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungs-bedarf.
	<u>Stellungnahme Bautechnischen Anlagen Straßenbahn:</u> In den Plänen der BVG sind die Straßenbahngleisanlagen dargestellt. De-tails der Bauvorbereitung sind noch mit uns abzustimmen. Wir bitten Sie,	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Die planfestgestellten Straßenbahnanlagen sind im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt. In einer im Juni 2021 zwischen der

	Ihre Planung als Zustimmungersuchen (LPh 4) bei uns einzureichen. Ein Beweissicherungsverfahren als Sicherungsmessung der Gleisanlagen ist erforderlich! Die Messungen erfolgen i. d. R. vor, während und nach der Baumaßnahme. Eine Abschlussmessung erfolgt sechs Monate nach Beendigung der Baumaßnahme. Der Umfang der Messung wird von der BVG, entsprechend Ihren eingereichten Unterlagen, festgelegt. Die Vermessungsleistungen sind von Ihnen an ein Vermessungsbüro zu übertragen und die Kosten zu übernehmen. Eine Liste von Vermessungsbüros mit Erfahrungen in der Straßenbahnvermessung wird mit der Festlegung der Vermessungsleistung an Sie übergeben. Bitte setzen Sie sich mit unseren Mitarbeitern in Verbindung. <u>Stellungnahme Verkehrsanlagen Oberfläche:</u> Der Beginn der Baumaßnahme ist uns anzuzeigen. Nach ggf. erforderlichem Ortstermin erfolgen dann durch uns entsprechende Festlegungen. In den betroffenen Verkehrsflächen liegen die TRAM-Haltestellen „8801 / 8808 U Alexanderplatz“. Arbeiten im bzw. um die Haltestellenbereiche sind mit uns abzustimmen.	BVG und der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Grundsatzvereinbarung wurden Regelungen zum weiteren Umgang mit den planfestgestellten Bahnanlagen im Zusammenhang mit der geplanten Hochhausbebauung getroffen; es bedarf des Abschlusses weiterer nachbarschaftlicher Vereinbarung(en). Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.
7. Berliner Wasserbetriebe (BWB) Schreiben vom 17.10.2016	Die Änderungen im Bebauungsplanentwurf nehmen keinen Einfluss auf unsere Stellungnahme vom 21.06.2012. Diese hat auch weiterhin Bestand. In unsere Stellungnahme haben wir auf eine Trinkwasserversorgungsleitung im Gehwegbereich hingewiesen. Wir möchten noch einmal betonen, dass diese Leitung hydraulisch erforderlich ist und daher grundsätzlich jederzeit sicher zu betreiben sein muss (Ersatzleitung).	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Alle im Zuge der bisherigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind bereits in die Abwägung eingegangen. Aus den mit der Stellungnahme vom 21.06.2012 übermittelten Plänen geht hervor, dass eine Trinkwasser- und eine Entwässerungsleitung überwiegend im Gehwegbereich östlich des Kerngebiets verlaufen. Darüber hinaus befindet sich im unmittelbaren Kreuzungsbereich von Knotenpunkts Alexanderstraße (B2/5) - Karl-Marx-Allee / Otto-Braun-Straße - Alexanderstraße (B1) ein Regenpumpwerk. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen zur technischen Erschließung ergänzt. Der städtebauliche Vertrag wird zudem eine Regelung umfassen, die die Vorhabenträgerin zum Abschluss entsprechender Vereinbarungen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung verpflichtet.

		Der Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglicht unterhalb des Gehwegbereichs auf der Westseite der Alexanderstraße (B1) im begründeten Ausnahmefall eine um bis zu 5,0 m vor die Baugrenze auskragende Fundamentvorstreckung. Ob hiervon Gebrauch gemacht wird oder ob andere Varianten der Hochhausgründung gewählt werden, steht noch nicht fest. In der Begründung wurde daher der Hinweis berücksichtigt, dass für den Fall der Errichtung der als Ausnahme zulässigen Fundamentvorstreckung die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei der Baumaßnahme durch Abfangung oder zwischenzeitliche Verlegung zu schützen sind.
	Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen. Grundsätzlich gilt: - Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut. - Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB sind dauerhaft durch beschränkte persönlich Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern. - Anlagen der BWB, einschließlich der dazugehörigen Sicherheitsstreifen dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. - Den Mitarbeitern der BWB muss der Zugang zu unseren Anlagen, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht, ermöglicht werden. - Die Kosten für Planung und Bau von Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werden nicht von den BWB getragen. Die als Anlage beigefügten Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.	→ Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Ausführungen und Richtlinien enthalten im Übrigen standardisierte Hinweise, die den Regelungsinhalt des Bebauungsplans nicht betreffen. Die Stellungnahme begründet keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.

8. IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) Schreiben vom 11.10.2016	Aufgrund des eingerichteten Planentwurfs haben wir festgestellt, dass fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind. Gegen die Änderung des Bebauungsplans I-B4a-3, gibt es keine Bedenken und Einwände. Hier wird aber noch mal, ausdrücklich auf unsere Kabelkanalanlage in der Alexanderstraße, zwischen den Punkten D und C und Überweg verwiesen.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Die Kabelkanalanlage des ITDZ verläuft überwiegend im Gehwegbereich östlich des Kerngebiets. Unmittelbar vor der Querung der nördlich verlaufenden Alexanderstraße (B2/5) verläuft die fernmeldetechnische Sicherheitsanlage dabei jedoch auch durch den Bereich der überbaubaren Flächen des geplanten Hochhausstandorts. Der Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglicht zudem unterhalb des Gehwegbereichs auf der Westseite der Alexanderstraße (B1) im begründeten Ausnahmefall eine um bis zu 5,0 m vor die Baugrenze auskragende Fundamentvorstreckung. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen der Kabelkanalanlagen im Bereich des Kerngebiets sind privatrechtlich zu regeln. Ob von der als Ausnahme zulässigen Fundamentvorstreckung Gebrauch gemacht wird oder ob andere Varianten der Hochhausgründung gewählt werden, steht noch nicht fest. In der Begründung wurde daher der Hinweis berücksichtigt, dass für die im Ausnahmefall zulässige Fundamentvorstreckung die vorhandenen Telekommunikations- und Informationskabel bei der Baumaßnahme durch Abfangung oder zwischenzeitliche Verlegung zu schützen sind. Die Stellungnahme begründet keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.
9. Vattenfall Europe Wärme AG Schreiben vom 18.10.2016	Im Planungsbereich befinden sich Fernwärmeanlagen im öffentlichen Straßenland in der Grunerstraße. Im beigelegten Lageplan ist die Lage unserer Anlagen ersichtlich. Unsere Aussagen im Schreiben vom 22.06.2012 zum Bebauungsplan behalten ihre Gültigkeit. Eine Kopie dieses Schreibens legen wir unserer Stellungnahme bei.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Alle im Zuge der bisherigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind bereits in die Abwägung eingegangen. Entlang eines Teilabschnitts der östlich des Plangebiets verlaufenden Alexanderstraße (B1) verläuft eine unterirdische Fernwärmetrasse der Nennweite DN 100, über die das im Geltungsbereich bereits bestehende Geschäftshaus mit Fernwärme versorgt wird. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen zur technischen Erschließung ergänzt. Der städtebauliche Vertrag wird zudem eine Regelung umfassen, die die Vorhabenträgerin zum Abschluss entsprechender Vereinbarungen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung verpflichtet.

		Der Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglicht unterhalb des Gehwegbereichs auf der Westseite der Alexanderstraße (B1) im begründeten Ausnahmefall eine um bis zu 5,0 m vor die Baugrenze auskragende Fundamentvorstreckung. Die bestehende Fernwärmeleitung ist hiervon nicht betroffen. Die Stellungnahme begründet keinen Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.
10. Vattenfall Europe Business Services GmbH Schreiben vom 20.10.2016	In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation 16243 und die Übergabestation 16241 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten notwendig (siehe Begründung S. 94/95), die Aussagen sind weiterhin zutreffend. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Unsere Stellungnahme vom 17.04.2013 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Alle im Zuge der bisherigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind bereits in die Abwägung eingegangen. Mit Ausnahme von Hausanschlussleitungen sowie der Netz- und Übergabestationen verlaufen die Leitungen und Anlagen vollständig im öffentlichen Straßenland oder im Bereich gewidmeter Verkehrsflächen. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen des untergeordneten Leitungsnetzes im Bereich des Kerngebiets sind privatrechtlich zu regeln. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen zur technischen Erschließung ergänzt. Der städtebauliche Vertrag wird zudem eine Regelung umfassen, die die Vorhabenträgerin zum Abschluss entsprechender Vereinbarungen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung verpflichtet. Der Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglicht unterhalb des Gehwegbereichs auf der Westseite der Alexanderstraße (B1) im begründeten Ausnahmefall eine um bis zu 5,0 m vor die Baugrenze auskragende Fundamentvorstreckung. Ob hiervon Gebrauch gemacht wird oder ob andere Varianten der Hochhausgründung gewählt werden, steht noch nicht fest. In der Begründung wurde daher der Hinweis berücksichtigt, dass für den Fall der Errichtung der als Ausnahme zulässigen Fundamentvorstreckung die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei der Baumaßnahme durch Abfangung oder zwischenzeitliche Verlegung zu schützen sind. Die Ausführungen und Richtlinien enthalten im Übrigen standardisierte Hinweise, die den Regelungsinhalt des Bebauungsplans nicht betreffen. Die Stellungnahme begründet keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.

11. 50Hertz Transmission GmbH Schreiben vom 10.10.2016	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (u. a. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen, Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	→ Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
---	--	---

C. Abwägung der Äußerungen der Öffentlichkeit im Einzelnen

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
1. Grundstückseigen- tümerin Schreiben vom 09.11.2016	Wir halten an unserer Hochhausplanung fest. Die Tiefgarage unter dem öffentlichen Straßenland wird weiterhin von uns verfolgt, da sie, auch aufgrund der Gründungsthematik, ein essentieller Bestandteil unserer Planung ist.	→ Planänderung; Überarbeitung der Begründung In Folge des Beteiligungsverfahrens wurden die Planungsziele geändert. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Alexanderstraße (B2/5) sowie des Fußgängerbereichs Alexanderplatz ist nunmehr keine (private) Tiefgarage mehr geplant. Die bisherige Nebenzeichnung 1 sowie die zugehörige textliche Festsetzung entfallen. Da diese Änderung in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin der Hochhausvorhabens erfolgte, sind die Inhalte der Stellungnahme obsolet. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der Begründung. Die Grundstückseigentümerin wird am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans I-B4a-3 beteiligt; der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wird der Öffentlichkeit in diesem Zusammenhang zur erneuten Prüfung übersendet.
	Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für das Änderungsverfahren Bebauungsplan I-B4a-3 stellen sich die folgenden Fragen: - Wir bitten um Erklärung, warum es eine Verschärfung der Schallwerte tagsüber gegenüber den gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus gibt.	→ Planänderung; Überarbeitung der Begründung Da die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zum 01.08.2020 im Land Berlin als technische Baubestimmung eingeführt worden ist, sind die Anforderungen dieser DIN-Norm seitdem unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans einzuhalten. Durch die technische Baubestimmung wird dabei ein höheres Schutzniveau erreicht als bei der zuvor angewandten textlichen Musterfestsetzung. Darüber hinaus wird durch die Anlage zur DIN 4109-2 geregelt, dass ein Schallschutznachweis zu führen ist. Daraus leitet sich eine Verlagerung der Prüfung des baulichen Schallschutzes auf das dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren ab. Aufgrund dieser im Vergleich zum vorgehenden Beteiligungsverfahren maßgeblichen veränderten Umstände wird fortan von einer textlichen Festsetzung zur Sicherung des baulichen Schallschutzes im Bebauungsplan abgesehen. Die schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend überarbeitet. Insofern wird den inhaltlichen Bedenken der Stellungnahme

		entsprochen bzw. werden diese obsolet. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der Begründung.
	- Wir bitten um Erläuterung, auf welcher Basis die Festlegung getroffen wurde, bis zu welcher Höhe (90 m bzw. 75 m über Gehweg) die Balkone verglast werden.	→ Planänderung; Überarbeitung der Begründung Die vormals festgesetzte Höhe von 75 m bzw. 90 m über Gehweg entsprach den Bereichen, in denen ein Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) oder mehr erreicht wurde. Bei entsprechenden Beurteilungspegeln ist eine ungestörte Kommunikation nicht mehr möglich und die Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche stark eingeschränkt. Zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist in diesen Bereichen ein Schallschutz der Außenwohnbereiche durch Verglasung erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung ist zwischenzeitlich überarbeitet worden. Im Ergebnis veränderter Beurteilungspegel wird auch die diesbezügliche textliche Festsetzung zum Schallschutz der Außenwohnbereiche aktualisiert und hinsichtlich der betroffenen Fassadenabschnitte differenziert. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung der Begründung.
	- Wir bitten um die Bestätigung aus Ihrem Haus, dass das Verschließen der Balkone und Loggien mit Glas die BGF nicht berührt.	→ Keine Planänderung Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Balkone, Loggien und Terrassen zunächst einmal außer Betracht. Eine Schallschutzverglasung an einem Außenwohnbereich (Balkone oder Loggien) ändert nichts an dessen grundsätzlicher Eigenschaft als Balkon oder Loggia, so dass dessen Fläche bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht einbezogen wird. Anders verhält es sich mit Wintergärten, die mit der baulichen Hauptanlage verbunden sind. Diese sind in die Geschossflächenberechnung einzubeziehen. Ab wann ein vollverglaster Außenwohnbereich als zur Wohnung zählender Wintergarten oder als Loggia zu beurteilen ist, bedarf einer konkreten Abstimmung auf Basis der Vorhabenplanung im Baugenehmigungsverfahren.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Bebauungsplan I-B4a-3

für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918)
sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 17.12.2025 (redaktionell angepasst am 15.06.2026)

A. Art und Weise der Beteiligung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 wurde mit Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 07.08.2024 gemäß § 25e BauNVO neu eingeleitet (ABl. Nr. 38 v. 06.09.2024, S. 2767). Der Beschluss über die Neueinleitung erfolgte nach Durchführung der Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) im Mai/Juni 2012 sowie der erneuten Behörden- und Trägerbeteiligungen (§ 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) im März/April 2013 sowie im September/Okttober 2016. Der Verfahrensschritt zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde deshalb vollständig erneut durchgeführt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Das Beteiligungsverfahren erfolgte auf Basis des Bebauungsplanentwurfs vom 23.05.2025 und der zugehörigen Begründung. Darüber hinaus wurden den beteiligten Stellen die Abwägungstabellen der bisherigen Beteiligungsverfahren, die Fachuntersuchungen sowie die Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags (nebst Anlagen) zum Download zur Verfügung gestellt.

Insgesamt 46 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter sind mit Anschreiben vom 30.05.2025 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.07.2025 aufgefordert oder indirekt über andere Stellen am Verfahren beteiligt worden. Die folgenden 12 Stellen gaben keine Stellungnahme ab, so dass davon ausgegangen werden kann, dass deren Belange nicht durch die Planung berührt sind:

- Berliner Stadtwerke
- BEW Berliner Energie und Wärme GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LaGetSi)
- Bezirksamt Pankow
- Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnSport)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) – Abteilung IV (Wohnen und Stadterneuerung)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) – Referat VI MI (Ministerielle Grundsatzangelegenheiten, Prüfung und Genehmigung Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke, Technische Ausrüstung)

- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) – Referat III B 1 (Landschaftsprogramm)
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) – Referat VI B (Dauerhafte Verkehrsmaßnahmen)

Von 34 der beteiligten Stellen gingen Rückmeldungen ein; die Inhalte der Stellungnahmen sowie die getroffene Abwägung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Die am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu gegebener Zeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die im Internet erfolgende Veröffentlichung der Planunterlagen (Beteiligung der Öffentlichkeit) benachrichtigt. Aufgrund einer Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs wird zudem ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgesehen; in diesem Zusammenhang wird geprüft, welche der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange hiervon betroffen und ggf. zu berücksichtigen sind.

B. Abwägung der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Einzelnen

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
1. Berliner Feuerwehr Schreiben vom 17.06.2025	Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Die Berliner Feuerwehr bittet um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben. <u>Allgemeiner sachbearbeitender Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz</u> <u>Löschwasserversorgung:</u> Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung sowohl für den Grundschutz als auch ggf. für den Objektschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet. <u>Zufahrten für die Feuerwehr:</u> Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Da die Planung den in den entsprechenden Merkblättern formulierten Anforderungen der Berliner Feuerwehr nicht entgegensteht, ist die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr im Bebauungsplangebiet gewährleistet. Die genaue Lage der Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen ist in Abhängigkeit von der konkreten Projektplanung auf der Ebene des dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahrens festzulegen. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens oder etwaig zugeordneter Mobilitätskonzepte. Über die anliegenden Straßen ist die Erschließung des Baugebiets – auch für die Feuerwehr – grundsätzlich gesichert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der richtlinienkonformen Anlage von Feuerwehrezufahrten nicht entgegen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Zuge der weiteren Planung über das öffentliche Trinkwassernetz und, soweit erforderlich, über entsprechende ergänzende Maßnahmen (z. B. Zisternen oder Löschwasserbrunnen) sicherzustellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung derartiger Nebenanlagen nicht entgegen. Im Übrigen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Zuge der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahren über die in der Stellungnahme beschriebenen Brandschutznachweise zu belegen und nicht Gegenstand der Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

	DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein. Bei einer Planung von modernen Mobilitätskonzepten sind die Belange der Berliner Feuerwehr zu berücksichtigen. Hier ist gegebenenfalls bei der Planung die Berliner Feuerwehr zu beteiligen und anzuhören, so das als Ergebnis die Wahrnehmung der gesetzlich übertragenden Aufgaben der Berliner Feuerwehr gegeben und gewahrt sind. <u>Geplante Bauvorhaben:</u> Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 Abs. 3 Pkt. 4 - 5 und Abs. 4 BauO Bln Stellung nehmen. Gemäß des § 19 Abs. 1 „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein. Nach § 19 Abs. 2 prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen. Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Abs. 3 der Bauverfahrensverordnung. Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis	
--	--	--

	noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten: - die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben) - Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (nur ggf. erforderlich) - die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr) - Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich) - betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich) - betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich) Wir möchten die plangebende Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen: - Flächen für die Feuerwehr - Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis - Photovoltaikanlagen - Objektfunkversorgung - Brandschutz auf Baustellen Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.	
--	---	--

2. Berliner Stadtreinigung (BSR) Schreiben vom 02.07.2025	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den von der Berliner Stadtreinigung (BSR) vertretenen Belangen.
3. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Schreiben vom 03.07.2025	<u>Stellungnahme Netzentwicklung</u> Erschließungsseitig werden keinerlei Einwände gegen den Bau erhoben. Im Rahmen der Erschließungsradien des Nahverkehrsplans werden vorzügliche Standards erreicht. Die zusätzlich zu erwartenden Verkehre im ÖPNV und im MIV werden im bestehenden Netz gut aufgenommen werden können. Zu betonen ist nur noch einmal die Sicherstellung des Betriebs während des Bauvorhabens: Die unter dem Grundstück befindliche hoch ausgelastete U-Bahnlinie U5 sowie die am Grundstück angrenzende ebenfalls stark ausgelastete Straßenbahn-Trasse der Linien M4, M5 und M6 sollten während der Bautätigkeiten in ihrem Betrieb möglichst nicht eingeschränkt werden.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Zur Vermeidung von Einschränkungen des Betriebs von Bahnlinien befindet sich die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 seit mehreren Jahren in intensiver Abstimmung mit der BVG. Auf Basis umfänglicher gutachterlicher Bewertungen der Hochhausbebauung schlossen die BVG und die Vorhabenträgerin im Juni 2021 eine sogenannte Grundsatzvereinbarung ab. Die Konfliktbewältigung der von der BVG befürchteten Schäden an ihren Bahnanlagen erfolgt in einer Nachbarschaftsvereinbarung, da der Bebauungsplan hierfür kein geeignetes Instrument darstellt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass es trotz einer präzisen und fehlerfreien Planung der Gründung des Hochhauskörpers zu Verformungen kommen kann und es daher technischer Sicherungsmaßnahmen für die Tunnelanlagen bedarf. In der getroffenen Grundsatzvereinbarung wird auch vereinbart, dass die Einreichung von Bauanträgen erst dann erfolgen darf, wenn die BVG und die Technische Aufsichtsbehörde (TAB) für alle erst nach Festsetzung des Bebauungsplans im Zuge der Projekterarbeitung erbringbaren Unterlagen ihre Zustimmung erteilt haben. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 verweist auf diese Grundsatzvereinbarung mit der BVG und greift diese als Vertragsgrundlage auf. Die Stellungnahme begründet daher keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.
	<u>Stellungnahme Planung / Prüfung Ingenieurbauwerke U-Bahn</u> Sie erhalten von der BVG eine gesonderte Stellungnahme per E-Mail oder Post.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die BVG Projekt GmbH äußerte sich im Rahmen einer gesonderten Stellungnahme zu den betrieblichen Belangen der U-Bahn (siehe Stellungnahme Nr. 4).

	<u>Stellungnahme Technische Gebäudeausrüstung / Maschinelle Anlagen U-Bahn</u> In den benannten Bereich befinden sich eine Be- und Entwässerungsanlage der U-Bahn. In den beigelegten Zeichnungen (Karte_GIS_BWB Alexanderplatz und Alexanderplatz) ist der Bereich markiert. Eine Sondierung und Handschachtung wird empfohlen. <u>Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn</u> Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich die in dem beigelegten Lageplan / eingezeichneten Kabelanlagen / Erdungsanlagen - der Bahnstromversorgung, - der Signalanlagen, - der LSA-Anforderungen, - Anlagen der Licht- und Krafttechnik / Anlagen der standardmäßigen Haltestellenverrohrung der Straßenbahn. Die entsprechende Höhenlage der BVG-Kabel ist zu sichern. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfen im Umkreis von 1,5 m nur 0,5 m tief angegraben werden. Bei tieferen Angrabungen ist dann der Schuttkegel 45° einzuhalten. Bei Näherung an technische Anlagen der Straßenbahn im Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich ist ein Mindestabstand von 1,5 m von den Tragwerkskonstruktionen einzuhalten. Vor Beginn der Baumaßnahme wird durch die Berliner Verkehrsbetriebe um Rücksprache mit dem dafür verantwortlichen technischen Gruppenleiter der BVG gebeten. Wegen genauer Trassenbestimmung durch Kabelortung und / oder Sicherungsmaßnahmen an Kabeln der BVG wird um Abstimmung mit den zuständigen BVG-Mitarbeitern gebeten. Dies kann sowohl Bahnstromkabel der Straßenbahn als auch Signalanlagen und LSA-Anforderungen der Straßenbahn sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik / Anlagen der	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die auf die Bauausführung bezogenen Hinweise werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf. Die Hinweise sind von der Vorhabenträgerin im Rahmen der Bauausführung, auf Grundlage zum gegebenen Zeitpunkt durchzuführender Abstimmungen zwischen ihr und der BVG, zu berücksichtigen. Eine im Juni 2021 insbesondere zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des U-Bahnbetriebs abgeschlossene Grundsatzvereinbarung gewährleistet die Berücksichtigung der Belange der BVG im Rahmen der weiteren Planungsprozesse.
--	--	--

	standardmäßigen Haltestellenverrohrung betreffen. Bei unverrohrten Kabeltrassen sind die Kabel der BVG mit Kabelschutzrohren abzudecken. Es hat eine Abnahme durch BVG-Mitarbeiter zu erfolgen. Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit den zuständigen Mitarbeitern der BVG, bestehen gegen die Baumaßnahme keine Einwände und es wird hiermit die Zustimmung erteilt.	
	<u>Stellungnahme Bautechnische Anlagen Straßenbahn</u> Bei der Baumaßnahme sind die vorhandenen Gleise und der laufende Straßenbahnbetrieb unbedingt zu berücksichtigen. In den Plänen der BVG sind die Straßenbahngleisanlagen dargestellt. Details der Bauvorbereitung sind noch mit der BVG abzustimmen. Es wird daher darum gebeten, die Planung als Zustimmungersuchen (LPh 4) bei der BVG einzureichen. Ein Beweissicherungsverfahren als Sicherungsmessung der Gleisanlagen ist erforderlich! Die Messungen erfolgen i. d. R. vor, während und nach der Baumaßnahme. Eine Abschlussmessung erfolgt sechs Monate nach Beendigung der Baumaßnahme. Der Umfang der Messung wird von der BVG, entsprechend den eingereichten Unterlagen, festgelegt. Die Vermessungsleistungen sind vom Antragsteller an ein Vermessungsbüro zu übertragen und die Kosten zu übernehmen. Eine Liste von Vermessungsbüros mit Erfahrungen in der Straßenbahnvermessung wird mit der Festlegung der Vermessungsleistung an den Antragsteller übergeben. Es wird darum gebeten, sich mit den BVG-Mitarbeitern (Bereich BI-LOS21 Vermessung Straßenbahn) in Verbindung zu setzen. Die BGV D33 - alt 38 a („Arbeiten im Bereich von Gleisen“) ist einzuhalten.	
	<u>Stellungnahme Verkehrsanlagen Oberfläche</u> In den Plänen der BVG sind die Aufbauten im Haltestellenbereich dargestellt, welche ggf. durch die BVG für die geplante Baumaßnahme abgebaut werden müssen. Details der Bauvorbereitung sind noch mit der BVG	

	abzustimmen. Es wird daher darum gebeten sich mit der BVG in Verbindung zu setzen. Der Beginn der Baumaßnahme ist der BVG bitte anzuzeigen. Nach ggf. erforderlichem Ortstermin erfolgen dann durch die BVG entsprechende Festlegungen. Es wird darum gebeten, sich bezogen auf die Aufrechterhaltung des Straßenbahnbetriebes mit der Verkehrsabteilung der BVG in Verbindung zu setzen. <u>Stellungnahme Bereich Omnibus</u> Die der BVG überlassenen Unterlagen wurden geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den zugestellten Planunterlagen bestehen aus Sicht der BVG Bedenken. Diese sind auch der Tatsache geschuldet, dass in den übermittelten Plänen keine, oder nicht vollständige, Verkehrsführung eingetragen ist. Infolgedessen lässt sich eine mögliche Behinderung für den Linienverkehr der BVG nicht verlässlich abschätzen. Daher weist die BVG auf den Omnibuslinienverkehr und insbesondere auf die Haltestellen der BVG im Planbereich Alexanderstraße hin. Die BVG geht davon aus, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass die dort verkehrende BVG-Omnibuslinie N5 während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren kann und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestelle U Alexanderplatz jederzeit gewährleistet ist. Des Weiteren fährt die BVG-Buslinie 300 von der Alexanderstraße links in die Grunerstraße, und die Linie 248 die auf der Grunerstraße, Höhe Alexanderstraße wendet. Die BVG bittet darum, dies bei der Planung unbedingt zu beachten. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, wird darum gebeten, sich mit der BVG in Verbindung zu setzen, um einen Ortstermin anzuberaumen. Des Weiteren weisen die Berliner Verkehrsbetriebe auf die Vorlaufzeiten hin. Bei einer einfachen Haltestellenverlegung sind mindestens 10 Tage,	
--	---	--

	bei Umleitungsmaßnahmen mindestens 12 Wochen ab Erhalt der Verkehrsrechtlichen Anordnung notwendig, um die Maßnahme einzuplanen. Es wird daher darum gebeten, sich rechtzeitig mit der BVG in Verbindung zu setzen, um die Baumaßnahme termintreu planen zu können. Es wird darum gebeten, sich mit dem Baukoordinator der BVG in Verbindung zu setzen. Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Die von der BVG an die plangebende Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen. <i>[Anm. SenStadt: Der Stellungnahme liegen Pläne zum Leitungs- und Anlagenbestand der BVG bei.]</i>	
4. BVG Projekt GmbH Schreiben vom 21.07.2025	Aufgrund von Bedenken der BVG, dass Einrichtungen der BVG durch den Hochhausneubau beeinträchtigt werden, wurde auf Basis von Gutachten gemeinsam zwischen der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) AöR und Alexanderplatz D 4 Zweite Verwaltungsgesellschaft S. a. r. l. - Hines - eine Grundsatzvereinbarung ausgearbeitet und am 07.06.2021 rechtskräftig verabschiedet. Aktuell ist Hines dabei, die Entwurfsplanung für die Anpassung bzw. Tunnelbaumaßnahme der U5 und des Weißenseer Tunnels fertig zu stellen. Hier ist die BVG als Prüfinstanz und Partner eingebunden. Die vorgenannte Grundsatzvereinbarung gewährleistet die Beteiligung der BVG. Da das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 lange Zeit ruht(e) und erst 2024 wieder aufgenommen worden ist, muss sichergestellt sein, dass sich die Vorhabenträgerin an die Grundsatzvereinbarung aus dem Jahr 2021 gebunden sieht. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend verbindlich für die Vorhabenträgerin festzusetzen. Bei Umsetzung der vorgenannten Forderung kann dem Anliegen des Baubauungsplan I-B4a-3 (Hoch-	→ Keine Auswirkungen auf die Planung In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 sollen in einem zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin des Hochhausturms abzuschließenden städtebaulichen Vertrag weitere Regelungen getroffen werden. Bereits in der Vergangenheit wurden verschiedene vertragliche Vereinbarungen zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin getroffen, die auch unabhängig vom nunmehrigen städtebaulichen Vertrag gelten, solange sie nicht ausdrücklich durch diesen Vertrag geändert werden. Darüber hinaus liegt eine Grundsatzvereinbarung der Vorhabenträgerin mit der BVG vor, die ebenfalls unabhängig vom nunmehr in Aussicht stehenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 gilt und zu berücksichtigen ist. Die Schutzinteressen der BVG für ihre planfestgestellten örtlichen Infrastrukturanlagen der U-Bahn werden im Bebauungsplanverfahren hinreichend berücksichtigt. Es bedarf hierzu keiner ergänzenden Festsetzung im Bebauungsplan.

	haus Alexanderplatz, Baufeld D4) aus Sicht der BVG Projekt GmbH stattgegeben werden. Aufgrund der fortgeschrittenen Planung zum Bauvorhaben Ertüchtigung der Tunnelanlagen U5 und Weißenseetunnel U10 und des Projektfortschrittes bei Hines zum Bauvorhaben Hochhaus am Alexanderplatz Baufeld D4 wird eine Folgevereinbarung zur Grundsatzvereinbarung in den kommenden Monaten abgeschlossen.	
5. Berliner Wasserbetriebe (BWB) Schreiben vom 17.06.2025	Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind von den BWB nicht vorgesehen. Innerhalb der Baugrenze befinden sich außer Betrieb befindliche zugeklärte Entwässerungsanlagen. Diese können bei Bedarf ausgebaut werden. <u>Trinkwasserversorgung</u> Die äußere Erschließung des Standortes ist durch die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen (TW-VL) gesichert. Sie stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung. Ob ggf. partiell Erneuerungen oder Verstärkungen im Rohrnetz erfolgen müssen, kann erst nach Kenntnis des zu erwartenden Trinkwasserbedarfs entschieden werden. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst im weiteren Verfahren nach Vorliegen von konkreten Bedarfswerten (Hausanschlussanträge!) möglich. Das bereits vorhandene Sockelgebäude wird von der TW-VL DN 200 in der Alexanderstraße über einen Hausanschluss versorgt.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Erschließungsmöglichkeit des Plangebiets mit Trinkwasser. Die in Nutzung stehenden Leitungen der BWB verlaufen vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes, so dass es keiner Vorbereitung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan bedarf. Die auf die Trinkwasserversorgung des Bauvorhabens sowie auf die Bauausführung bezogenen Hinweise werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf. Die Hinweise sind von der Vorhabenträgerin im Rahmen der Bauausführung, auf Grundlage zum gegebenen Zeitpunkt durchzuführender Abstimmungen zwischen ihr und den BWB, zu berücksichtigen.
	Laut textlicher Festsetzung 3.2 ist zwischen den Punkten D und E ab einer Tiefe von 8,0 m unterhalb des Gehweges eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 5,0 m zur Errichtung von Hochhausfundamenten geplant. Die Berliner Wasserbetriebe weisen darauf hin, dass sich im dortigen Gehwegbereich eine TW-VL der BWB befindet, die ggf. für die Baumaßnahme	→ Keine Auswirkungen auf die Planung In der Begründung des Bebauungsplans wird zur textlichen Festsetzung Nr. 3.2 bereits ausgeführt, dass noch nicht abschließend geklärt ist, welchen Umfang das Gründungsbauwerk innerhalb des vorgesehenen Rau-

	rückzubauen und nach Beendigung wiederherzustellen ist. Zwischenzeitlich ist die Trinkwasserversorgung mittels einer Ersatzleitung sicher zu stellen. Die Baumaßnahmen sind rechtzeitig mit den BWB abzustimmen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu tragen. Die Art des Baugrubenverbaus ist so zu wählen, dass eine Gefährdung der Anlagen der BWB im öffentlichen Straßenland ausgeschlossen wird und das Armaturen jederzeit zugänglich sind. Genaue Unterlagen für die Baugrubenerstellung sind rechtzeitig, mindestens 3 Jahre vor Baubeginn, zur Abstimmung bei den BWB einzureichen. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass für Baustelleneinrichtungen im öffentlichen Straßenland eine Zustimmung über das Portal Leico zu beantragen ist.	mes tatsächlich haben wird und welche technischen Maßnahmen zur Minimierung der Baugrundsetzungen erforderlich werden. Der Bebauungsplan entspricht mit der Berücksichtigung der gewählten Ausnahme dem Vorsorgegebot, da hierdurch die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im auf das Bebauungsplanverfahren folgenden Baugenehmigungsverfahren besteht. Sollte die Fundamentvorstreckung errichtet werden müssen, sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei der Baumaßnahme durch Abfangung oder zwischenzeitliche Verlegung zu schützen. Konkretere vertragliche Regelungen zur Gestattung der Sondernutzung im öffentlichen Straßenraum bleiben der Abstimmung zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin vorbehalten. Die auf eine bestehende Trinkwasserversorgungsleitung bezogenen Hinweise werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.
	Aufgrund der Bebauungshöhe wird das Betreiben privater Druckerhöhlungsanlagen erforderlich werden. Jegliche daraus entstehenden Folgemaßnahmen (z. B. Rohrnetzerneuerung oder -erweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers. Hierzu ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme, mindestens 3 Jahre vor Baubeginn, erforderlich. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die auf die Trink- und Löschwasserversorgung des Bauvorhabens sowie auf die Bauausführung bezogenen Hinweise werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.
	<u>Schmutzwasserableitung</u> Die vorhandenen Mischwasserkanäle (M-Kanäle) stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der auf die Bauausführung bezogene Hinweis zur Schmutzwasserableitung wird zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründet im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.

	<u>Regenwasserableitung</u> Bei Bauvorhaben im Bereich der M-Kanalisation ist das Regenwasser vor Ort zu bewirtschaften. Regenwassereinleitungen in die M-Kanalisation sind grundsätzlich nicht mehr möglich. Nur in begründeten Ausnahmefällen werden Regenwassereinleitungen durch die BWB zugelassen und entsprechend den örtlichen Randbedingungen weitgehende Einleitbeschränkungen ausgesprochen. In Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt soll durch die vollständige Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück neben der Versickerung auch die Verdunstung von Regenwasser gefördert werden. Hierdurch können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen wie z. B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher in Betracht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten daher ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, ein Fachgutachten Regenwasser durch einen Fachplaner erarbeiten zu lassen. Hinweise und Inhalte sind der Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ zu entnehmen. Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wird für die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf die Einhaltung der technischen Norm DIN 1986-100 verwiesen und insbesondere das Führen des erforderlichen Überflutungsnachweises in Verantwortung des Bauherrn/Vorhabensträgers bzw. dessen beauftragtem Fachplaners empfohlen. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, wird der Investor darum gebeten, frühzeitig mit den BWB Kontakt aufzunehmen.	→ Keine Planänderung; Erstellung eines Fachgutachtens Regenwasser Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme wurde ein Fachgutachten Regenwasser zum Bebauungsplan I-B4a-3 erstellt (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, September 2025). Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse ableiten: Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die Verschiebung eines bereits zulässigen Hochhausstandortes in den nördlichen Teil des Baugebiets. Der südliche Teil des festgesetzten Baugebiets ist bereits mit einem Geschäftsgebäude bebaut; für dieses Bestandsgebäude liegt eine Einleitungsgenehmigung in die Mischwasserkanalisation vor. Aus der im Rahmen der Fachuntersuchung erfolgten Analyse der Randbedingungen (Boden, Grundwasser, bestehende und geplante Bebauung) ergibt sich, dass im Plangebiet aus naturräumlicher Sicht gute Bedingungen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorliegen. Die massive Unterbauung (Tunnel der U-Bahnlinie 5, Bunker, Fundamente) sowie die zulässige vollständige Überbauung des Baugebiets stehen einer Versickerung jedoch entgegen. Insofern bedarf es für das geplante Hochhaus einer Einleitung in die Mischkanalisation, die in Berlin nur gedrosselt erfolgen kann. Für den geplanten Neubau des Hochhausturms ist daher ein Rückhalt des Regenwassers im Untergeschoss vorzusehen. Das Fachgutachten Regenwasser umfasst eine Ermittlung des entsprechend notwendigen Speicherraums, der gleichzeitig den Überflutungsschutz gewährleisten soll. Das Fachgutachten Regenwasser wurde der zuständigen Wasserbehörde (Referat II D „Gewässerschutz“ der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt) zur Prüfung vorgelegt. Nach Einschätzung der Wasserbehörde kann der vorliegenden Untersuchung hinsichtlich der Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes gefolgt werden und es bestehen keine weiteren Anforderungen.
--	--	--

	Die BWB möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen. Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind: - Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. - Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. - Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. - Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. <i>[Anm. SenStadt: Der Stellungnahme liegen Pläne zum Leitungsbestand der Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung bei.]</i>	Im Rahmen der späteren Objektplanung wird die geplante verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation mit den betroffenen Stellen abgestimmt (z. B. Hausanschlussvoranfrage bei den Berliner Wasserbetrieben). Die Stellungnahme begründet keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.
--	--	--

6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 03.07.2025	Nach Prüfung der zur Verfügung stehenden Unterlagen sind Verteidigungsbelange betroffen. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange Einwände. Durch die Änderung der Baukörperausweisungen im Bebauungsplan I-B4a-3 gegenüber der im Bebauungsplan I-B4a bestehenden Festsetzungen soll die Verschiebung des ursprünglichen Hochhausstandortes in den nördlichen Teil des Baugebiets planungsrechtlich ermöglicht werden. Der hier geplante Hochhausturm soll in einer Entfernung von ca. 4,5 km zum Luftverteidigungsradar Berlin-Tempelhof errichtet werden. Aufgrund der geplanten Bauhöhe des Gebäudes bis 150 m über Grund ragt dieses in den Erfassungsbereich der o. g. Anlage der Landesverteidigung hinein. Dadurch kann es je nach Umsetzung des Bauvorhabens zu einer radartechnischen Verschattung kommen und eine Beeinträchtigung der Radarerfassung ist zu erwarten. Die Luftverteidigungsradaranlagen dienen dem Einsatzführungsdienst der Luftwaffe, welche den Auftrag hat, den Luftraum über der Bundesrepublik Deutschland an 365 Tagen „rund um die Uhr“ im Jahr lückenlos zu überwachen (Luftraumüberwachung) und Schutz- sowie Verteidigungsmaßnahmen zu koordinieren, zu steuern und gegebenenfalls erforderliche Abwehrmaßnahmen durchzuführen (Taktische Führung von Luftstreitkräften). Die Luftverteidigungsradaranlage Berlin-Tempelhof dient insbesondere auch dem Schutz der Bevölkerung Berlins und dessen Umlands. Es wird daher empfohlen, die geplante maximale Bauhöhe geplante Hochhausturms auf 67 m über Grund zu begrenzen und in der Begründung des o. g. Bebauungsplanentwurfes I-B4a-3 aufzunehmen, um eine Beeinträchtigung der Radarerfassung auszuschließen. In jedem Fall ist der Nachweis zur Radarverträglichkeit der Bauweise (Vermeidung / Reduzierung der Radarflexionen) des geplanten Hochhausturms anhand der konkreten Gebäudeplanung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Daher ist das Bundesamtes für Infrastruktur,	→ Keine Planänderung; Neuerstellung eines radartechnischen Fachgutachtens Aufgrund der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen wurde ein Systemtechnisches („Radartechnisches“) Gutachten zum Bebauungsplan I-B4a-3 „Hochhaus Alexanderplatz Baufeld D4“ erstellt (NAVCOM Consult, Steinheim an der Murr, Oktober 2025). Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse ableiten: Das geplante Hochhaus soll eine Grundhöhe von bis zu 150 m aufweisen und kann einschließlich Technikgeschoss bis zu 154,0 m Höhe über Gehweg (bis zu 156,0 m für licht- und luftdurchlässige Umwehungen bzw. Absturzsicherungen sowie bis zu 157,0 m für Werbeanlagen) erreichen. Im Umfeld des Baufeldes D4 sind auf den Baufeldern D3, D7 und E1 bereits weitere Hochhäuser vergleichbarer Höhe genehmigt worden und im Bau befindlich. Im Fachgutachten wurden die Effekte des Bauvorhabens im Baufeld D4 (unter Einbeziehung der Baumumgebung) auf das Luftverteidigungsradar auf dem ehemaligen Flughafen Tempelhof (THF) und die Radaranlagen der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH auf dem ehemaligen Flughafen Tegel (TXL) und dem in Betrieb befindlichen Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) untersucht. Im Hinblick auf das rd. 4,4 km entfernte Luftverteidigungsradar der Bundeswehr in Tempelhof ist festzustellen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 zwar im sogenannten „Interessensgebiet“ aber außerhalb des speziellen militärischen „Schutzzone“ (2,5 km Umkreis) dieser Radaranlage befindet. Im Interessensgebiet bestehen bereits mehrere hohe Gebäude oder befinden sich im Bau. Die gutachterlichen Untersuchungen haben ergeben, dass eine zusätzliche relevante Störung des operationellen Radarbetriebs durch das geplante Hochhaus im Baufeld D4 sehr unwahrscheinlich ist, da dessen Effekte durch die Auswirkungen des Bauumfeldes dominant überlagert werden. Auch hinsichtlich der DFS-Radaranlagen des zivilen Flugverkehrs haben die gutachterlichen Untersuchungen ergeben, dass eine Störung des operationellen Betriebs durch das Hochhausvorhaben am Alexanderplatz
---	---	--

	Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange zwingend an diesem Verfahren zu beteiligen. Es wird um eine Information über den weiteren Ausgang des Verfahrens und um Mitteilung des Abwägungsergebnisses gebeten.	sehr unwahrscheinlich ist. Zusätzliche entstörende Maßnahmen sind nicht notwendig. Nach gutachterlicher Einschätzung kann das Hochhaus im Baufeld D4 ohne zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Störfwirkungen auf bestehende zivilen und militärische Radaranlagen errichtet werden. Dies betrifft die in den Untersuchungen zugrunde gelegte Kubatur eines bis zu 150 m hohen Gebäudes; eine Erhöhung des Gebäudes durch Technik- und Werbeanlagen bis zu 157 m Höhe wird gutachterlich für die militärischen und zivilen Radare als sicher akzeptabel beurteilt. Aufgrund der im radartechnischen Fachgutachten berücksichtigten worst-case-Betrachtung bestehen bei der weiteren Objektplanung architektonische Spielräume. Im Rahmen der Abwägung der betroffenen Belange im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 werden die (sehr unwahrscheinlichen) Beeinträchtigungen bestehender Radaranlagen hingenommen, da das geplante Hochhaus im Baufeld D4 einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts für den Alexanderplatz und dessen Umfeld darstellt. Darüber hinaus besteht mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan I-B4a-3 bereits Baurecht für ein Hochhaus mit einer vergleichbaren Höhe. Es ist zudem in die Abwägung einzubeziehen, dass sowohl die zivilen als auch die militärischen Radaranlagen nach Aussagen der vorliegenden Fachuntersuchung über ein bundesweites Netzwerk miteinander verbunden sind („Radarredundanz“). Bei den zivilen Radaranlagen wird dadurch im Erfassungsbereich eine hohe Redundanz erreicht, die die Anzeige von z. B. unerwünschten Spiegelzielen bzw. Falschspuren mit hoher Wahrscheinlichkeit verhindert. Bei den militärischen Radaranlagen können darüber hinaus die Daten der zivilen Radare zur Erstellung des Luftlagebildes mit eingebunden werden. Zudem umfasst der Bebauungsplan I-B4a-3 einen Hinweis, wonach die Luftfahrtbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Hochhausturm zu beteiligen ist; auf eine Benennung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird hier hin-
--	---	---

		gegen fortan verzichtet. Dadurch werden insbesondere die Vorhabenträgerin, die betroffenen Grundstückseigentümer und sonstige Verantwortliche (z. B. Bauantragsberechtigte) auf die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendige Berücksichtigung der Belange der zivilen Luftfahrt hingewiesen. Die Stellungnahme begründet keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.
7. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung Schreiben vom 20.06.2025	Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des BAF als Trägerin öffentlicher Belange insoweit berührt, als nach § 18a LuftVG angemeldete Flugsicherungseinrichtungen betroffen sind. Aufgrund der Entfernung der geplanten Maßnahmen sowie der Vorbebauung bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Da die angegebenen Koordinaten das gesamte Plangebiet umfassen, können noch keine abschließenden Untersuchungen durchgeführt werden. Daher ist mir zu gegebener Zeit über die zuständige Landesluftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LUBB) der Bauantrag mit den üblichen Unterlagen (mindestens einem Lageplan mit den genauen Eckkoordinaten des Gebäudes und den bemaßten Ansichten) vorzulegen. Eine Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Juni 2025).	→ Keine Planänderung; Neuerstellung eines radartechnischen Fachgutachtens Das zum Bebauungsplan I-B4a-3 erstellte radartechnische Gutachten ergab, dass das geplante Hochhaus keine relevanten Störungen für bestehende militärische und zivile Radaranlagen verursachen wird (Weiteres siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 6).
	<u>Allgemeine Hinweise</u> Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG dem BAF diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als „Anlagenschutzbereiche“ bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung erfolgte auf Initiative der Abteilung IV (Mobilität) der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (siehe Stellungnahme Nr. 34).

	Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung, betrieblicher Erfordernisse oder einem neuen Stand der Technik kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von diesen Empfehlungen abweichen. Das BAF stellt auf seiner Webseite eine zweidimensionale Karte der Anlagenschutzbereiche und eine 3D-Vorprüfungsanwendung bereit. Mit diesen können alle interessierten Personen prüfen, ob ein Bauwerk oder Gebiet im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung liegt. Zu erreichen sind die Anwendungen über die BAF-Webseite unter www.baf.bund.de. <i>[Anm. SenStadt: Der Stellungnahme liegen eine Ergebnismitteilung und Pläne zu zivile Anlagenschutzbereichen bei. Vom geplanten Hochhausvorhaben sind demnach die DFS-Radaranlagen in Berlin-Tegel betroffen. Alle weiteren Anlagenschutzbereiche von zivilen Flugsicherungsanlagen liegen weiter als 500 m von dem geplanten Bauwerk entfernt.]</i>	
8a. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Schreiben vom 06.06.2025	Die gestellte Anfrage bezieht sich zwar auf BauGB bzw. auf BImSchG; in der Sache ist das Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden: Zum einen erhält die plangebende Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle der BNetzA (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme. Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen wird in Berliner Bauleitplanverfahren regelmäßig nach §§ 4 / 4a BauGB als Träger öffentlicher Belange berücksichtigt. Das jeweilige Beteiligungsverfahren erfolgt dabei anhand festgelegter Standards der plangebenden Stellen (z. B. Bezirksämter; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen); im Sinne der Standardisierung und Gleichbehandlung wird dabei i. d. R. von Anfragen über gesonderte Auskunftformulare abgesehen. Die plangebende Stelle ist nicht verpflichtet, entsprechende Formulare zu nutzen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan I-B4a-3 ging keine Stellungnahme der Bundesnetzagentur zum Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze ein; es ist daher von keiner Betroffenheit auszugehen. Hinsichtlich der Funkbetroffenheit erging ein separates Schreiben der Bundesnetzagentur (siehe Stellungnahme Nr. 8b).

	sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte. In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiberauskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Man bitte um Verständnis, dass Seitens der BWB keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt. Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich. Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur: - Das Formular „Funkbetreiberauskunft“ sowie weitere Informationen können der Internetseite der BNetzA entnommen werden: www.bundesnetzagentur.de/funkbetreiberauskunft - Es wird um Beachtung des Merkblatts zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter gebeten: www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de	
8b. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Schreiben vom 26.06.2025	Auf Grundlage der von der plangebenden Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können die dort tätigen Betreiber von Richtfunkstrecken und Radaren und / oder betroffene Schutzbereiche der Messeinrichtungen der BNetzA entnommen werden. Diesen sind in die weitere Planung einzubeziehen, um Störungen zu vermeiden. <u>Betreiber Richtfunk</u>	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Bei den Betreibern von Telekommunikationslinien (z. B. Richtfunktrassen) handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren. Sie haben die Möglichkeit,

	<i>[Anm. SenStadt: Der Stellungnahme liegt eine Auflistung mit den Anschriften von 14 Richtfunkbetreibern bei.]</i> <u>Betreiber Radare:</u> Im Plangebiet sind keine Radare vorhanden. <u>Betreiber Radioastronomie</u> Das Radioteleskop Effelsberg ist nicht betroffen. <u>Funkmessstationen der BNetzA</u> Funkmessstandorte der BNetzA sind nicht betroffen.	sich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu äußern.
9. Polizei Berlin – Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention Schreiben vom 01.07.2025	Betrachtung der Kriminalitätslage Das Gebiet des Bebauungsplans I-B4a-3 befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Polizeiabschnitts 57 und dort im Kontaktbereich 5705. Der Alexanderplatz stellt aufgrund seiner zentralen Stadtlage einen bedeutenden Verkehrsknotenpunkt des ÖPNV für Berlinerinnen und Berliner sowie für Touristinnen und Touristen dar. Aufgrund seiner Wahrzeichen (Fernsehturm und Weltzeituhr), dem Roten Rathaus als Sitz des Regierenden Bürgermeisters von Berlin, diverser Einkaufsmöglichkeiten und Lokalisationen sowie nahezu täglich stattfindender Veranstaltungen und Versammlungen weist er einen hohen nationalen, wie auch internationalen Bekanntheitsgrad auf. Er zählt zu den meistbesuchten Plätzen und Sehenswürdigkeiten der Stadt. Das Gebiet ist geprägt von verschiedenen Nutzergruppen. Die stetig wachsende Anzahl von Besuchenden, Touristen und Personen mit unterschiedlichsten Anliegen wirken als Magnet für Jugendliche, Heranwachsende sowie Geflüchtete und wohnungslose Personen. Aus polizeilicher Sicht weist dieses Gebiet einen hohen Kriminalitätsschwerpunkt auf. Aufgrund der anhaltend hohen Anzahl von Delikten wurde der Alexanderplatz nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 ASOG als kriminalitätsbelasteter Ort (kBO) eingestuft. Aufgrund einer fehlenden konkreten Projektplanung ist eine Prognose hinsichtlich künftiger polizeilich relevanter Schwerpunkte oder sich bildenden Hotspots derzeit nicht möglich. Ungeachtet dessen ist jedoch festzustellen, dass sich dieses Bauvorhaben im Zusammenspiel mit den geplanten Wohn-, Geschäfts- und Büroanteilen	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme stützt die mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 verfolgten Planungsziele.

	der Baufelder D1 bis D3 positiv auf die vielfältige Nutzung auswirken und zur Belebung des Alexanderplatzes beitragen kann.	
	Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Änderung der Baukörperausweisungen und die Festsetzung der ursprünglich als öffentliche Parkanlage gedachten Fläche mittig der Alexanderstraße (B2/5) als Straßenbegleitgrün vor. Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der Aspekte Städtebaulicher Kriminalprävention zu begrüßen. <u>BerlinStrategie 3.0</u> Für eine Stadt ohne Angsträume, dunkle und unübersichtliche Ecken sind neben der sichtbaren Polizeipräsenz städtebauliche und kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen. Die Art, wie Gebäude, öffentliche und halböffentliche Räume gestaltet, einander zugeordnet und instandgehalten sind, hat Einfluss auf die tatsächliche Sicherheit ebenso wie auf das Sicherheitsgefühl der Menschen, die diese Gebäude und Räume nutzen. Die baulich-räumliche Gestaltung bietet entsprechend Möglichkeiten, kriminalpräventiv zu wirken. So können beispielsweise durch physische und psychologische Barrieren das Entdeckungsrisiko und der Tataufwand für potentielle Täter erhöht und die Chancen für einen Erfolg der Tat gesenkt werden. Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention sollten daher frühzeitig im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme stützt die mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 verfolgten Planungsziele. Der auf die Objektplanung bezogene Hinweis zur städtebaulichen Kriminalprävention wird zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründet im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.
	Verkehrsaspekte Zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen nach Rücksprache mit der zuständigen Direktion keine verkehrlichen Bedenken.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den von der Polizei Berlin vertretenen verkehrlichen Belangen.
	Sonstige Hinweise Bei weiterer Konkretisierung der Planung sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, barrierefreiem Design, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Eine rechtzeitige Einbindung einer präzisen Sicherheitsplanung ist zu beachten. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der auf die Objektplanung bezogene Hinweis zur städtebaulichen Kriminalprävention wird zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründet im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.

	bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	
10. Deutsche Bahn AG Schreiben vom 03.07.2025	Südlich des Plangebiets verlaufen in circa 140 m Entfernung die Bahnstrecken - 6024 Berlin Ostbf – Potsdam Hbf, Bahn-km 1,930 – 2,060 und - 6109 Berlin Ostbf – Berlin-Spandau, Bahn-km 1,940 – 2,050. Wir bitten daher um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme: Infrastrukturelle Belange Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf den planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecken 6024 Berlin Ostbf – Potsdam Hbf und 6109 Berlin Ostbf – Berlin-Spandau nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die Verschiebung eines bereits zulässigen Hochhausstandortes in den nördlichen Teil des Baugebiets. Der südliche Teil des festgesetzten Baugebiets ist bereits mit einem Geschäftsgebäude bebaut. Aufgrund der direkten Betroffenheit von Tunnelanlagen im Umfeld des Plangebiets wurden insbesondere die statischen Auswirkungen des geplanten Hochhausvorhabens detailliert untersucht. Da ein störungsfreier Betrieb näher gelegener Straßen- und U-Bahntunnel zu gewährleisten ist, wird es auch im Hinblick auf die deutlich weiter entfernten planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecken zu keiner Gefährdung oder Störung der Sicherheit und des Betriebs des Eisenbahnverkehrs kommen.
	<u>Immissionen</u> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen der DB AG ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.	→ <u>Planänderung</u>; Neuerstellung eines schalltechnischen Fachgutachtens Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung aktueller Prognosedaten zum Straßen- und Schienenverkehr neu erstellt (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, November 2025). In diesem Zusammenhang wurden auch die Festsetzungsempfehlungen angepasst, so dass die im Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm (Luftschall) vorgesehenen Regelungen überarbeitet werden. Im Hinblick auf die in der Stellungnahme genannten möglichen Immissionswirkungen des Bahnbetriebs durch Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe / Bremsstäube und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc. wird davon ausgegangen, dass aufgrund der geltenden Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei einem Bahnbe-

	Die Deutsche Bahn AG bittet um eine Beteiligung an dem weiteren Verfahren und (zu gegebener Zeit) um Übersendung der Abwägungsergebnisse und des Satzungsbeschlusses, bevorzugt per E-Mail.	trieb nach Stand der Technik keine erheblichen Auswirkungen auf das Vorhaben entstehen. Darüber hinaus befindet sich das geplante Hochhausvorhaben in einer Entfernung von mind. 200 m zu den nächstgelegenen Strecken der Deutschen Bahn AG. Zwischen dem geplanten Hochhaus und den Bahnanlagen befinden sich zudem weitere Gebäude in deutlich geringerem Abstand zu den Bahnanlagen. Es bedarf daher auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens keiner Fachuntersuchungen hierzu.
11. Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 04.06.2025	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Es handelt sich hierbei um einen Abzweigekasten (blaue Markierung) und einen Kabelschacht (rote Markierung), deren Zugänglichkeit während der Bauausführung zu jeder Zeit gegeben sein muss. Für eine Überführung der Bauwerke mit Schwerlastverkehr o. ä. sind diese Bauwerke nicht dimensioniert (max. Brkl.12). Des Weiteren befinden sich ein Glasfaserkabel und ein Kupferkabel im Plangebiet. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. <i>[Anm. SenStadt: Der Stellungnahme liegt ein Plan zum Leitungsbestand von Telekommunikationslinien bei.]</i>	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Aus dem Leitungsplan geht hervor, dass sich die in der Stellungnahme erwähnten Telekommunikationsanlagen des Abzweigekastens und des Kabelschachts im Bereich des im südlichen Teil des Plangebiets bereits bestehenden Geschäftsgebäudes befinden. Daher ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Die auf die Objektplanung bezogene Hinweise zu bestehenden Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Bau-feld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen des untergeordneten Leitungsnetzes im nördlichen Teil des Plangebiets, in dem das Hochhaus errichtet werden soll, sind privatrechtlich zu regeln.
12. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH Schreiben vom	Das Vorhaben wäre vom § 14 Luftverkehrsgesetz betroffen. Aus <u>zivilen</u> Flugsicherungsgründen bestehen gegen den Bebauungsplan mit einer max. Höhe von 193,50 m ü. NN (156,00 m ü. Grund) grundsätzlich keine Einwendungen. Die einzelnen Bauvorhaben bedürfen ihrer luftrechtlichen Zustimmung.	→ Keine Planänderung; Neuerstellung eines radartechnischen Fachgutachtens Das zum Bebauungsplan I-B4a-3 erstellte radartechnische Gutachten ergab, dass das geplante Hochhaus keine relevanten Störungen für bestehende militärische und zivile Radaranlagen verursachen wird (Weiteres

12.06.2025	Gemäß AVV Kennzeichnung, Punkt 1.3 a) sind Luftfahrthindernisse zu kennzeichnen, wenn innerhalb von Städten und anderen dicht besiedelten Gebieten, eine Höhe der maximalen Bauwerksspitze von 150,00 Metern ü. Grund oder über Wasser überschritten wird. Daher ist das Vorhaben bei Überschreiten einer Höhe von 150,00 m ü. Grund an dessen höchster Stelle mit einer Nachtkennzeichnung zu versehen. Falls abweichend davon zusätzlich ab 100,00 m ü. Grund eine Nachtkennzeichnung angebracht werden sollte, bestehen keine Bedenken hiergegen. Die konkreten Vorhaben, die eine Höhe von 100,00 m ü. Grund überschreiten, sind zur gutachtlichen Stellungnahme vorzulegen.	siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 6). Die auf die Bauausführung bezogenen Hinweise einer möglicherweise erforderlichen Nachtkennzeichnung des geplanten Hochhausvorhabens werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet.
13. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Schreiben vom 03.06.2025	Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen. Erläuterungen Mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Turmhochhauses (von bis zu 150 m Höhe) auf einem noch unbebauten Teilgrundstück nordöstlich des Alexanderplatzes (Flurstück 1253) geschaffen werden. Wesentlicher Planinhalt ist dabei die Änderung des bislang vorgesehenen Standorts für den Hochhausturm innerhalb eines festgesetzten Kerngebietes. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan I-B4a als Kerngebiet festgesetzte Baufeld D4 wird durch den in Rede stehenden Änderungsbebauungsplan I-B4a-3 vollständig überplant. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan I-B4a wird zudem eine reduzierte Grundfläche des Turmhochhauses neu festgesetzt und die tat-	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) gesondert zu beteiligen ist. → Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die nach § 1 Abs. 4 BauGB gebotene Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung sowie die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. Das Inkrafttreten von Bebauungsplänen ergibt sich zu gegebener Zeit aus der Bekanntmachung der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan I-B4a-3 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Berlin. Im Regelfall erfolgt keine gesonderte Information der im Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Verfahrensabschluss.

	sächliche Nutzung der ursprünglich als öffentliche Parkanlage festgesetzten Fläche, mittig der Alexanderstraße (B2/5), als Straßenbegleitgrün künftig berücksichtigt. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 LEP HR), in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die beabsichtigten Festsetzungen (insb. Kerngebiet, Straßenverkehrsflächen mit und ohne Zweckbestimmung) sind hier zulässig. Der Geltungsbereich liegt außerdem innerhalb des als Metropole (Z 3.4 LEP HR) ausgewiesenen Stadtzentrums Berlins. In der Metropole sind die höchstwertigen metropolitenen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, (GVBl. I S. 235) - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) - Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. S. 509) - Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (ABl. S. 441) Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hinweise - Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung	
--	---	--

	der Planung geführt haben, nichtwesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. - Es wird erbeten, Beteiligungen zu Bauleitplanverfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich das Referatspostfach der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zu nutzen. Es wird erbeten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) an das Referatspostfach der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung zu senden.	
14. IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) Schreiben vom 08.07.2025	Angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Hinweis: Es befinden sich Kabel des ITDZ in Fremdanlagen. Bitte die beigefügte Richtlinie (Rili-TKL) beachten. Die Kabelschächte müssen jederzeit zugänglich sein. <i>[Anm. SenStadt: Der Stellungnahme liegen ein Plan zum Leitungsbestand von Telekommunikationslinien sowie Richtlinien zum Schutz der Telekommunikationslinien des ITDZ Berlin bei.]</i>	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Aus dem Leitungsplan geht hervor, dass sich die in der Stellungnahme erwähnten Kabelanlagen außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen des Kerngebiets befinden. Die erwähnte Fremdtrasse verläuft dabei westlich außerhalb des Plangebiets entlang der Straßenbahntrasse. Eine weitere Kabelanlage verläuft im Gehwegbereich der Alexanderstraße (B1) und damit innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Der Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglicht unterhalb des Gehwegbereichs auf der Westseite der Alexanderstraße (B1) im begründeten Ausnahmefall eine um bis zu 5,0 m vor die Baugrenze auskragende Fundamentvorstreckung. Ob von dieser als Ausnahme zulässigen Fundamentvorstreckung Gebrauch gemacht wird oder ob andere Varianten der Hochhausgründung gewählt werden, steht noch nicht fest. In der Begründung wurde daher der Hinweis berücksichtigt, dass für die im Ausnahmefall zulässige Fundamentvorstreckung die vorhandenen Telekommunikations- und Informationskabel bei der Baumaßnahme durch Abfangung oder zwischenzeitliche Verlegung zu schützen sind.

		Die Stellungnahme begründet keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.
15. NBB Netzgesellschaft Berlin - Brandenburg mbH & Co. KG Schreiben vom 10.07.2025	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beige-fügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fach-gerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Plan-unterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wie-der. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Ant-wortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Di-gital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Es wird darum gebeten, nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit zu prüfen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitun-gen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versor-gungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Ausführungen enthalten standardisierte Hinweise, die den Regelungs-inhalt des Bebauungsplans nicht betreffen. Die Stellungnahme begründet keinen Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.

	Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.	
	Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist die Leitungsschutzanweisung der NBB für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle der Pflanzgrube und Oberkante von Leitungen und Kabeln der NBB mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen / Kabel der NBB nicht beschädigt werden. Die NBB weist darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Aus dem Leitungsplan geht hervor, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 keine Anlagen oder Leitungen der NBB befinden. Der Bebauungsplan trifft zudem keine Festsetzungen zu Baumpflanzungen. Die Stellungnahme begründet keinen Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.
	Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen. <i>[Anm. SenStadt: Der Stellungnahme liegen Pläne zum Anlagen- und Lei-</i>	→ <u>Keine</u> Planänderung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist kein Erfordernis für eine grundlegende Änderung des Geltungsbereichs oder eine Überschrei-

	<i>tungsbestand von Gasleitungen sowie eine entsprechende Leitungsschutzanweisung bei.]</i>	tung des in der Stellungnahme dargestellten räumlichen Bereichs erkennbar.
16. Stromnetz Berlin GmbH Schreiben vom 30.06.2025	In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Weiterhin befindet sich die kunden-eigene Übergabestation Ü16241 im Plangebiet. Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Bei Rückfragen wende man sich bitte unter Nennung des Sachverhalts und der Adresse an die Stromnetz Berlin GmbH. In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung kann die Stromnetz Berlin GmbH zurzeit keine Aussage treffen. Die Stellungnahme der Stromnetz Berlin GmbH vom 20.10.2016 sowie die der plangebenden Senatsverwaltung übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB sind weiterhin verbindlich. Bei Rückfragen zu laufenden Projekten und der technischen Planung wende man sich bitte an die Stromnetz Berlin GmbH. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110 kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten. <i>[Anm. SenStadt: Der Stellungnahme liegen ein Plan zum Anlagen- und Leitungsbestand von Stromleitungen sowie entsprechende Richtlinien zum Anlagen- und Leitungsschutz bei.]</i>	→ Keine Planänderung Aus dem Leitungsplan ergibt sich, dass sich die innerhalb des Plangebiets befindlichen Mittelspannungsanlagen außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen des Kerngebiets befinden. Niederspannungsanlagen bzw. Hausanschlüsse zweigen von diesen Mittelspannungsanlagen ab und versorgen das im südlichen Teil des Kerngebiets bereits bestehende Geschäftsgebäude sowie die Straßenbeleuchtung mit Strom. Innerhalb des Geschäftsgebäudes befindet sich die in der Stellungnahme erwähnte Übergabestation. Auch im nördlichen Teil des Kerngebiets, in dem das Hochhausvorhaben umgesetzt werden soll, sind Leitungen dargestellt, wobei unklar bleibt, ob es sich hierbei um Nieder- oder Mittelspannungsanlagen handelt. Im Hinblick auf die Leitungen, die im Bereich festgesetzter Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verlaufen, besteht kein Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglicht unterhalb des Gehwegbereichs auf der Westseite der Alexanderstraße (B1) im begründeten Ausnahmefall eine um bis zu 5,0 m vor die Baugrenze auskragende Fundamentvorstreckung. Ob von dieser als Ausnahme zulässigen Fundamentvorstreckung Gebrauch gemacht wird oder ob andere Varianten der Hochhausgründung gewählt werden, steht noch nicht fest. In der Begründung wurde daher der Hinweis berücksichtigt, dass für die im Ausnahmefall zulässige Fundamentvorstreckung die vorhandenen Elektrokabel bei der Baumaßnahme durch Abfangung oder zwischenzeitliche Verlegung zu schützen sind. Im Bereich des bestehenden Geschäftsgebäudes sind keine Änderungen vorgesehen. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen des untergeordneten Leitungsnetzes im nördlichen Bereich des Kerngebiets sind privatrechtlich zu regeln. Der städtebauliche Vertrag wird eine Regelung umfassen, wonach die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Baugrundstück (Wasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Gas, Strom, Fernwärme, Telekommunikation) von den jeweiligen Versorgungsunternehmen

		nach deren Anschlussbedingungen in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin durchgeführt werden sollen. Es ist Aufgabe der Vorhabenträgerin des geplanten Hochhauses, ggf. erforderliche Vereinbarungen über die Erschließung des Baugrundstücks, über die Umverlegung von Leitungen und über etwaige Havarien mit den Versorgungsträgern zu schließen und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu koordinieren. Es besteht kein darüberhinausgehender Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.
17. 50Hertz Transmission GmbH Schreiben vom 02.06.2025	Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Informationshalber möchten die 50Hertz Transmission GmbH mitteilen, dass sich das Plangebiet im Bereich der geplanten Vorhaben M531a und M531b gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Dieses ist jedoch nicht entscheidungsrelevant. Weiterführende Informationen können der Internetpräsenz zum Netzentwicklungsplan Strom entnommen werden. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	→ Keine Planänderung Die geplanten Vorhaben M531a (Thyrow – Suchraum Gemeinden Großbeeren/Blankenfelde-Mahlow – Berlin/Südost – mit Abzweig Stadtgrenze Berlin – Suchraum Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf – Suchraum Stadtbezirke Mitte/ Friedrichshain-Kreuzberg) und M531b (Malchow – Suchraum Stadtbezirke Mitte/Reinickendorf – Reuter) sind gemäß Stellungnahme nicht entscheidungsrelevant. Damit ist davon auszugehen, dass die Planung grundsätzlich mit den von der 50Hertz Transmission GmbH vertretenen Belangen vereinbar ist. Die Stellungnahme begründet keinen Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.
18. Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Stadtplanung) Schreiben vom 03.07.2025	Hiermit nimmt der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Mitte von Berlin Stellung zu den Unterlagen, die am 30.05.2025 übersendet wurden. Die anderen von der Planung betroffenen Fachämter des Bezirks Mitte nehmen selbstständig Stellung. Die vorliegende Planung wird vom Fachbereich Stadtplanung grundsätzlich begrüßt. Die Belange des Fachbereichs Stadtplanung werden von der Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus dem Bezirk Mitte liegen gesonderte Schreiben des Straßen- und Grünflächenamtes (siehe Stellungnahme Nr. 19) sowie des Umwelt- und Naturschutzamtes (siehe Stellungnahme Nr. 20) vor. → Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme stützt die mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 verfolgten Planungsziele und bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Mitte von Berlin vertretenen Belangen.

	Es muss jedoch darauf hinweisen werden, dass im Rahmen der Planung zum „Haus der Statistik“ (Bebauungsplanverfahren 1-105) vorgesehen ist, die Freiflächen entlang der Karl-Marx-Allee sowie der Otto-Braun-Straße neu zu gestalten. Im Zuge dieser Neugestaltung sollen dort u. a. Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt werden, um das Defizit an öffentlichen Spielflächen in dem Planungsraum zu reduzieren. Denkbar sind in diesem Zuge u. a. Skateanlagen und Streetballplätze, von denen planungsrechtlich relevanter Freizeit-Lärm ausgehen würde. Die genaue Positionierung dieser Emissionsquellen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Voraussichtlich werden Bäume den Lärm zum Bauvorhaben „Hochhaus Alexanderplatz, Baufeld D4“ teilweise abschirmen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung; Neuerstellung eines schalltechnischen Fachgutachtens Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung aktueller Prognosedaten zum Straßen- und Schienenverkehr neu erstellt (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, November 2025). In diesem Zusammenhang wurden auch die Festsetzungsempfehlungen angepasst, so dass die im Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm (Luftschall) vorgesehenen Regelungen überarbeitet werden. Da die Planungen für Sport- und Freizeitanlagen im Rahmen der Aufstellung des nordöstlich gelegenen Bebauungsplans 1-105 (ehemaliges „Haus der Statistik“) noch nicht verfestigt sind, besteht hinsichtlich der in der Stellungnahme genannten möglichen Immissionswirkungen aus fachgutachterlicher Sicht keine Veranlassung, diese im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sieht der seit dem Jahr 2000 rechtswirksame Bebauungsplan I-B4a die allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzungen in bestimmten Teilbereichen des Kerngebiets (Baufeld D4) bereits vor, so dass in der Umgebung neu geplante Sport- und Freizeitanlagen auf diese planungsrechtlich zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen Rücksicht nehmen müssen. Westlich der ggf. im Bereich des Bebauungsplans 1-105 geplanten Sport- und Freizeitanlagen ist zudem bereits Wohnbebauung mit dem gleichen Schutzanspruch (Kerngebiet) vorhanden, die eine geringere Entfernung zu den Anlagen hat als die im Plangebiet möglichen Wohnnutzungen. Die Stellungnahme begründet keinen Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.
19. Bezirksamt Mitte von Berlin Straßen- und Grünflächenamt Schreiben vom	1. Zuständigkeit für das dem Bezirk zugeordnete unterirdische Bauwerk (Bunker) Auf Antrag des SGA Mitte zum Umgang mit den unterirdischen Bauwerksresten hat SenMVKU in 2023 dem Amtshilfeersuchen entsprochen. SenMVKU hat bestätigt, dass sie in Vorbereitung, während der Realisierung und nach Abschluss des Hochbaus die Planung und Beweissicherung fachlich als Fachaufsichtsbehörde begleiten. SenMVKU geht davon aus,	→ Keine Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags Der Umgang mit den bestehenden unterirdischen Bauwerksresten bei der geplanten Errichtung eines Hochhauses im Baufeld D4 ist ein Schwerpunkt der laufenden Abstimmungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3. Unter Berücksichtigung aller im Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellung-

02.07.2025	dass die projektbezogene Betreuung für den weitgehenden Rückbau erfolgt, so dass von im Baugrund verbleibenden Bauteilen zukünftig keine Gefahr ausgehen kann und nach der Realisierung des Projektes die Verkehrssicherungspflicht für das SGA Mitte entfällt. Die Verantwortlichkeiten (SenMVKU und SGA Mitte) sind klarzustellen, insbesondere im städtebaulichen Vertrag (s. § 3.2). Das betrifft den gesamten Planungs- und Herstellungszeitraum. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich das SGA Mitte zuständig. Soweit Leistungen für den Rückbau des Bunkers erforderlich sind, liegen diese gemäß Amtshilfezusage in Zuständigkeit der SenMVKU.	nahmen wird der vorliegende Entwurf des städtebaulichen Vertrags angepasst. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden im Bezirksamt Mitte sowie bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt.
	2. Leitungsumverlegungen, Freihalten des öffentlichen unterirdischen Raums für Leitungsträger In der Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der (2.) eingeschränkten TÖB-Beteiligung wurde nur mitgeteilt, dass die Leitungsverwaltungen ebenfalls am Bebauungsplanverfahren beteiligt werden. Deshalb wird wiederholt vorgetragen: Zur Freihaltung / Freimachung des unterirdischen Raums sind folgende Bedingungen des SGA Mitte in den Vertrag aufzunehmen: Für die Tiefe min. 2,50 m unter OK Gehweg / min. 4,50 m unter OK Fahrbahn ist der Vorhabenträger verpflichtet, den Bunker und andere nicht genutzte Bauteile zu entfernen, fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten. Diese Tiefe ist von Ankern und Verbauen freizuhalten.	
	3. Textliche Festsetzungen Textliche Festsetzung Nr. 3.2: <i>Zwischen den Punkten D und E kann ab einer Tiefe von 8,0 m unterhalb des Gehweges eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 5,0 m zur Errichtung von Hochhausfundamenten ausnahmsweise zugelassen werden.</i> In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass auf die Möglichkeit der Fundamentvorstreckung erst dann zurückgegriffen werden darf, wenn alle statisch konstruktiv zumutbaren Maßnahmen auf	→ <u>Keine</u> Planänderung; Überarbeitung der Begründung In Teil A Kapitel IV.2.3 der Begründung (Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen) wird im Hinblick auf die im Ausnahmefall zulässige Fundamentvorstreckung ergänzt, dass SenMVKU V D die zuständige Fachaufsichtsbehörde ist. Der Hinweis begründet keinen Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.

	dem Baugrundstück nachweislich nicht ausreichen, um die Baugrundsetzungen auf ein sachgerechtes Maß zu beschränken. Maßgeblich sind hierbei die von den zuständigen Fachstellen als plausibel erklärten Toleranzen. Neben der BVG und dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Mitte zählt hierzu auch das Referat V D der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Oberste Straßenbaubehörde und Zulassungsbehörde für den Straßenverkehr). Das SGA Mitte weist auf die Übernahme der Zuständigkeit von SenMVKU in Amtshilfe hin. Die Beurteilung von Toleranzen und deren Auswirkungen verbleibt bei der Fachaufsichtsbehörde. Das SGA Mitte begleitet lediglich.	
	Es wird darauf hingewiesen, dass der unterirdische Raum für die Versorger (Sondernutzungen nach BerlStrG) freizuhalten ist, siehe Punkt 2. Ebenso ist entsprechender Raum für Straßenbäume zu berücksichtigen. 4. Städtebaulicher Vertrag und Anlagen Grundsätzliches: In 2022 sind vom Berliner Senat (Wohnungsbauleitstelle) Musterverträge mit juristisch geprüften Textbausteinen berlinweit für die Anwendung eingeführt worden. Da der städtebauliche Vertrag nur als Auszug vorliegt, kann erst nach vollständiger Vorlage eine abschließende und vollständige Stellungnahme durch das SGA Mitte abgegeben werden. Es wird um vollständige Zusage, auch als Word-Datei, gebeten, um die Einfügungen mit aktivierter Änderungsverfolgung vornehmen zu können. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Präambel aufgenommen werden sollte. Der Teil II, Maßnahmenvertrag für den öffentlichen Raum (öffentliche Verkehrsflächen) ist in Erschließung, Wiederherstellung der öffentlichen Flächen nach Rückbau und Verfüllung des Bunkers umzubenennen und muss mindestens folgende Regelungen nach dem Muster für Planverfahren ohne Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (eingeführt 08.12.2022) enthalten, eine Aktualisierung ist erforderlich:	→ Keine Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags Aufgrund verschiedener Stellungnahmen zu den vorgesehenen planeränzenden vertraglichen Regelungen wurde der Entwurf des städtebaulichen Vertrags überarbeitet. Bei dem in der Stellungnahme genannten Vertragsmuster handelt es sich um ein Muster für Durchführungsverträge in vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren. Dieses lässt sich auf städtebauliche Verträge zu Angebotsbebauungsplänen (wie dem Bebauungsplan I-B4a-3) nicht ohne Weiteres übertragen. Zudem werden Erschließungsanlagen wie öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich Fahrbahn, Parkflächen, Geh- und Radwege, Straßenbeleuchtung, Lichtsignalanlagen usw. im vorliegenden Fall nicht neu hergestellt. Insofern bedarf es diesbezüglich keiner vertraglichen Regelungen. Die Regelungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind im Angebotsbebauungsplanverfahren nicht anzuwenden. Deshalb bedarf es hier keiner Finanzierungsbestätigung, welche die wirtschaftliche Leitungsfähigkeit der Vorhabenträgerin in Bezug auf die Durchführung des Bauvorhabens belegt. Die Regelungen des städtebaulichen Vertrages, die Belange des SGA Mitte und der Abteilung V von SenMVKU betreffen, wurden im Anschluss an das Behörden- und TöB-Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung

	- Erschließungs- und Herstellungspflicht, Art und Umfang der Erschließungsanlagen - Planen und Genehmigen - Projektsteuerung - Ausschreibung und Vergabe - Haftung und Verkehrssicherung - Baubeginn - Baudurchführung - Abnahme und Mängelansprüche - Übernahme der Erschließungsanlage Die Ergänzungen und Anmerkungen sind im Vertragsentwurf im Änderungsnachverfolgungsmodus eingetragen, diese sind zu beachten. Die Begründung (Teil V) ist hinsichtlich der Inhalte zum städtebaulichen Vertrag zu überarbeiten (d. h. keine Diskrepanzen). Das SGA Mitte ist an den Vertragsverhandlungen zu seinen Belangen mit zu beteiligen. Eine Mitzeichnung des endverhandelten Vertrages durch den Bezirksstadtrat für Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen ist zwingend erforderlich. Die Mitzeichnung gilt als Voraussetzung für die Aufgabenwahrnehmung einschließlich Vertragscontrolling für die Belange des SGA Mitte. Die Mitzeichnung von SenMVKU ist ebenfalls zwingend erforderlich (siehe Pkt. 1). <i>[Anm. SenStadt: Der Stellungnahme liegt der Entwurf des städtebaulichen Vertrags mit Anmerkungen des SGA Mitte bei.]</i>	der jeweiligen Stellungnahmen nochmals intensiv mit beiden Fachbehörden abgestimmt und geeint. Wie oben bereits beschrieben, wird im Zusammenhang mit dem vorgesehenen erneuten Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB geprüft, inwieweit das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Mitte von Berlin hiervon betroffen und ggf. zu berücksichtigen ist.
	Zu § 6 Fristen Baumaßnahmen: Es sind Fristen für die Wiederherstellung der öffentlichen Flächen aufzunehmen. Die Vorlage eines abgestimmten Bauablaufplanes ist dem SGA Mitte mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes I-B4a-3 vorzulegen.	
	Zu § 9 Nachbarrechtliche Regelungen Land Berlin	

	9.1 Sorgfaltspflicht Die Formulierung ist zu konkretisieren: <i>„Außerdem wird Alex D4 Zweite dafür Sorge tragen, dass die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs durch die Baumaßnahmen nicht, und die Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs möglichst nicht beeinträchtigt wird. Die Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenlandes ist auf das geringstmögliche Maß und den kürzesten Zeitraum zu beschränken.“</i> Es ist ein Verkehrskonzept erforderlich, welches den Zeitrahmen für die Flächeninanspruchnahme und Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums durch die Maßnahmen beinhaltet. Das Verkehrskonzept ist als Anlage zum städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Die technische Bauaufsicht für bautechnische Belange der U- und Straßenbahnen liegt bei der Fachaufsichtsbehörde SenMVKU - Technische Aufsichtsbehörde.	
	9.3 Haftung Für die Schäden, welche von der Alex D4 Zweite aufgrund der von ihr durchgeführten Baumaßnahmen an Grundstücken, Bauteilen und Bauwerken des Landes Berlin entstehen, einschließlich der damit verbundenen Sach-, Personen- und Vermögensschäden soll eine Haftpflicht- und Bauleistungsversicherung für alle am Bau Beteiligten für die Dauer der Bauzeit dem SGA Mitte nachgewiesen werden. Das SGA Mitte weist diese Zuständigkeit zurück und sieht diese bei der Hauptverwaltung. Dem SGA Mitte ist lediglich für die Ansprüche innerhalb der Zuständigkeit der Anteil der Versicherungsprämie nachzuweisen. Vertragspartner ist die Hauptverwaltung, somit hat sie die Federführung im Gesamtvertragscontrolling. Ob die Mindestdeckungssumme von 50 Mio. € ausreichend ist, kann das SGA Mitte nicht beurteilen.	
	Zu § 12 Sicherheitsleistungen: Es wird dringend empfohlen, den Paragraphen um das Thema Finanzierungsbestätigung gemäß o. g. Mustervertrag wie folgt zu erweitern: Die Alex D4 Zweite hat Berlin eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers vorgelegt, das/der in der Europäischen	

	Gemeinschaft, in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist. Aus der Finanzierungsbestätigung geht hervor, dass die Bank die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft hat, die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel übernimmt und dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität der Alex D4 Zweite zu erwarten ist, dass diese die erforderlichen Eigenmittel aufbringt. Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Alex D4 Zweite ergebenden Verpflichtungen leistet sie spätestens bis zum In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder, wenn eine Baugenehmigung nach § 33 Baugesetzbuch beantragt wird, spätestens bis zum Zeitpunkt der Antragstellung Sicherheit durch Übergabe unbefristeter selbstschuldnerischer Bürgschaften eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers, das/der in der Europäischen Gemeinschaft, in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist.	
	Zu § 12.2 Das SGA Mitte weist die Zuständigkeit für den Nachweis für nicht erwartete Schäden an den übrigen von der Baumaßnahme betroffenen sonstigen öffentlichen Anlagen und zur Sicherung von etwaigen Freistellungs- und Regressansprüchen wegen solcher Schäden, die gegenüber dem Land Berlin von Dritten geltend gemacht werden zurück. Hier ist klarzustellen, die Hauptverwaltung ist für die Planung und Umsetzung des Hochhauses zuständig, die Sicherheit in Höhe von [...] € ist somit an die SenMVKU zu übergeben. Lediglich eine Teilsumme für Schäden an den öffentlichen Verkehrsflächen, welche noch zu ermitteln ist, ist dem SGA Mitte nachzuweisen. Es fehlen die Sicherheiten für die Wiederherstellung der Erschließungsanlagen (nach Rückbau und Verfüllung des Bunkers) und deshalb ist wie folgt zwingend aufzunehmen: Die Höhe der Sicherheiten für die Erschließungsanlagen gemäß § [...] wird	

	auf Grundlage der Kostenschätzungen der Baukosten (brutto) zuzüglich eines Zuschlags von 20 % für Ingenieurleistungen für die jeweiligen Leistungsbestandteile bestimmt. Die Alex D4 Zweite ist vor Übergabe der Bürgschaften unmittelbar vor Baubeginn verpflichtet, die Differenz zwischen den Baukosten (brutto) der Kostenschätzung und den Baukosten (brutto) des Leistungsverzeichnisses zu ermitteln und dem SGA Mitte mitzuteilen. Beträgt diese Differenz mehr als 10 %, so kann jede Vertragspartei eine Anpassung der Höhe der Sicherheitsleistung verlangen. Folgende Bürgschaften sind zu übergeben: a) eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von [...] Euro für öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § [...] Erfüllt Alex D4 Zweite ihre Verpflichtung nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist Berlin berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt Alex D4 Zweite bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist Berlin berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Alex D4 Zweite auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offenstehende eigene Forderungen Dritter zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus der jeweiligen Bürgschaft zu befriedigen. Die Bürgschaften für die Vertragserfüllung werden nach der Abnahme durch die jeweils zuständige Stelle freigegeben. Bis zur Vorlage der Mängelansprüchebürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme. Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang der Mängelansprüchebürgschaft wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben. Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB und auf Hinterlegung enthalten. Dies gilt nicht für die Aufrechnung	
--	---	--

	mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen. Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt die Alex D4 Zweite.	
	Zu den Anlagen: Es sind folgende Anlage zu ergänzen: - Bauzeitliches Verkehrskonzept - Maßnahmenplan mit Kostenschätzung 5. Hochhausleitbild, Mehrwert für das Umfeld und die Allgemeinheit Die Darlegungen in der Begründung zum Mehrwert für das Umfeld und die Allgemeinheit sind nicht überzeugend. Es soll ein Hochhausturm überwiegend zu Büro Zwecken und mind. 2.400 m² für Wohnzwecke entstehen. Es ist zu hinterfragen, ob eine überwiegende Nutzung zu Büro Zwecken funktional zukunftsfähig und klima- und bedarfsgerecht ist, zumal die Bauleitplanung (I-B4a-3) bereits in 2012 eingeleitet wurde. Das bestehende Sockelgebäude soll die multifunktionale Nutzungsmischung gewährleisten. Das sind rein kommerzielle Nutzungen und diese bieten keinen Mehrwert gemäß Hochhausleitbild. Gleiches gilt für den im Erdgeschoss beabsichtigten Gastronomiebetrieb und das öffentlich zugängliche Dachgeschoss ebenfalls für den Gastronomiebetrieb, mit der Einschränkung, dass dieser vorrangig an den Wochenenden für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Für einen echten Mehrwert für das Umfeld und die Allgemeinheit wären folgende Vorschläge zielführend: - Herstellung einer öffentlichen Durchwegung - Qualifizierung vorhandener Grünanlagen - Entsiegelung - Stadtmobiliar (Fahrradabstellanlagen)	→ Keine Planänderung Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung nebst Nutzungskonzept zugrunde liegt, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. Als Art der Nutzung wird entsprechend der Lage im städtischen Zentrumsbereich sowie ebenso wie im seit dem Jahr 2000 rechtswirksamen Bebauungsplan I-B4a ein Kerngebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO). Dabei werden die textlichen Festsetzungen zur Gliederung des Kerngebietes im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan I-B4a an die veränderten Rahmenbedingungen und Nutzungsvorstellungen angepasst. Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Grundlegendes Planungsziel für die Entwicklung des Alexanderplatzes ist die Ausbildung eines urbanen, verdichteten, gemischt genutzten Stadtquartiers mit Handel, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen. Die Ausweisung eines Kerngebietes trägt diesem Entwicklungsziel Rechnung; eine konkrete Nutzungsstruktur des geplanten Hochhauses wird jedoch nicht festgelegt, sondern bleibt der Entscheidung der Vorhabenträgerin vorbehalten. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Vorschläge werden zudem den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gerecht. Der Bebauungsplan I-B4a-3

	- Einzahlung und Beteiligung an Gestaltungsmaßnahmen an der Grünanlage am Fernsehturm - Regulierung der Zufahrt zum Alexanderplatz durch Betreiben einer Polleranlage Alexanderstraße zum Alexanderplatz Mit den zuständigen Behörden wären Abstimmungen erforderlich.	betrifft ein teilweise bereits bebautes Grundstück für das schon Baurecht besteht. Aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche des geplanten Hochhausstandorts besteht kein Bedarf an einer öffentlichen Durchwegungsmöglichkeit des Grundstücks. Grünanlagen sind im Bestand nicht vorhanden; die innerhalb des Plangebiets gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen sind stattdessen weitgehend versiegelt. Der Bebauungsplan schränkt künftige Entsiegelungs- und / oder Begrünungsmaßnahmen sowie ergänzendes Stadtmobiliar und Zufahrtsbeschränkungen nicht ein, so dass hierüber nach Bedarfslage durch das Land Berlin entschieden werden kann. Das private Baugrundstück des Hochhausvorhabens ist zu gering bemessen, um die Anlage von Grünflächen und / oder Fahrradabstellanlagen verbindlich festzusetzen; gleichwohl ist dies im Rahmen der Objektplanung möglich. Durch den Bebauungsplan I-B4a-3 erfolgt keine Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung, die über die Genehmigungsfähigkeit nach dem bereits seit dem Jahr 2000 bestehende Planungsrecht hinausginge. Daher liegen die für eine Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendigen Voraussetzungen nicht vor und es können diesbezüglich keine planergänzenden vertraglichen Regelungen zur Deckung von Wohnfolgebedarfen (z. B. Grünflächen) getroffen werden. Auf Basis des bereits am 18.06.1999 mit dem Land Berlin abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags wurde die Vorhabenträgerin des Hochhausturms im Übrigen schon an den Kosten zur Neugestaltung der begehbaren Platzfläche nördlich der S-Bahngleise zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Alexanderplatzes (u. a. Pflasterung, Bänke, Entwässerung, Beleuchtung) beteiligt. Aufgrund separater vertraglicher Regelungen erfolgte zudem die Pflanzung von Bäumen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-B4a-3. Diese Maßnahmen dienen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und bilden einen Ausgleich zur hohen Bebauungsdichte im Baufeld D4. Die Stellungnahme begründet keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.
--	--	---

	6. Klimaanpassungsgesetz (KAnG) Das Klimaanpassungsgesetz ist seit 2024 in Kraft. In der Begründung wird darauf nicht eingegangen, dies ist inhaltlich zu ergänzen. Bei den Planungen sind Maßnahmen zur Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen (§ 8 KAnG). Konkrete Maßnahmen werden in der Begründung nicht benannt und sind mit den zuständigen Stellen abzustimmen und zu ergänzen. Maßnahmen zur klimafreundlichen Stadtplanung können die Förderung von Grünflächen, Entsiegelungen, öffentliche Trinkstellen usw. beinhalten, welche vom Vorhabenträger umzusetzen wären. Ein Bezug zum Mehrwehrt des Hochhausleitbildes ist ggf. herstellbar.	→ Keine Planänderung Die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB), so dass auch keine ausführliche Darstellung der fachgesetzlichen Ziele erfolgt. Diese Fachgesetze sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Ausnutzung der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der vorhandenen Angebote für Fahrräder. Die Entwicklungsprämisse des vergleichsweise kleinen und im unmittelbaren Zentrumsbereich gelegenen Plangebiets liegt daher auf der baulichen Nachverdichtung. Durch den Bebauungsplan I-B4a-3 werden dabei keine über das bisher planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehenden Versiegelungen ermöglicht. Die teilweise bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Baugebiets werden vollständig durch Gebäude beansprucht, wobei der Bebauungsplan dabei zumindest eine anteilige Dachbegrünung im Bereich privater Baugrundstücke sichert. Der städtebauliche Vertrag wird zudem eine Regelung umfassen, nach der bei Umsetzung des Hochhausvorhabens ein Zertifizierungsverfahren eines anerkannten Nachhaltigkeitsbewertungssystems für Neubauten durchgeführt wird. Vor diesem Hintergrund ist von einer den beschränkten Möglichkeiten angemessenen Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung im Bebauungsplanverfahren auszugehen.
	7. Verkehrsuntersuchung Die Ausführungen betreffen nur die Belange des SGA Mitte. SenMVKU muss die Verkehrsuntersuchung beurteilen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die für den Bereich Mobilität zuständige Abteilung IV der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt äußerte sich im Rahmen einer gesonderten Stellungnahme zur verkehrstechnischen Fachuntersuchung (siehe Stellungnahme Nr. 34).
	Es wird darauf hingewiesen, dass das Parkhaus Alexa nicht mit aufgeführt wurde. Es ist in die Betrachtung mit einzubeziehen.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung des verkehrstechnischen Fachgutachtens

	SGA Mitte widerspricht der Aussage, dass der Wirtschaftsverkehr Sonderrechten unterliegt, die ihm auch das Halten auf der Fahrbahn erlauben. Eine rechtliche Grundlage gibt es dafür nicht. 8. Gehwegüberfahrten Zur Planung der Gehwegüberfahrten ist zu beachten, dass diese gemäß AV Geh- und Radwege in der Nähe von Straßenkreuzungen und -einmündungen bei Neuanlage mindestens 15 Meter vom Schnittpunkt der Straßengrenzen entfernt sein sollen. Die angrenzende Gehwegüberfahrt des bestehenden Gebäudes ist zu berücksichtigen. Bei mehreren aufeinanderfolgenden Überfahrten ist zwischen diesen eine Schutzfläche für zu Fuß Gehende vorzusehen (Abstand von mind. 2,50 m). 9. Fahrradabstellanlagen In der Verkehrsuntersuchung wird auf die Möglichkeit verwiesen, dass in Abstimmung mit den Behörden bestehende Abstellanlagen bei der Ermittlung der herzustellenden Anzahl eingerechnet werden könnten. Das SGA Mitte widerspricht diesem Vorgehen für die Flächen im eigenen Fachvermögen. Die durch die Bauvorhaben erzeugte Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze ist auf den Grundstücken des Bauvorhabens selbst nachzuweisen. Ein Nachweis dieser Fahrradstellplätze auf öffentlichen Flächen kann nicht in Aussicht gestellt werden. Fahrradabstellanlagen sind so zu verorten, dass alle Verkehre abgedeckt werden. Insbesondere für Besucherverkehr ist eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen ebenerdig in der Nähe der Eingänge der jeweiligen Gebäude auf den Privatgrundstücken anzuordnen. 10. Straßenbäume Zufahrten sind so zu planen, dass keine Baumfällungen notwendig werden. Fallen ausnahmsweise zu fällende Bäume unter die BaumSchVO, ist zu-	Aufgrund verschiedener Stellungnahmen zu verkehrlichen Belangen wurde das verkehrstechnische Fachgutachten überarbeitet und aktualisiert (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025). Dabei wurden die vom Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Mitte von Berlin (SGA) vorgebrachten Hinweise zum Wirtschaftsverkehr und zu Gehwegüberfahrten berücksichtigt. Die gemäß bauordnungsrechtlicher Vorgaben notwendigen Fahrradstellplätze können erst auf Basis einer konkreten Objektplanung und eines Nutzungskonzepts näher bestimmt werden. In der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 erstellten verkehrstechnischen Fachuntersuchung werden die entsprechenden Bedarfe wie folgt beurteilt: Für den Radverkehr ist in Abhängigkeit der geplanten Nutzung die erforderliche Anzahl an Radabstellplätzen nach den Vorgaben der „AV Stellplätze“ zu ermitteln. Bei Vorhaben, die über- oder unterdurchschnittlich gut in das Radverkehrsnetz integriert sind, empfiehlt sich zudem der Abgleich mit den Ergebnissen aus der Aufkommensermittlung, um Missverhältnisse von Anforderung zu Bedarf aufzuzeigen. Für das in der Verkehrsuntersuchung betrachtete Hochhausvorhaben wird aufgrund der angesetzten Mobilitätskennzahlen und der allgemeinen Entwicklung im Radverkehr ein großer Abstellbedarf erwartet. Die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind in der Regel auf den dem Vorhaben zugehörigen Flächen zu errichten. Aufgrund der allgemeinen hohen Nachfrage im ruhenden Radverkehr auf dem Alexanderplatz, ist für das Vorhaben voraussichtlich eine Sammelradabstellanlage in der Planung zu berücksichtigen. Der entsprechende Nachweis erfolgt allerdings erst im Baugenehmigungsverfahren. → Keine Auswirkungen auf die Planung Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiets befindet sich kein geschützter Baumbestand. Im Hinblick auf den in der Umgebung des Baugrundstücks gegebenen Baumbestand können keine Abschätzungen
--	--	--

	sätzlich gegenüber dem Umwelt- und Naturschutzamt von Mitte eine Kompensation zu leisten. Bei Entfall von Straßenbäumen hat der Ausgleich in Form von Straßenbäumen zu erfolgen. Aufgrund der Ausdehnung des zukünftigen Gebäudes, der zu erwartenden Ausdehnung der Baugruben und der geringen Abstände zum Wurzelraum der Bäume besteht die Gefahr der Schädigung von Bäumen entlang der Alexanderstraße (B1), Alexanderstraße (B2/5) und des Alexanderplatzes. In der Begründung zum Bebauungsplan I-B4a-3 wird angegeben, dass die in der Alexanderstraße (B2/5) und auf dem Alexanderplatz gepflanzten Straßenbäume Teil der Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe des Bebauungsplans I-B4a sind. Ersatzbäume sind geschützt. Dies ist gemäß § 2 Abs. 2 BaumSchVO auch der Fall, wenn ihr Stammumfang noch nicht über 80 cm liegt. Sollten Bäume entlang der Fahrbahn oder auf dem Alexanderplatz gefällt werden müssen, wären sie zweifach zu kompensieren. Zum einen aufgrund des Verlustes in der Vergangenheit und zum anderen aufgrund des erneuten Verlustes. Zudem wird ein Wertausgleich erforderlich. Baustelleneinrichtungen sind so zu planen, dass die Bestandsbäume inklusive Baumkronen und Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen), der DWA-M 162 (Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und der BaumSchVO Berlin zu berücksichtigen.	zur etwaigen Betroffenheit getroffen werden, da noch keine konkrete Objektplanung vorliegt. Die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) regelt grundsätzlich den Umgang mit bestehenden Gehölzen bei Baumaßnahmen. Zudem sind bei der Baustelleneinrichtung die in der Stellungnahme genannten Regelwerke zu berücksichtigen. So zählen beispielsweise Beschädigungen oder Beeinträchtigungen des zu schützenden Wurzelbereichs, wie das Verdichten der Bodenoberfläche durch das Befahren oder Abstellen von Kraftfahrzeugen oder anderen Maschinen, Baustelleneinrichtungen oder Lagerung von Baumaterial oder Bauschutt zu den verbotenen Maßnahmen. Die BaumSchVO trifft zudem Regelungen zu möglichen Ausnahmen und zum ökologischen Ausgleich bzw. zu Ersatzpflanzungen. Die auf den Umgang mit dem Baumbestand in der Umgebung des Kerngebiets bezogenen Hinweise werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.
	11. Grünflächen, Freiflächen und öffentliche Kinderspielplätze Die erforderliche Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Kinderspielplätzen ist sicherzustellen und nachzuweisen. Die bisherige Berechnung bezog sich auf eine Geschossfläche für Wohnnutzungen von 2.400 m². Verändert sich diese, so sind Anpassungen an der notwendig werdenden Fläche zur Schaffung eines Kinderspielplatzes vorzunehmen und entsprechend herzustellen.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan I-B4a-3 lediglich eine Verschiebung des bereits zulässigen Hochhauses innerhalb eines Kerngebiets ermöglichen soll und hiermit keine Änderung der möglichen Wohnungsanzahl einhergeht. Insofern sollte der aus dem zulässigen Wohnanteil resultierende Bedarf an Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Kinderspielplätzen bereits Eingang in die Planungen des Landes Berlin von gefunden haben. Die Begründung des Bebauungsplans I-B4a-3 trifft auch Aussagen zu den

		Wohnfolgebedarfen, die sich aus den zulässigen Wohnnutzungen ergeben können. Auf Basis städtebaulicher Verträge zum ursprünglichen Bebauungsplan hat die Vorhabenträgerin bereits einen zweckgebundenen finanziellen Beitrag zur Schaffung eines Kinderspielplatzes und dem Ausbau von Kindertagesstätten geleistet. Innerhalb des Plangebiets besteht zudem keine Möglichkeit zur Schaffung öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie von öffentlichen Kinderspielplätzen. Stattdessen sollen unabhängig vom Bebauungsplan I-B4a-3 die denkmalgeschützten Bereiche des Rathausforums und des Marx-Engels-Forums künftig zu einem durchgehenden Freiraumband verbunden werden, der vom Alexanderplatz bis zur Spree führt; bauvorbereitende Maßnahmen wurden im Februar 2025 gestartet. Die Flächen des rd. 7,2 ha großen Rathaus- und Marx-Engels-Forums, das den Freiraum zwischen Rotem Rathaus, Karl-Liebknecht-Straße, Nikolai-viertel, Spreeufer und Fernsehturm beschreibt, sollen grundlegend umgestaltet werden. Zentrale Flächen sollen dabei entsiegelt sowie gleichzeitig vielfältig nutzbare und grüne Räume geschaffen werden, um sowohl attraktive Aufenthaltsorte zu schaffen als auch das Mikroklima zu verbessern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 sehen vor, dass mindestens 2.400 m² Geschossfläche im Hochhausturm für Wohnzwecke zur Verfügung stehen müssen. Unter Berücksichtigung der im „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für Geschosswohnungsbau getroffenen Annahme (100 m² Bruttogeschossfläche je Wohneinheit) läuft diese Festsetzung auf 24 Wohnungen hinaus. Da Wohnungen im Kerngebiet oberhalb von 29,7 m über Gehweg allgemein zulässig sein sollen (textliche Festsetzung Nr. 1.1), besteht ein Potenzial von bis zu 38.000 m² Geschossfläche für Wohnraum, was mit rd. 380 Wohneinheiten deutlich höhere Wohnfolgebedarfe nach sich ziehen würde. Es war jedoch immer Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3, dass ein über den zwingenden Wert von 2.400 m² Geschossfläche hinausgehender Wohnanteil lediglich eine Möglichkeit im Rahmen der Angebotsplanung darstellen soll – auch im Sinne eines breiten, flexiblen Nutzungsspektrums für die längerfristige Perspektive. Derzeit beabsichtigt die Vorhabenträgerin nicht, einen über den Pflichtanteil von 2.400 m² Geschossfläche hinausgehenden, höheren Wohnanteil zu realisieren. Es wäre
--	--	--

		deshalb nicht angemessen, die Vorhabenträgerin bereits jetzt zur Kostenübernahme für sich aus einer möglichen größeren Wohnungszahl rechnerisch ergebende höhere Folgebedarfe zu verpflichten. Daher wird der städtebauliche Vertrag um eine Regelung ergänzt: Soweit die Vorhabenträgerin plant, einen Wohnanteil zu realisieren, der über die 2.400 m² Geschossfläche für Wohnungen hinaus geht, verpflichtet sie sich, mit dem Land Berlin eine Vereinbarung dazu abzuschließen. In dieser Vereinbarung soll die Kostentragungsverpflichtung der Vorhabenträgerin für Wohnfolgekosten entsprechend der dann geltenden Richtwerte für die Bedarfs- und Kostenermittlung für den zusätzlichen Wohnanteil geregelt werden.
20. Bezirksamt Mitte von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Schreiben vom 04.07.2025	Bezugnehmend auf die übermittelten Unterlagen bestehen beim Umwelt- und Naturschutzamt Mitte keine grundsätzlichen Bedenken gegen die nach Entwurf des Bebauungsplans vorgesehene Entwicklung des Plangebietes. Es wird jedoch um Berücksichtigung der nachfolgenden Anregungen und Hinweise gebeten.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bestätigt die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Mitte vertretenen Belangen.
	<u>Fachbereich Umwelt</u> 1. Immissionsschutz 1.1. Schallgutachten Vorliegendes Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan I-B4a-3 „Hochhausturm am Alexanderplatz“ in Berlin-Mitte, 3. Überarbeitung, Firma KSZ Ingenieurbüro GmbH, 11.05.2022“ wurde geprüft. Das Gutachten stellt eine Überschreitung geltender Immissionsrichtwerte (IRW) am geplanten Hochhausturm durch den bestehenden Betrieb „Weekend-Club“ in der Alexanderstraße 7, 10178 Berlin fest. Die geltenden IRW von 45 dB(A) werden um bis zu 5 dB(A) überschritten. Es handelt sich bei der Planung somit um eine an emittierende Anlagen heranrückende Wohnbebauung. Die vom Gutachten formulierte und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommene Konfliktbewältigung besagt:	→ <u>Planänderung; Neuerstellung eines schalltechnischen Fachgutachtens</u> Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung aktueller Prognosedaten zum Straßen- und Schienenverkehr neu erstellt (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, November 2025). Dabei wurden die vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Mitte (UmNat) vorgebrachten Punkte berücksichtigt. Berechnungen zum Sport- und Freizeitlärm sowie zum Veranstaltungslärm sind nicht erfolgt, da keine zu berücksichtigenden Sport- und Freizeitanlagen bestehen und entsprechende Planungen bereits durch näher gelegene schutzbedürftige Nutzungen eingeschränkt werden. Zum Veranstaltungslärm kann festgestellt werden, dass die Umsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 keine (weitergehenden) Einschränkungen bisher möglicher Veranstaltungen hervorruft und zudem keine plausible Berechnungsgrundlage vorliegt. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm durch außer- und innerhalb

<i>„Gewerbliche und auch Freizeiteinrichtungen genießen keinen Bestandschutz und unterliegen im Fall von heranrückender schutzwürdiger Bebauung der Mitwirkungspflicht. Das bedeutet, dass im Sinne der TA Lärm eine Neubewertung der Freizeitgeräusche des Weekend-Clubs“ erfolgen kann, um möglichen Konflikten mit schutzwürdigen Nutzungen vorzubeugen oder Maßnahmen abzuleiten. Aus schalltechnischer Sicht könnten eine Sichtung der Genehmigung und in diesem Zusammenhang der eventuell vorhandenen Dokumente für die Einpegelung der elektroakustischen Anlage erfolgen.“</i> Dies ist im Detail nicht korrekt und nicht ausreichend, um im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Konfliktbewältigung herbeizuführen. Es gilt zunächst das sogenannte Gebot der Rücksichtnahme (vgl. BERLINER LEITFADEN LÄRMSCHUTZ IN DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG 2021 und Rundschreiben Nummer 3/2014 der SenStadtUm – „An emittierende Anlagen heranrückende Wohnbebauung“). Diese ist im Grunde von beiden Seiten zu erbringen. Die hier formulierte Konfliktbewältigung wälzt das Rücksichtnahmegebot dagegen unzulässigerweise auf den Anlagenbetreiber ab. Zudem ist es die heranrückende Wohnbebauung, welche den Betrieb zukünftig einschränken würde. In der derzeitigen Ist-Situation ist der Betrieb nach Kenntnisstand des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirksamtes Mitte (UmNat) immissionsschutzrechtlich zulässig. Das Rücksichtnahmegebot verlangt bei Bauvorhaben, die an emittierende Anlagen heranrücken, dass sie sich keinen unzumutbaren Immissionen aussetzen. Nach Auffassung von UmNat kommt hier nur die architektonische Selbsthilfe durch den Bauherrn (Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und äußerer Zuschnitt des Hauses, Anordnung der schutzbedürftigen Räume und der notwendigen Fenster auf der lärmabgewandten Seite, Einbau nicht zu öffnender Fenster, soweit dies bauordnungsrechtlich zulässig ist). Im Rahmen der notwendigen Sonderfallprüfung (TA Lärm Nr. 3.2.2) kann lediglich noch auf ggf. vorliegende Umstände im Einzelfall (z. B. sicher absehbare Verbesserungen der Emissions- oder Immissionssituation durch andere als die in Nummer 3.2.1 Abs. 4 der TA Lärm genannten Maßnah-	des Plangebiets vorhandene sowie durch innerhalb des Plangebiets mögliche Anlagen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Dabei wurden in der neu erstellten schalltechnischen Untersuchung die vorhandenen Anlagen im „Weekend Club“ auf dem Dach des Gebäudes Alexanderstraße 7 (ehemaliges „Haus des Reisens“) sowie auf dem Dach des Gebäudes Alexanderstraße 9 (ehemaliges „Haus des Lehrers“) ebenso berücksichtigt, wie die Anlagen des baugenehmigten Vorhabens im Baufeld D3 („Covivio“) im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a. Im Hinblick auf den Umgang mit Verkehrslärm (Luftschall) wurden die Festsetzungsempfehlungen der schalltechnischen Untersuchung angepasst, so dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zu überarbeiten sind. Aufgrund der Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs wird ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgesehen; in diesem Zusammenhang erhält UmNat die Möglichkeit hierzu Stellung zu nehmen. Die neu erstellte Fassung der schalltechnischen Untersuchung ist UmNat bereits vorab zur Prüfung übersendet worden; mit E-Mail vom 28.11.2025 teilte der Fachbereich Umweltschutz dazu mit, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausreichend berücksichtigt werden.
--	---

men oder besondere Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz der Geräuschemission) hin untersucht werden. Auf die Daten und Erkenntnisse zum Bauvorhaben Covivio Hochhaus am Alexanderplatz kann zurückgegriffen werden.	Des Weiteren ist festzustellen, dass sonstige Anlagen im Umfeld z. B. auf dem Baufeld nordöstlich des Plangebietes (Bebauungsplan I-B4a, derzeit ein im Bau befindliches Hochhaus) nicht berücksichtigt wurden. Hinweis Die Bezeichnung „Freizeitgeräusche“ für die Emissionen durch einen Musik-Club bzw. Gastronomiebetrieb ist irreführend. Es handelt sich im Verständnis des Immissionsschutzrechtes um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage und fällt unter den Regelungsbedarf des § 22 BImSchG. Die Bezeichnung „Gewerbelärm“ wäre zutreffend.	
1.2. Begründung	Auf Seite 82 der Begründung zum Bebauungsplan werden Lüftungs- und Notstromanlagen im Umfeld des geplanten Hochhausturms thematisiert. Auch hier wird argumentiert, dass die bereits vorhandenen Anlagen auf die durch den Bau des Hochhausturmes neu hinzukommenden Immissionsorte Rücksicht nehmen müssten. <i>„(Es) müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete einhalten. Dies gilt auch für die technischen Anlagen (Lüftungs- und Klimatechnik) des bereits im Plangebiet bestehenden Geschäftshauses. Durch eine immissionsschutzrechtliche Einzelanordnung kann - außerhalb des Bebauungsplanverfahrens - erforderlichenfalls sichergestellt werden, dass diese Anlagen bei Aufnahme schutzwürdiger Nutzungen im Hochhausturm entsprechend umgebaut oder zeitweise nur unter geringeren Laststufen betrieben werden. Eine entsprechende Nachrüstung der Anlage in Eigenverantwortung des Betreibers ist zumutbar.“</i> Dies stellt auch hier keine ausreichende Konfliktbewältigung dar. Grundsätzlich haben beide Konfliktparteien Rücksicht zu nehmen bzw. der Heranrückende sicherzustellen, dass sein Vorhaben rechtskonform ist. Sollte hier ein gesondert zu betrachtender Fall vorliegen, weil das in Rede stehende bereits bestehende Geschäftshaus im Grunde Teil des	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Auf Basis des neu erstellten schalltechnischen Fachgutachtens werden die in der Begründung zum Lärmschutz getroffenen Aussagen überarbeitet. So sind innerhalb des Plangebiets im Kerngebiet vor allem stationäre Anlagen (bspw. Kälte-, Klima- und Lüftungsanlagen) möglich, die in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen. Gewerbebetriebe im Kerngebiet sind nur zulässig, wenn sie gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO nicht wesentlich störend sind. Durch die Wahl lärmarmer Produkte, eine schalltechnisch günstige Standortwahl (d. h. möglichst weit entfernt von den im Plangebiet möglichen und außerhalb des Plangebiets vorhandenen Aufenthaltsräumen in Wohnungen) und ggf. zu realisierende Lärminderungsmaßnahmen (Einhausungen, Schalldämpfer) ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm grundsätzlich möglich. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Planungen vor, die konkrete Berechnungen ermöglichen. Die für die Bewältigung eines etwaigen Konfliktes erforderliche Fein-

	Plangebietes ist (ggf. Baurechtliche Ausnahmetatbestände) ist dieser ausführlicher darzulegen.	steuerung kann daher bei Vorliegen einer hinreichend verfestigten Planung für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) und sonstigen Schallquellen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, das dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist. Ein solcher „Konflikttransfer“ ist grundsätzlich zulässig. Bei Bedarf sind mit der Baugenehmigung entsprechende Nebenbestimmungen zu erteilen. Gemäß allgemein anerkanntem Stand der Lärminderungstechnik kann zudem vorausgesetzt werden, dass die TGA- und sonstigen technischen Anlagen weder impuls- noch tonhaltige und keine schädlichen tieffrequenten Geräuschmissionen i. S. d. DIN 45680 einschließlich Beiblatt 1 /60/ erzeugen. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm durch außer- und innerhalb des Plangebiets vorhandene sowie durch innerhalb des Plangebiets mögliche Anlagen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.
	2. Bodenschutz und Altlasten Keine weiteren Hinweise oder Einwände	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den von UmNat im Hinblick auf Bodenschutz und Altlasten vertretenen Belangen.
	<u>Fachbereich Naturschutz und Freiraumentwicklung</u> 3. Eingriffsregelung UmNat weist darauf hin, dass gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG die bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen weiterhin zu sichern und im aktuellen Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen sind. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen: - Baumpflanzungen Stellplatzanlage Alexanderstraße (B2/5) - Straßenbäume Alexanderstraße (B2/5)	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Aus einer detaillierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, die im Zusammenhang mit dem seit dem Jahr 2000 rechtswirksamen Bebauungsplan I-B4a erstellt wurde, ergab sich lediglich beim Schutzgut Arten und Biotop ein Kompensationsbedarf im Hinblick auf Baumpflanzungen. Nach Abwägung aller in die Planung einzustellenden Belange sah der Bebauungsplan vor, diesen Bedarf zu 60 % innerhalb des Plangebiets sowie auf öffentlichen Flächen außerhalb des Plangebietes auszugleichen. Die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB), so dass auch keine erneute Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt.

		Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiets befindet sich kein geschützter Baumbestand. Im Hinblick auf den in der Umgebung des Baugrundstücks gegebenen Baumbestand können keine Abschätzungen zur etwaigen Betroffenheit getroffen werden, da noch keine konkrete Objektplanung vorliegt. Die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) regelt grundsätzlich den Umgang mit bestehenden Gehölzen bei Baumaßnahmen. Zudem sind bei der Baustelleneinrichtung die in der Stellungnahme genannten Regelwerke zu berücksichtigen. Die BaumSchVO trifft zudem Regelungen zu möglichen Ausnahmen und zum ökologischen Ausgleich bzw. zu Ersatzpflanzungen. Straßenbäume/Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenlandes sind nach den geltenden gesetzlichen Grundlagen (BaumSchVO, BerlStrG, NatSchG Bln) geschützt und bedürfen keines Schutzes durch den Bebauungsplan. Die in der Begründung zu Ausgleichsmaßnahmen getroffenen Aussagen werden entsprechend ergänzt. Die auf den Umgang mit festgesetzten Ausgleichspflanzungen von Bäumen bezogenen Hinweise werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.
	4. Spielplatzentwicklungsplanung Nach Prüfung der städtebaulichen Verträge zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass der Mehrbedarf an öffentlicher Spielplatzversorgung sowie die notwendigen Kinderspielplatzflächen im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans – einschließlich des aktuellen Geltungsbereichs – bislang nicht vollständig berücksichtigt worden sind. Vor diesem Hintergrund bittet der Fachbereich Naturschutz und Freiraumentwicklung darum, den durch das aktuelle Bauvorhaben entstehenden Mehrbedarf an öffentlichen Spielflächen sowie den weiteren Bedarf an notwendigen privaten Spielflächen im Begründungstext zu erfassen und die sich daraus ergebenden Anforderungen im aktuellen städtebaulichen Vertrag entsprechend zu berücksichtigen.	→ <u>Keine</u> Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags und der Begründung Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan I-B4a-3 lediglich eine Verschiebung des bereits zulässigen Hochhauses innerhalb eines Kerngebiets ermöglichen soll und hiermit keine Änderung der möglichen Wohnungsanzahl – und somit kein Mehrbedarf an Wohnfolgeeinrichtungen – einhergeht. Insofern sollte der aus dem zulässigen Wohnanteil resultierende Bedarf an <u>Grün- und Freiflächen</u> sowie <u>öffentlichen Kinderspielplätzen</u> bereits Eingang bereits Eingang in die Planungen des Landes Berlin von gefunden haben. Die Begründung des Bebauungsplans I-B4a-3 trifft auch Aussagen zu den Wohnfolgebedarfen, die sich aus den zulässigen Wohnnutzungen ergeben

4.1. Angaben zur Spielplatzversorgung Die nachfolgend genannten Inhalte zur Spielplatzversorgung sind in den aktuellen Begründungstext aufzunehmen. Das durch den Bebauungsplan I-B4a-3 vorbereitete Bauvorhaben befindet sich in der Versorgungseinheit 01100310D (kurz VE 0310D) – Alexanderplatzviertel. Diese Versorgungseinheit verfügt über keinen öffentlichen Spielplatz. Das Versorgungsdefizit öffentlicher Spielplätze beträgt hier 100 % (Nettospielplatzfläche). Die Spielplatzversorgungsanalyse von 2023 zeigt, dass auch die Versorgungssituation von privaten und öffentlichen Spielplätzen im Geltungsbereich (blau umrandet in der Abbildung) innerhalb der Versorgungseinheit (VE0310D) stark defizitär (Versorgungsstufe 2 von 5) ist. Aus diesem Grund ist die Schaffung neuer privater sowie öffentlicher Spielplätze im Geltungsbereich zwingend erforderlich. <i>[Anm. SenStadt: In der Stellungnahme findet sich eine Abbildung zur Versorgung der Versorgungseinheit 01100310D mit öffentlichen und privaten Spielplätzen.]</i>		können. Auf Basis städtebaulicher Verträge zum ursprünglichen Bebauungsplan hat die Vorhabenträgerin bereits einen zweckgebundenen finanziellen Beitrag zur Schaffung eines Kinderspielplatzes und dem Ausbau von Kindertagesstätten geleistet. Diese Regelungen bezogen sich auf den auch weiterhin geltenden Mindestanteil von 2.400 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen. Innerhalb des Plangebiets besteht zudem keine Möglichkeit zur Schaffung öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie von öffentlichen Kinderspielplätzen. Stattdessen sollen unabhängig vom Bebauungsplan I-B4a-3 die denkmalgeschützten Bereiche des Rathausforums und des Marx-Engels-Forums künftig zu einem durchgehenden Freiraumband verbunden werden, der vom Alexanderplatz bis zur Spree führt; bauvorbereitende Maßnahmen wurden im Februar 2025 gestartet. Die Flächen des rd. 7,2 ha großen Rathaus- und Marx-Engels-Forums, das den Freiraum zwischen Rotem Rathaus, Karl-Liebknecht-Straße, Nikolaiviertel, Spreeufer und Fernsehturm beschreibt, sollen grundlegend umgestaltet werden. Zentrale Flächen sollen dabei entsiegelt sowie gleichzeitig vielfältig nutzbare und grüne Räume geschaffen werden, um sowohl attraktive Aufenthaltsorte zu schaffen als auch das Mikroklima zu verbessern.
4.2. Erfordernis zur Herstellung öffentlicher Spielplatzfläche Derzeit fehlen im Begründungstext Angaben darüber, wie hoch der Mehrbedarf an öffentlicher Spielplatzfläche ist, welcher durch das Bauvorhaben ausgelöst wird. Diese Angaben sind dringend einzuarbeiten und entsprechende Flächen im Bebauungsplangebiet vorzusehen. Der Einwohnerzuwachs, welcher durch das Bauvorhaben ausgelöst wird, hat Einfluss auf die soziale Infrastruktur und dies bedingt somit die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Kinderspielflächen, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Zur Berechnung des Mehrbedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche ist folgende Formel zugrunde zu legen: WE x 2 x Faktor 1,5 oder Einwohnerzuwachs x Faktor 1,5 (Rahmengrün). 1 m² anrechenbare Nettospielfläche pro Einwohner (gemäß Kinderspielplatzgesetz) + 0,5 m² Rahmengrün pro Einwohner (gemäß StP 2) ergibt den Faktor 1,5, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen. Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan I-B4a-3 wird aktuell überschlägig davon ausgegangen, dass bis zu 380 Wohnungen realisiert		Wie in der Abwägung zu Stellungnahme Nr. 19 (SGA Mitte) dargelegt, werden voraussichtlich ca. 24 Wohnungen errichtet. Es wird davon ausgegangen, dass der aus dieser vergleichsweise geringen Wohnungsanzahl hervorgehende prognostizierte Bedarf an 48 m² öffentlicher Spielplatzfläche, keinen spielplatzentwicklungsplanerischen Einwand gegen die Planung rechtfertigt. Zur Anzahl der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans darüber hinaus möglichen Wohneinheiten und den diesbezüglich beabsichtigen Regelungen zu den Wohnfolgeeinrichtungen im städtebaulichen Vertrag kann auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 19, Pkt. 11 verwiesen werden. Im Hinblick auf private Kinderspielplätze wird in der Begründung des Bebauungsplans I-B4a-3 bereits darauf hingewiesen, dass die im Bereich des Hochhausturms zulässigen Wohnnutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauO Bln einen entsprechenden Bedarf nach sich ziehen werden. In Abhängigkeit

	werden könnten. Somit würde aktuell einen Mehrbedarf von 1.140m² an öffentlicher Spielplatzfläche entstehen. In dieser Versorgungseinheit gibt es keine öffentlichen Spielflächen, um den Mehrbedarf an öffentlicher Spielplatzfläche zu decken. Daher gilt es zu verorten, wo dieser Mehrbedarf durch den Vorhabenträger gedeckt wird, ggf. können Regelung bezüglich einer öffentlichen Mitnutzung der notwendigen (privaten) Kinderspielplatzfläche (Dachfläche) getroffen werden – als letztes Mittel müssten hierbei Regelungen bezüglich einer Ablöse thematisiert werden. Sollte sich die Anzahl der Wohneinheiten ändern, ist die Berechnung zu aktualisieren. Im Begründungstext zum Bebauungsplan I-B4a-3 aus dem Jahre 2016 wird ausgeführt: „<i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4ca ist an der Wadzeckstraße ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt, der der Versorgung der geplanten Wohnungen rund um den Alexanderplatz dienen soll</i>“ (vgl. Seite 20). Dieser Spielplatz scheint nicht realisiert worden zu sein und kann dementsprechend auch nicht beim Thema Mehrbedarf öffentlicher Spielplatzfläche berücksichtigt bzw. angeführt werden.	von der konkret angestrebten Wohnungsanzahl sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplätze entweder auf dem Baugrundstück herzustellen (z. B. auf dem Dach des Sockelgebäudes) oder gem. § 8 Abs. 3 BauO Bln durch Zahlung eines den durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungskosten entsprechenden Geldbetrages abzulösen. Die entsprechenden Prüfungen und Abstimmungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Die Begründung wird in Teil A Kapitel VIII.1.1.1 (Spiel- und Grünflächenversorgung) um konkrete Aussagen zum aktuellen Versorgungsgrad an Spiel- und Grünflächen sowie etwaigen diesbezüglichen Planungen des Landes Berlin ergänzt.
	4.3. Erfordernis zur Herstellung privater Spielplatzfläche Im Begründungstext fehlen derzeit Angaben zur erforderlichen Größe der privaten Kinderspielplatzfläche gemäß § 8 BauO Bln, die durch das geplante Bauvorhaben ausgelöst wird. Diese Angaben sind dringend nachzutragen, und entsprechende Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorzusehen. Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplans I-B4a-3 wird aktuell überschlägig davon ausgegangen, dass bis zu 380 Wohnungen realisiert werden könnten. Gemäß § 8 BauO Bln sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen je Wohnung (über 25 m² Wohnfläche) mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche vorzusehen. Mit dem städtebaulichen Vertrag zum Baufeld D3 (Vertragsstand vom 30.09.2019) wurde bereits eine Ablöse für 2.400m² Geschossfläche für Wohnnutzung vereinbart – dies entspricht ca. 24 neuen Wohnungen. Die 24 Wohneinheiten werden daher von den 380 Wohneinheiten abgezogen. Für 356	

	neue Wohneinheiten wird zum jetzigen Zeitpunkt die Herstellung von 1.424m² notwendige (private) Kinderspielplatzfläche benötigt. Hierfür ist gemäß dem Begründungstext die Dachfläche des Sockelgebäudes vorgesehen und es werden dafür bis zu 35 % der Dachfläche von der Begründungsverpflichtung ausgenommen. Zusatz: Sollte sich die Anzahl der Wohneinheiten ändern, ist die Berechnung zu aktualisieren. Das aktuelle Luftbild zeigt zahlreiche technische Anlagen auf dem Dach vom Saturn. Um welche Art von technischen Anlagen handelt es sich hierbei und geht von diesen eine gesundheitliche Gefährdung für Kinder aus – z. B. Tiefgaragenabluft? Dies gilt es zu prüfen, um die Eignung der Fläche zu gewährleisten. Es wird zudem eine Konkretisierung / Visualisierung erbeten, wie und wo die benötigten 1.424m² an notwendigen (privaten) Kinderspielplatzfläche sinnvoll auf dem Dach verortet werden können. Gemäß Punkt 6 - Herstellung oder Erweiterung und Instandhaltung bei bestehenden Gebäuden, Satz 1 <i>[„...] sind Flächen ohne Sonnenlicht oder Flächen, die schädlichen Einwirkungen ausgesetzt sind [nicht geeignet]“</i>. Entsprechend Punkt 11 - Ermessen, Satz 3 muss „eine Entscheidung zugunsten der Ablösung [...] ergeben, wenn die Bauplanung aus objektiven Gründen nicht angepasst werden kann oder das Verlangen nach einer Anpassung der Bauplanung unverhältnismäßig ist.“ Gemäß § 8 BauO Bln muss bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen der der Spielplatz auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. Gemäß AV Notwendige Kinderspielplätze soll die Grundausstattung eines Spielplatzes mindestens drei unterschiedliche Spielbereiche aufweisen – denkbar sind dabei u.a. ein Bereich für Sand- und Sandmatschspiele, Gerätespielbereich, Bereich für ruhebetonte Spiele. Gemäß AV Notwendige Kinderspielplätze sind bei der Neuanlegung und Umgestaltung von Spielplätzen sind die einschlägigen DIN- und DIN EN-Normen in den jeweils geltenden Fassungen zu beachten – u.a. DIN 18034-1. Unter Punkt 5.4.1 Sand- und Matschspielbereiche, der DIN 18034-1 heißt es: „Diese Bereiche müssen teils sonnig und teils schattig sowie windgeschützt sein. Sie dürfen nicht im Schlagschatten von Gebäuden liegen“. Dementsprechend ist u.a. ein ausreichender Sonnenschutz für die Spielplatzfläche (bei Eignung der Dachfläche als Spielplatzfläche) auf dem Dach vorzusehen.	
--	--	--

	Laut des technischen Regelwerkes DIN 18034-1 müssen Spielflächen so beschaffen sein, dass diese auch für Menschen mit eingeschränkten Fähigkeiten / für Menschen mit Behinderungen zugänglich und nutzbar sind. Bei der Gestaltung der Spielräume ist auf eine vielfaltsgerechte Gestaltung zu achten, welche die Themen Barrierefreiheit und Inklusion mitdenkt – die Möglichkeiten zur größtmöglichen eigenständigen Rauman eignung / Angebotsnutzung sind gestalterisch herzustellen. <i>[Anm. SenStadt: In der Stellungnahme findet sich ein Luftbild des Plangebiets.]</i>	
	5. Freiraumversorgung / Landschaftsentwicklungsplanung 5.1. zu VIII.1.1.1 Spiel- und Grünflächenversorgung Bei der Betrachtung der Grün- und Freiraumversorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grün- und Freiflächen gemäß den Richtlinien des Landschaftsprogramms (6 m² Freiraum/Person, Mindestgröße d. Freiraumes: 0,5 ha, Einzugsbereich 500 m), ist nicht nur das tatsächlich vom Vorhaben betroffene Plangebiet relevant. Es muss auch die umliegende Bebauungssituation mitbetrachtet werden, da Nachverdichtungsprozesse mit einhergehender Erhöhung der Einwohnerzahlen zu einem höheren Nutzungsdruck auf vorhandene Grün- und Freiräume führen und die Versorgungssituation der Anlieger verschlechtern können. Gegenwärtig lässt sich für das Plangebiet keine Aussage zur Versorgung mit Freiraum treffen, da dort aufgrund der derzeitigen Bebauungssituation keine dauerhaft ansässigen Einwohner gemeldet sind. Für die umliegenden Baublöcke stellt sich die Versorgungssituation differenzierter dar. Südlich des Plangebietes, bzw. südlich der Alexanderstraße, gelten die umliegenden Baublöcke als „versorgt“ mit öffentlichem wohnungsnahen Grün- u. Freiraum, gemäß den Richtlinien des Landschaftsprogramms (siehe Abb. 2). Die Versorgung wird hier unter anderem gewährleistet, durch die Zugänglichkeit zu den öffentlichen Grünanlagen „Fernsehturm-anlage zw. Fernsehturm u. Spandauer Str.“ und „Marx-Engels-Forum“. Insbesondere die öffentliche Grünanlage rund um den Fernsehturm zeichnet	

	sich allerdings durch einen hohen Versiegelungsgrad, zusammen mit einem äußerst hohen Nutzungsdruck durch Touristen aus. Die nächstgelegenen Blöcke nördlich der Alexanderstraße bzw. Karl-Marx-Allee, sind bei dem gegenwärtigen Bebauungsgrad des Plangebietes bereits unterversorgt mit öffentlichem Grün- und Freiraum. Unter der im Begründungstext getroffenen Annahme, dass aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit des Wohnens überschlägig bis zu 380 Wohnungen realisiert werden können, wird sich der Nutzungsdruck auf die im Einzugsbereich des Plangebietes vorhandenen Grün- und Freiräume weiter erhöhen und zu einer Verschlechterung des Versorgungsgrades der anliegenden Einwohner führen. Um die Versorgungssituation der Bewohner des Plangebietes zu gewährleisten und den steigenden Nutzungsdruck auf die vorhandenen Grün- und Freiräume möglichst zu minimieren, sollten Festlegungen zur qualitativen Aufwertung hinsichtlich der Grünraumausstattung im Umfeld des Plangebietes getroffen werden. Insbesondere die im Begründungstext (S. 126) beschriebene Umgestaltung und Qualifizierung des Freiraumes „Marx-Engels-Forum“ mit Entsiegelungen und Erhöhung des Grünanteils sollte zwingend umgesetzt werden. <i>[Anm. SenStadt: In der Stellungnahme findet sich eine Abbildung zur Freiraumversorgungsanalyse im Bezirk Berlin - Mitte 2024.]</i>	
	5.2. zu Textliche Festsetzung „5.1 Grünfestsetzungen“: Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 sind Dachflächen bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. In der Begründung auf S. 78 steht, dass die Dachbegrünung unter anderem in Abhängigkeit von der Fläche und Mächtigkeit der Substratschicht kalte Luftbildend und staubbündend wirkt und zudem Lebensraum für Kleintiere bietet sowie einen Rückhaltungseffekt für Niederschlagswasser bietet. Es ist allerdings keine Angabe über die notwendige Mächtigkeit der Substratschicht gegeben. Damit die Dachbegrünung tatsächlich einen stadökologischen Mehrwert	→ Planänderung Wie der Begründung zu entnehmen ist, wird die Festsetzung zur Dachbegrünung nur für Dachflächen bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg, d. h. für die Dachflächen der Sockelgebäude getroffen. Hintergrund ist, dass die positiven Effekte der Dachbegrünung bei dem geplanten 150 m hohen Hochhausturm nur bedingt zum Tragen kommen, da hier mit negativen Auswirkungen durch Wind (z. B. Sturmschäden) zu rechnen ist. Zudem kann ein entsprechender Dachaufbau auf dem zulässigen Technikgeschoss statische Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Die Vorhabenträgerin sieht darüber hinaus eine begehbare Dachterrasse vor, so dass hier

hat und eine Lebensraumfunktion für Insekten und Vögel bietet oder einen spürbaren Effekt auf das Mikroklima hat, ist eine einfache extensive Dachbegrünung <u>nicht</u> ausreichend. Um einen ökologischen Ersatz durch die Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Insekten zu schaffen, sind möglichst große Teile der Dachflächen zwingend als Biodiversitäts Gründach oder Intensivgründach mit automatisierter Bewässerung herzustellen. Folgende Ausstattungsmerkmale muss das Gründach aufweisen, damit ein tatsächlicher Mehrwert zur Förderung der Biodiversität mit Effekten auf das Mikroklima im Vorhabenbereich entsteht: - Variationen der Substratoberfläche und -höhe durch Schichtaufbauten und Anhögelungen des Substrates in Höhen zwischen 15 und 30 cm - Anpflanzungen mit Stauden, Gräsern, Blumen, Kleingehölzen (Futterpflanzen für Insekten und Vögel) - Anbringung von Insekten-Nisthilfen und Totholz - Vegetationsfreie Bereiche in Form von Sandlinsen Die bereits auf dem bestehenden Geschäftshaus „die mitte“ vorhandene Dachbegrünung ist entsprechend den Anforderungen eines Biodiversitätsgründaches bzw. Intensivgründaches zu qualifizieren und aufzuwerten. Insbesondere unter der Annahme der potenziell notwendigen Neuanlage eines Kinderspielplatzes auf der bereits bestehenden Gründachfläche, mit einem resultierenden Wegfall der vorhandenen extensiven Dachbegrünung, müssen die verbleibenden Gründachflächen zwingend qualitativ aufgewertet werden. 5.3. Vorschlag zur textlichen Festsetzung Nr. 5.1: <i>Im Kerngebiet sind Dachflächen bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und intensiv zu begrünen.</i> <i>Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/Retentionsschicht für Regenwasser muss mindestens 20 cm betragen, der durchwurzelbare</i>	aufgrund des geplanten schlanken Turmgrundrisses nur beschränkte Flächen für eine Begrünung vorhanden sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 gelten zudem nur für Neubauten und erhebliche Umbauten von Bestandsgebäuden. Für das im südlichen Teil des Kerngebiets 2009 eröffnete Geschäftsgebäude gilt hingegen der Bestandsschutz. Gleichwohl soll die textliche Festsetzung Nr. 5.1 dahingehend ergänzt werden, dass im vorgenannten Fall eines Neubzw. Umbaus anstelle einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung anzulegen ist; der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Von weitergehenden Regelungen, z. B. zur Schaffung eines Biodiversitätsgründaches, wird hingegen abgesehen, da im vorliegenden Verfahren zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans weder ein Zeitpunkt der Umgestaltung der Dachflächen des Sockelgebäudes noch die dann ggf. weiteren Anforderungen zur Dachgestaltung absehbar sind. Da sich das entsprechende Gebäude zudem nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin des Hochhausvorhabens befindet, ist auch eine planergänzende vertragliche Regelung ausgeschlossen.
--	---

	<i>Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 15 cm betragen und Anhögelungen bis 30 cm enthalten. Die Dachflächen sind mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60 : 40 zu begrünen. Auf den gemäß Nr. 5.1 begrünten Dachflächen ist je 100 m² eine Insekten-Nisthilfe (geeignete natürliche oder künstliche Strukturen) anzubringen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</i> ...	
	6. Klimaschutz und Klimaanpassung 6.1. Rechtsgrundlagen Im Folgenden wird der Entwurf zum Bebauungsplan I-B4a-3 im Bezirk Mitte von Berlin hinsichtlich seiner Verträglichkeit mit Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung betrachtet. Dementsprechend werden insbesondere § 8 Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAN-G) und die folgenden §§ des BauGB auf ihre Berücksichtigung hin betrachtet: - § 1 Abs.5 Satz 2 BauGB gem. dem die Klimaanpassung sich als städtebaulicher Grund im Sinne von §9 Abs.1 BauGB darstellen kann - § 1 Abs. 6, Satz 7 a) und c) BauGB - §1 Abs. 6, Satz 11 BauGB Gem. § 1 Abs.6, Satz 11 BauGB fallen unter diesen für den Bezirk Mitte von Berlin: - StEP Klima 2.0 (2023) Sowie im weiteren Sinne: - Ergebnisse des Umweltatlas, für diese Planungen insb. folgende Karten ○ Klimamodell Berlin ○ Stadtklimatische Zonen	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB), so dass auch keine ausführliche Darstellung der fachgesetzlichen Ziele erfolgt. Diese Fachgesetze sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Hinweis auf die Rechts- und Planungsgrundlagen, die der Stellungnahme von UmNat zugrunde liegen, begründet im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.

	○ Planungshinweiskarte Stadtklima 6.2. Kurzbewertung 6.2.1. Belange des Klimaschutzes Würdigung der bisherigen Berücksichtigung Die Festsetzung einer Nachhaltigkeitszertifizierung z. B. nach BREEAM oder DGNB wird begrüßt. Hinweise zum Klimaschutz - Die Siegerentwürfe verfügen alle über großflächige Glasfassaden. Unter dem Gesichtspunkt des sommerlichen Wärmeeintrags sollte dies weiterentwickelt werden, da jede eingebrachte Kilowattstunde Wärme aufwändig über Einsatz von Klimatisierung wieder aus dem Gebäude in die Umgebung abgegeben werden muss. - Fassadengebundene PV-Module können die verfügbare Fläche für die Erzeugung erneuerbarer Energien steigern. Dadurch stünde ein größerer Teil der Dachfläche für eine Terrassennutzung und / oder intensive Dachbegrünung im Sinne eines energetischen Hitzeschutzes und der Erholungsfunktion für die Nutzer*innen zur Verfügung. - Es sind ausreichend Fahrradabstellanlagen für die Nutzer*innen zur Verfügung zu stellen. Diese dürfen nicht auf öffentlichem Grund errichtet werden.	→ Keine Planänderung Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung nebst Nutzungskonzept zugrunde liegt, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. Durch den Bebauungsplan I-B4a-3 werden dabei keine über das bisher planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehenden Versiegelungen ermöglicht. Die auf die Objektplanung bezogenen Hinweise zu Klimaanpassungsmaßnahmen werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf. Die gemäß bauordnungsrechtlichen Vorgaben notwendigen Fahrradstellplätze können erst auf Basis einer konkreten Objektplanung und eines Nutzungskonzepts näher bestimmt werden. In der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 erstellten verkehrstechnischen Fachuntersuchung wird für das betrachtete Hochhausvorhaben aufgrund der angesetzten Mobilitätskennzahlen und der allgemeinen Entwicklung im Radverkehr ein großer Abstellbedarf erwartet. Die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind in der Regel auf den dem Vorhaben zugehörigen Flächen zu errichten. Aufgrund der allgemeinen hohen Nachfrage im ruhenden Radverkehr auf dem Alexanderplatz, ist für das Vorhaben voraussichtlich eine Sammelradabstellanlage in der Planung zu berücksichtigen. Der entsprechende Nachweis erfolgt allerdings erst im Baugenehmigungsverfahren. Für die in der Stellungnahme erwähnte Festsetzung einer Nachhaltigkeitszertifizierung besteht keine Rechtsgrundlage. Stattdessen wird der städtebauliche Vertrag eine planergänzende Regelung umfassen, nach der bei Umsetzung des Hochhausvorhabens ein Zertifizierungsverfahren eines anerkannten Nachhaltigkeitsbewertungssystems für Neubauten durchgeführt wird.
--	---	--

6.2.2. Belange der Klimaanpassung Würdigung der bisherigen Berücksichtigung S. 19 Abs. 5: Die Bewertung, dass der Bebauungsplan den Zielen des StEP Klima 2.0 vor allem entspricht, weil nachverdichtet wird, ist irreführend. Der Bebauungsplan entspricht dem StEP Klima 2.0 einzig im Handlungsansatz 1 („Stadt der kurzen Wege“). Bisher sind keinerlei Maßnahmen oder Vorgaben festgesetzt, die eine Stadt der kurzen Wege erst ermöglichen. Bei dem derzeit geplanten Hochhaus ist nicht ersichtlich, inwiefern eine blaugrüne Ausprägung überhaupt stattfindet. Eine klimaangepasste, d.h. blaugrüne Stadt ermöglicht es erst, dass die Lebensbedingungen außerhalb klimatisierter Räume erträglich bleiben und die Bevölkerung mobil bleiben kann. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, eine letzte, unversiegelte Lücke des Alexanderplatzes zu schließen. Dieser Zielkonflikt des StEP Klima 2.0 bleibt verschwiegen. Unter Punkt Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. werden Vorschläge unterbreitet, wie dieser Konflikt adressiert werden könnte. S. 19 Abs. 5 und S. 135 Abs. 1: Inwiefern eine Dachbegrünung in 150 Meter Höhe irgendeinen Effekt auf den umgebenden Raum haben soll, ist zu bezweifeln. Optimierung ist hier ein tendenziell irreführender Begriff, da es sich ohne bodennahe blaugrüne Maßnahmen nur um eine Verschlechterung der Ist-Situation handeln kann. Die insgesamt negative lokalklimatische Auswirkung der Bebauung wird nicht erwähnt. Hinweise zur Klimaanpassung Klimaanpassung heißt in der hochverdichteten und versiegelten Innenstadt insbesondere: - Reduzierung (der Auswirkungen) von Hitze auf Mensch und Natur (blaugrüne Maßnahmen) - Management von Regenwasser, insbesondere Starkregen Die Begründung zum Bebauungsplan erwähnt als übergeordnetes Ziel von StEP Klima 2.0 und Klimaanalysekarte die Notwendigkeit der Kühlung	→ Keine Planänderung; Erstellung eines Fachgutachtens Regenwasser und Überarbeitung der Begründung In der Begründung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan I-B4a-3 den Zielen des StEP Klima 2.0 vor allem aufgrund der unmittelbaren Förderung der „Stadt der kurzen Wege“ durch eine bauliche Verdichtung in einem hervorragend an den schienengebundenen Nahverkehr angebundenen Bereich im Zentrum Berlins entspricht. Hierzu besteht daher kein Überarbeitungs- oder Konkretisierungsbedarf. Durch die planergänzende vertragliche Beschränkung des Hochhausvorhabens auf eine maximale Anzahl von 60 Stellplätzen werden die Mobilitätsarten des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, Sharing-Angebote) gefördert; dieser Aspekt wird in Teil A Kapitel II.2.3.1 (Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)) der Begründung noch ergänzt. Im Hinblick auf die in der Stellungnahme zur Dachbegrünung getroffenen Aussagen bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplan die entsprechende Festsetzung auf Dachflächen bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg beschränkt, d. h. für die Dachflächen der Sockelgebäude. Hintergrund ist, dass die positiven Effekte der Dachbegrünung bei dem geplanten 150 m hohen Hochhausturm nur bedingt zum Tragen kommen, da hier mit negativen Auswirkungen durch Wind (z. B. Sturmschäden) zu rechnen ist. Zudem kann ein entsprechender Dachaufbau auf dem zulässigen Technikgeschoss statische Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Die Vorhabenträgerin sieht darüber hinaus eine begehbare Dachterrasse vor, so dass hier aufgrund des geplanten schlanken Turmgrundrisses nur beschränkte Flächen für eine Begrünung vorhanden sind. Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen Maßnahmen zum Regenwassermanagement erfolgte eine vertiefende Prüfung. Hierzu kann auf die Auswertung zur Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe Bezug genommen werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 5; Punkt „Regenwasserableitung“). Vor diesem Hintergrund ist von einer den beschränkten Möglichkeiten angemessenen Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung im Bebauungsplanverfahren auszugehen.
---	--

	bei Tag und bei Nacht. Maßnahmen, die dahingehende Wirkung entfalten werden nicht abgeleitet, festgesetzt oder im städtebaulichen Vertrag erwähnt. Es ist nicht erkenntlich, wie das Berücksichtigungsgebot nach § 8 KAnG umgesetzt wurde. Dass neben Klimaanpassung weitere Belange der Stadtentwicklung große Bedeutung haben ist einleuchtend. Da in diesem Verfahren die Schaffung einer natürlichen klimatischen Entlastungsfläche nicht möglich erscheint, muss auf technische Hilfsmittel zurückgegriffen werden, um das Berücksichtigungsgebot nach KAnG zu erfüllen. Entsprechende Vorschläge zur Umsetzung sind unter Punkt 6.6.3.2 vorgestellt. Die negative Auswirkung der geplanten Bebauung auf das Plangebiet und die umliegenden Flächen können durch eine Dachbegrünung nicht adressiert werden.	
	6.3. Folgende Änderungen werden vorgeschlagen 6.3.1. Klimaschutz - Die Wärmeenergieversorgung des Gebäudes sollte zu 100 % aus erneuerbaren Energien gewonnen werden. Alternativ sollte ein Anschluss an die Fernwärme realisiert werden. - Fassaden in südlicher Ausrichtung sollten mit PV-Anlagen zur Stromerzeugung realisiert werden. 6.3.2. Klimaanpassung - Hitzeschutz für Anlieger: - o Einrichtung eines öffentlich, unaufwändig und barrierefrei zugänglichen, klimatisierten Raums, der im Sommer zur Abkühlung der Bevölkerung dienen kann. Dieser ist durchgehend sozial zu betreuen und stellt sowohl ausreichend Sitzplätze, wie auch Trinkwasser kostenfrei zur Verfügung. Dies kann in Zusammenarbeit mit gemeinwohlorientierten Einrichtungen, Vereinen, Unternehmen dargestellt werden. Die Betriebskosten des Raums und im Falle einer Vergabe an Dritte die dadurch entstehenden Kosten sind durch den Eigentümer zu tragen. Die Öffnungszeiten sind	→ <u>Keine</u> Planänderung; Überarbeitung der Begründung Die auf die Objektplanung bezogenen Hinweise zu Klimaanpassungsmaßnahmen werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf. Es gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), wie die Begrenzung des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Transmissionswärmeverlusts der Gebäudehülle, die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz, die Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien bei der Wärme-, Kälte- und Lüftungstechnik etc. Deshalb müssen bereits bei der Planung Gebäudehülle (Dämmung, Fenster, Luftdichtheit) und Anlagentechnik so ausgelegt werden, dass der Primärenergiebedarf gering ist. Die gewählte Wärmeversorgung muss ein hohes Maß an erneuerbaren Energien enthalten (z. B. Wärmepumpe, Solarthermie, Biomasse oder Anschluss an entsprechendes Nah-/Fernwärmenetz). Ein planungsrechtliches Erfordernis zur Festlegung von Anforderungen, die über die gesetzlichen Regelungen hinausgehen, ist nicht erkennbar. In der Begründung wird klargestellt, dass die festgesetzte Dachbegrünung nicht als Maßnahme der Klimaanpassung, sondern primär der Kühlung des Gebäudes und der Verdunstung von Niederschlagswasser sowie als

	mit dem Gesundheitsamt des Bezirksamts Mitte von Berlin abzustimmen. Über die erfolgreiche Erfüllung dieser Auflage entscheidet das Gesundheitsamt des Bezirksamts Mitte von Berlin. ○ Anschaffung, Unterhalt und nachgewiesen hygienisch einwandfreier Betrieb von Sprühnebelbädern im öffentlichen Raum am Alexanderplatz. Die Aufstellorte sind mit dem Gesundheitsamt des Bezirksamts Mitte von Berlin sowie der Stadtteilkoordination Alexanderplatz abzustimmen. Die Kosten für Anschaffung, Unterhalt und Betrieb übernimmt der Eigentümer. Über die erfolgreiche Erfüllung dieser Auflage entscheidet das Gesundheitsamt des Bezirksamts Mitte von Berlin. Eine entsprechende Sondernutzungsgenehmigung ist beim Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Mitte zu prüfen und zu beantragen. - Hitzeschutz für Anrainer: ○ Errichtung von außenliegendem Sonnenschutz an allen Ost-, Süd- und Westfassaden sowohl bei Wohn- wie Geschäftsräumen - Aufstellung und Erhalt von großen Baumpflanzkästen im öffentlichen Raum mit umlaufenden, mindestens zeitweise und zu Teilen im Schatten liegenden Sitzgelegenheiten (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ○ Die Aufstellung ist mit dem Umwelt- und Naturschutzamt und dem Straßen- und Grünflächenamt abzustimmen und im Rahmen einer Sondernutzung durch das Straßen- und Grünflächenamt zu genehmigen. - Regenwassermanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 10 BauGB): ○ Errichtung eines Regenwasserspeichers genutzt wird um z. B.: ▪ Bäume im umliegenden öffentlichen Raum in Absprache mit dem Straßen- und Grünflächenamt zu bewässern ▪ Eigene, intensiv begrünte Dachflächen zu bewässern ▪ Über Rigolen versickert zu werden ▪ Bewässerung der aufgestellten Baumpflanzkästen	Lebensraum für Kleintiere und Vögel dient.
--	--	---

	▪ Weiteres - Dachbegrünung: ○ Die Dachbegrünung kann nur dann einen positiven Effekt haben, sofern diese sehr intensiv gestaltet wird. In 150 Meter Höhe können dennoch nur die Menschen mit direktem Zugang zur Dachbegrünung davon profitieren. Ein merkbarer oder messbarer Effekt im öffentlichen Raum auf 1,4 m Höhe ist ausgeschlossen. ○ Es wird empfohlen, die Sätze auf S. 135 Abs 2 und S. 19 Abs. 5 zu streichen bzw. als Maßnahme für die Kühlung des Gebäudes und nicht als positive Entwicklung für das Plangebiet zu beschreiben. Die Bebauung wird ohne blaugrüne Maßnahmen in unmittelbarer Nähe der GOK negative Auswirkungen auf das Bioklima vor Ort, also das Schutzgut Mensch haben. - Blaugrüne Infrastruktur am Gebäude ○ Fassadenbegrünung (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB). Für die Pflanzgrube einer bodengebundenen Fassadenbegrünung kann auf Antrag beim Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Mitte von Berlin eine Sondernutzungserlaubnis für das öffentliche Straßenland erteilt werden. Dies ermöglicht, dass eine größtmögliche Fläche des Plangebiets überbaut werden kann.	
	7. Artenschutz 7.1. Grundsätzliches zum Vorgehen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange Der Umgang mit dem Naturschutzrecht ist im Leitfaden zum Baunebenrecht übersichtlich dargestellt. Dem Leitfaden können die Anforderungen des Baunebenrechts entnommen werden, die zu erfüllen sind, damit das Vorhaben mit den weiteren rechtlichen Anforderungen im Einklang steht. Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG sind zwingend zu berücksichtigen. Daher sind die Belange des Artenschutzes möglichst frühzeitig zu prüfen bzw. ist sicherzustellen, dass der Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans	→ <u>Keine</u> Planänderung; Erstellung einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse und Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung und konkrete Vorstellungen zur zeitlichen Umsetzung des Bauvorhabens zugrunde liegen, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. Der Zeitpunkt der baulichen Umsetzung ist daher nicht hinreichend genau abschätzbar, um bereits zum jetzigen Zeitpunkt aufwändige faunistische Untersuchungen anzustellen und einen Artenschutzfachbeitrag daraus abzuleiten. Zum Zeitpunkt der Bauantragstellung könnten die Untersuchungsergebnisse bereits wieder obsolet sein.

keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG gilt es, mögliche Vorkommen und Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21. Mai 1992 sowie von nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie (EU-VRL) vom 30. November 2009 geschützten europäischen Vogelarten zu betrachten. Die abschließende Darstellung der Ergebnisse bzw. der artenschutzrechtlichen Fragestellungen und Lösungsmöglichkeiten muss im Regelfall durch die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages erfolgen. Mangels aktualisierter Alternativen ist bei der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages der Artenschutzleitfaden „<i>Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach dem BauGB</i>“ sowie die darin enthaltenen Hinweise und Arbeitshilfen grundsätzlich zu berücksichtigen. Da dieser Leitfaden nach Einschätzung der oberen Naturschutzbehörde Berlin jedoch nicht mehr in vollem Umfang der aktuellen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs sowie den spezifischen Bedingungen und Gegebenheiten im Land Berlin entspricht, sind die darin enthaltenen Aussagen mit den aktuellen fachlichen Erkenntnissen und der geltenden Rechtsprechung abzugleichen. Abschließend ist zu prüfen, ob den artenschutzrechtlichen Vorschriften – insbesondere einer möglichen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Arten infolge der Umsetzung des Bebauungsplans – durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wirksam begegnet werden kann. Ziel ist es, die Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden und damit auch eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung von den Verboten nach § 67 BNatSchG entbehrlich zu machen. Hierbei ist unbedingt zu berücksichtigen, dass nach dem Willen des Gesetzgebers bereits vor Antragstellung zwingend zu prüfen ist, ob ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG durch	Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme zu faunistischen Belangen wurde daher eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt (trias Planungsgruppe, Glienicke/Nordbahn, September 2025). Dazu erfolgte im Rahmen einer Ortsbegehung im August 2025 die Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen. Auf dieser Grundlage wurde für in Berlin vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten/Artengruppen eine Betroffenheitsabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Analyse besteht ein näherer Untersuchungsbedarf für das in das Baugrundstück hineinreichende Bestandsgebäude Alexanderplatz 3 im Hinblick auf die Artengruppen der Brutvögel (Gebäudebrüter) und der Fledermäuse. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird der städtebauliche Vertrag um entsprechende Regelungen ergänzt. So verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, die betroffenen Gebäudestrukturen mindestens ein Jahr (bzw. eine Brutperiode) vor Baubeginn durch eine geeignete Fachperson auf Gebäudebrüter und gebäudebewohnende Fledermäuse zu untersuchen. Art und Umfang der Untersuchung sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Mitte (UmNat) auf Grundlage der faunistischen Potenzialanalyse abzustimmen. Sofern keine Nutzung der Gebäudestrukturen festgestellt wird, kann in Abstimmung mit UmNat ein Verschluss der vorhandenen Strukturen vorgenommen werden. Gleiches gilt, sobald festgestellte Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch wirksame CEF-Maßnahmen vorgezogen kompensiert wurden. Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ist UmNat bereits vorab zur Prüfung übersendet worden; mit E-Mail vom 26.11.2025 wurden zu dieser Untersuchung keine weiteren Anmerkungen mehr vorgebracht.
--	--

	geeignete Maßnahmen – wie etwa CEF-Maßnahmen (englisch: <i>continuous ecological functionality measures</i>, deutsch: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) – vermieden werden kann, somit keine Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist. Sind vorgezogene Maßnahmen nicht möglich oder fachlich nicht sinnvoll, ist dieser Sachverhalt darzustellen und nachvollziehbar zu begründen. Darüber hinaus müssen zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden können. Hierfür ist eine kurze Bewertung der geprüften Alternativen in Hinblick auf ihre artenschutzfachliche Eignung sowie ihre Zumutbarkeit erforderlich. Erst wenn die Alternativlosigkeit belegt ist, kann eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten und Geboten geprüft werden.	
	7.2. Untersuchungsumfang Bestand Auf Grundlage einer Betrachtung des Gebietes vor Ort, ist entgegengesetzt der Aussage in Kapitel VII.1.5 und VIII.1.2 des Begründungstextes (Stand: 23.05.2025) festzustellen, dass sich auf der Brachfläche bereits etwas Vegetation entwickelt hat. Trotz der stark anthropogen genutzten Lage zwischen Hauptstraßen und dem Alexanderplatz, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Vegetation und bestimmte Strukturen an dem angrenzenden Gebäude (Nischenpotenzial hinter Traufblech und hinter Werbebanner) als Rückzugsort/ Lebensstätte für ubiquitäre Arten (v. a. Vogelarten) dienen. Daher ist hier mindestens eine faunistische Potenzial- / Planungsraumanalyse erforderlich, um die entstandene Vegetation und das angrenzende Gebäude hinsichtlich der Artenschutzbelange zu bewerten. Daraus resultierend können weitere Untersuchungen erforderlich werden.	
	7.3. Weitere zu berücksichtigende Artenschutzthemen UmNat ist bekannt, dass alle drei Siegerentwürfe zu der geplanten Hochhausbebauung, einen teils großflächigen Einsatz von Glas als Baustoff vorsehen. Welche Auswirkungen das auf die artenschutzrechtlichen Belange haben kann, ist in der UmNat vorliegenden Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde vom 12.06.2025 bereits dargestellt. Daher	→ <u>Keine</u> Planänderung; Erstellung einer artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vogelschlagrisikos und Ergänzung des städtebaulichen Vertrags Der Bebauungsplan I-B4a setzt für das Baufeld D4 bereits einen Hochhausbaukörper mit einer Oberkante von 150,0 m über Gelände fest. Insofern kommt es planerisch durch den Bebauungsplan I-B4a-3 nicht zu einer

	wird hier auf die allgemeine Darstellung der Problemfaktoren verzichtet. Das dieser Konflikt auch in dieser innerstädtischen Lage eine Rolle spielt, zeigen nicht zuletzt UmNat vorliegende Berichte zu Anflügen von Rotkehlchen an den nahegelegenen Behrensbauten und einem Anflug einer Waldschnepfe am Pressehaus am Alexanderplatz (Hirtenstraße) während der Zugzeit. Bei den Kollisionseignissen spielt neben den Glasflächen auch die Beleuchtung im und am Gebäude erfahrungsgemäß eine entscheidende Rolle. Aufgrund der vorliegenden Ansichten möglicher Gebäude und dem Begründungstext zum Bebauungsplan, ist auf folgendes bereits hinzuweisen: - Bei zwei der Entwürfe sind Begrünungen auf den Balkonen / Terrassen dargestellt. Eine Begrünung ist aus klimatischen und weiteren Faktoren positiv zu sehen. Allerdings muss hierbei beachtet werden, dass davor liegende transparente Absturzsicherungen, wie auch die auf dem dahinterliegenden Glas entstehenden Spiegelungen der Vegetation, wiederum eine Konfliktpotenzial bei dem Thema Vogelkollision darstellen. Daher sollte in diesen Bereichen als Teil der Vermeidungsmaßnahmen auf transparente Brüstungen verzichtet werden oder diese müssten eine entsprechende Vogelschutzmarkierung erhalten. - Da große Teile des Gebäudes über der umgebenden Regelbauweise liegen werden und die Festsetzung zu den Werbeanlagen (Begründungstext s. 95, TF 7.2) diese v. a. in größeren Höhen nicht gänzlich ausschließen, spielt bei dem Gebäude auch das Thema Beleuchtung eine relevante Rolle hinsichtlich der Belange des Artenschutzes. So werden auch Vögel durch Licht (auch bodennah) angezogen, was zu Kollisionen mit Gebäuden und anderen Hindernissen durch Blendung führt und zudem den Energieaufwand durch längeres Kreisen in ggf. entstehenden Lichtkegeln erhöht. Durch Licht desorientierte Vögel fliegen sogar gegen opake Markierungen oder helle Wände. Dies ist insbesondere für Zugvögel verheerend und führt in der Folge zu höheren Todesraten, die sich wiederum negativ auf die Population der jeweiligen Art auswirken.	Erhöhung des Kollisionsrisikos für Vögel. Aufgrund verschiedener Stellungnahmen zu faunistischen Belangen wurde jedoch eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vogelschlagrisikos erstellt (trias Planungsgruppe, Glienicke/Nordbahn, Dezember 2025). Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit keine verbindliche Vorhabenplanung vorliegt, erfolgte die Bewertung überschlägig auf Grundlage von internen Festlegungen der Vorhabenträgerin und daraus resultierenden Annahmen zur Gestaltung der Gebäudehülle. Zusammenfassend können der erwartbar hohe Glasanteil sowie die Beleuchtung von Innen- und Außenraum des Gebäudes zu einer Erhöhung des Kollisionsrisikos sowohl für Zugvögel als auch für lokal brütende und rastende Vögel führen. Ohne verbindliche Fassadenplanung sind somit im Sinne des Vorsorgeprinzips Vermeidungsmaßnahmen zu planen. Der Maßnahmenbedarf ist im weiteren Planungsprozess zu prüfen und ggf. anzupassen. Um das Tötungsrisiko für Brut- und Zugvögel durch Kollisionen an Glasfassaden nachhaltig zu verringern und damit das Eintreten von Verbotsstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird der städtebauliche Vertrag um entsprechende Regelungen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergänzt. Die Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vogelschlagrisikos aufgeführten Maßnahmenempfehlung zur Vermeidung und Minderung mit der unteren Naturschutzbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte von Berlin) abzustimmen. Eine planungsrechtliche Regelung im Angebotsbebauungsplan kommt nicht in Betracht, da das spätere Vorhaben noch nicht hinreichend konkretisiert ist, um geeignete, konkrete, rechtssichere und nachvollziehbar umsetzbare Festsetzungen treffen zu können. So stehen etwa der Anteil der Glasflächen an der Fassade sowie deren jeweilige Größe, Ausprägung und Verortung noch nicht fest. Außerdem ist darauf zu verweisen, dass eine konkrete, artenschutzrechtlich relevante Gefährdung nicht durch die Aufstellung des Angebotsbebauungsplans ausgelöst wird, sondern
--	---	---

	Zudem wirkt sich künstliches Licht negativ auf die Aktivitätszeit von Vögeln, ihr Immunsystem und den Stresslevel aus, was ebenfalls die Sterblichkeit erhöht. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG gilt ein Tötungs-, Fang- und Verletzungsverbot für sämtliche europäische Vogelarten und zudem auch das Verbot einer erheblichen Störung für ziehende Vogelarten. Dabei können in größeren Höhen und der damit verbundenen geringen Umgebungshelligkeit, bereits relativ schwache Lichtquellen eine Gefährdung auslösen. Nach wissenschaftlichen Angaben zu den allgemeinen ökologischen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung von HOTZ, T. & F. BONTADINA (2008): GRUNDLAGENBERICHT ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN KÜNSTLICHER BELEUCHTUNG. ZÜRICH, ist bei beleuchteten Gebäudebereichen oberhalb der Regelbauweise u. a. daher auch eine Beschränkung der Beleuchtung an dem Gebäude während den Vogelzugzeiten von März bis Mai und vom August bis November möglichst auf 22 Uhr (spätestens aber auf 24 Uhr) festzulegen. Generell sind bei Bauwerken oberhalb der durchschnittlichen Bebauungshöhe, neben dem zeitlich beschränkten Abschalten von nicht sicherheitsrelevanten Außenbeleuchtungen auch nutzungsangepasste Verdunklungsmaßnahmen umzusetzen, um die negativen Auswirkungen der Beleuchtung zu vermindern. Hierzu zählen u. a.: ○ eine grundsätzlich bedarfsgerecht geschaltete (inkl. Bewegungssensoren) und nach innen ausgerichteter Innenbeleuchtung, ○ eine wirksame Abschirmung der Innenbeleuchtung nach außen sowie ○ eine Bevorzugung gezielter Arbeitsplatzbeleuchtung gegenüber einer Raumausleuchtung. Bezüglich der Themen Vogelkollision an Glasfassaden und der Auswirkung von künstlichem Licht, sollten daher folgende Informationen für die bau- und betriebsbedingten Wirkungen des Bauvorhabens berücksichtigt und innerhalb des Artenschutzfachbeitrag thematisiert werden: - Die Informationen auf der Seite der Senatsverwaltung des Landes	möglicherweise durch spätere Hochbaumaßnahmen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind zudem immer zu berücksichtigen – auch unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans. Ein erster Entwurf der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vogelschlagrisikos ist UmNat bereits vorab zur Prüfung übersendet worden. Mit E-Mail vom 26.11.2025 wurden zu diesem Untersuchungsstand weitere Anmerkungen vorgebracht, die in eine Überarbeitung der Beurteilung mündeten.
--	---	--

	Berlin unter https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/natur-schutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/. - Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ unter https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbro-schuere_2022_D.pdf. - Erste Vorabbewertung des Risikos für Vogelkollisionen an den Glaselementen des geplanten Gebäudes mittels Bewertungsschema der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten von 2021 unter http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf. - Das „Hochhausleitbild für Berlin“, hier die Darstellungen zum Thema Naturschutz/Biodiversität unter Kapitel 5. Planungsgrundsätze unter https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/_assets/planung/hochhausleitbild/hochhausleitbild-fuer-berlin_sensw.pdf?ts=1730293803. - Für die Beleuchtung im öffentlichen Raum, die Broschüre „Stadtbild Berlin – Lichtkonzept“ unter https://www.berlin.de/sen/bauen/_assets/baukultur/regelwerke-stadtgestaltung/broschuere_lichtkonzept_neu.pdf?ts=1706180860. Zur Gewährleistung der Berücksichtigung der Konfliktthemen Glas und Licht, ist eine Festsetzung zu der späteren Baumaßnahme im städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag erforderlich. So wird folgender Text zur Aufnahme im städtebaulichen Vertrag empfohlen: <i>„Die Vorhabenträgerin / Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Fassaden sowie andere bauliche Anlagen (z. B. Absturzsicherungen und Außenbeleuchtungen) des Neubauvorhabens so zu gestalten, dass das Verletzungs- und Tötungsrisiko für Vögel nicht signifikant erhöht wird. Soweit erforderlich, werden insbesondere die Glasflächen des Gebäudes mit fachlich anerkannten und im vorgesehenen Aufbau als hochwirksam getesteten Markierungen ausgeführt, so dass eine Kollision von Vögeln mit dem Gebäude bestmöglich vermieden wird. Hierfür beauftragt sie/ er eine gutachterliche Begleitung und wird sich mit dem Umwelt- und Naturschutzamt</i>	
--	---	--

	<i>des Bezirks Mitte von Berlin über geeignete Maßnahmen abstimmen. Sofern sich nach Fertigstellung des Gebäudes herausstellt, dass trotz Realisierung der abgestimmten Maßnahmen ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko oder eine erhebliche Störung für Vögel besteht, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin/ der Vorhabenträger weiterhin, notwendige Nachbesserungen in Abstimmung mit der entsprechenden Behörde durchzuführen.“</i> Nach dem Vorliegen entsprechender Planungen inkl. Bewertungen zum Thema Vogelkollision und Beleuchtung und vor einer konkreten Einplanung von Maßnahmen bzw. vor Umsetzung, ist eine weitere Rücksprache / Abstimmung zum Artenschutz zur Herstellung des nach Baunebenrecht erforderlichen Einvernehmens erforderlich.	
	8. Baumschutz Nach der § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bereits bei der Planung von Vorhaben sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Während der Bauzeit ist im Zuge der Baustellenlogistik, Planung von Baustelleneinrichtungsflächen etc. das Minimierungsgebot zu beachten. Die zu erhaltenden Bäume im Vorhabensgebiet sowie ggf. auf angrenzenden Flächen sind im erforderlichen Umfang während der gesamten Bauphase nachhaltig vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen (insbesondere auch hinsichtlich Grundwasserabsenkungen / Wasserversorgung der Bäume etc.). Dabei sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie der DWA-M 162 (Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) grundsätzlich einzuhalten. Soweit im Rahmen der Baudurchführung (Baustelleneinrichtung) Maßnahmen erfolgen sollen, die Verbote der Baumschutzverordnung Berlin betreffen, vgl. §§ 3 und 4 BaumSchVO, ist <u>rechtzeitig</u> vor der Ausführung solcher Maßnahmen ein Antrag auf Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung zu stellen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiets befindet sich kein geschützter Baumbestand. Im Hinblick auf den in der Umgebung des Baugrundstücks gegebenen Baumbestand können keine Abschätzungen zur etwaigen Betroffenheit getroffen werden, da noch keine konkrete Objektplanung vorliegt. Die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) regelt grundsätzlich den Umgang mit bestehenden Gehölzen bei Baumaßnahmen. Zudem sind bei der Baustelleneinrichtung die in der Stellungnahme genannten Regelwerke zu berücksichtigen. So zählen beispielsweise Beschädigungen oder Beeinträchtigungen des zu schützenden Wurzelbereichs, wie das Verdichten der Bodenoberfläche durch das Befahren oder Abstellen von Kraftfahrzeugen oder anderen Maschinen, Baustelleneinrichtungen oder Lagerung von Baumaterial oder Bauschutt zu den verbotenen Maßnahmen. Die BaumSchVO trifft zudem Regelungen zu möglichen Ausnahmen und zum ökologischen Ausgleich bzw. zu Ersatzpflanzungen. Es sind keine besonders geschützten Pflanzenarten betroffen. Zur Durchsetzung und Einhaltung der Baumschutzbestimmungen bedarf es daher auch keiner ökologischen Baubegleitung. Der Umgang mit den bestehen-

	Vor allem darf der Wurzelbereich geschützter Bäume nicht beschwert und verdichtet werden. Parken, Lagern von Baustelleneinrichtungen und -materialien sowie Aufschüttungen sind im zu schützenden Wurzelbereich zu unterlassen. Ein Überfahren des geschützten Wurzelbereichs mit schwerem Gerät ohne vorher getroffene und mit dem Bezirksamt Mitte abgestimmte Wurzelschutzmaßnahmen ist untersagt. Die Wurzel- und Stammbereiche der zu erhaltenden Bäume sind durch die Errichtung eines unverrückbaren Baumschutzkastens (mindestens 2,20 m Höhe) in 3,50 m Abstand zum Stamm zu schützen. Zur Durchsetzung und Einhaltung der Bestimmungen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere zum Schutz des Baumbestands, sowie sonstiger Bestimmungen, die mit der Zulassung des Eingriffs in Natur und Landschaft, einschließlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, in Verbindung stehen, ist unbedingt eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung ist vertraglich so auszugestalten, dass eine lückenlose Kontrolle des Baugeschehens ermöglicht wird. Die Kontrolle des Baugeschehens, einschließlich von Verstößen und Festlegungen/Auflagen, ist – in Wort und Bild – zu dokumentieren. Der beauftragten Firma/Person ist eine Weisungsbefugnis zur Durchsetzung ihrer Aufgaben, insbesondere solcher, die der Vermeidung von Verstößen gegen naturschutzrechtliche Bestimmungen, einschließlich der zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, dienen, einzuräumen. Dem Bezirksamt Mitte ist die mit der ökologischen Baubegleitung beauftragte Firma/Person spätestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme zu benennen und die Kontrollergebnisse in regelmäßigen Abständen vorzulegen.	den und ggf. durch das Bauvorhaben betroffenen Bäumen ist zu gegebener Zeit im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zwischen der Vorhabenträgerin und der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die auf den Umgang mit dem Baumbestand in der Umgebung des Kerngebiets bezogenen Hinweise werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf. Der städtebauliche Vertrag wird jedoch um eine Regelung ergänzt, der zufolge zu Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten Vegetationsflächen und Bäume, die zu erhalten sind, gemäß DIN 18920 zu schützen sind. Schäden sind durch die Vorhabenträgerin zu ersetzen. Erforderliche Baumfällgenehmigungen innerhalb des Baugrundstücks und gewidmeter Straßenverkehrsflächen sind bei UmNat einzuholen.
	Rechtsgrundlagen - BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis auf die Rechtsgrundlagen, die der Stellungnahme von UmNat zugrunde liegen, begründet im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.

	- NatSchG Bln Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in Berlin - Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt mehrfach geändert sowie § 38a neu eingefügt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 617) - 16. BImSchV Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung- 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) - KAnG Bundes-Klimaanpassungsgesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393) - BaumSchVO Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung) vom 11.01.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 619) - BArtSchV Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)	
21. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Schreiben vom 02.06.2025	Belange des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg sind von der Planung nicht betroffen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vertretenen Belangen.

22. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Schreiben vom 03.07.2025	Das Plangebiet befindet sich in der Schulplanungsregion Regierungsviertel, Heine-Viertel und Alexanderplatz. Nach dem Ergebnis des Monitorings 2024/25 wird für die Schulplanungsregion - bei Umsetzung aller bislang finanzierten Maßnahmen - bis zum Schuljahr 2030/31 ein Schulplatzdefizit im Umfang von 2 Zügen prognostiziert, welches bis zum Ende des Betrachtungszeitraums (Schuljahr 2040/41) bestehen bleiben wird. Solange die aus dem zusätzlichen Wohnungsbau von bis zu 380 Wohneinheiten resultierenden 41 Grundschulplätze in der Schulplanungsregion nicht bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können, bestehen Einwände gegen die Planungen. Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt.	→ <u>Keine</u> Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan I-B4a-3 lediglich eine Verschiebung des bereits zulässigen Hochhauses innerhalb eines Kerngebiets ermöglichen soll und hiermit keine Änderung der möglichen Wohnungsanzahl einhergeht. Insofern sollte der aus dem zulässigen Wohnanteil resultierende Bedarf bereits Eingang in die Schulplanungen gefunden haben. Wie in der Abwägung zu Stellungnahme Nr. 19 (SGA Mitte) dargelegt, werden voraussichtlich ca. 24 Wohnungen errichtet. Es wird davon ausgegangen, dass der aus dieser vergleichsweise geringen Wohnungsanzahl hervorgehende prognostizierte Bedarf an drei Grundschulplätzen, keinen schulplanerischen Einwand gegen die Planung rechtfertigt. Zur Anzahl der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans darüber hinaus möglichen Wohneinheiten und den diesbezüglich beabsichtigen Regelungen zu den Wohnfolgeeinrichtungen im städtebaulichen Vertrag kann auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 19, Pkt. 11 verwiesen werden.
23. Senatsverwaltung für Finanzen Schreiben vom 19.06.2025	Gegen den Bebauungsplan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.	→ <u>Keine</u> Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den von der Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) vertretenen Belangen.
24. Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt Schreiben vom 30.06.2025	Die SenKultGZ begrüßt, dass Anwendung und Umsetzung der Planungsgrundsätze des <u>Hochhausleitbildes</u> für das hier in Rede stehende Hochhausbauvorhaben zumindest teilweise gewahrt und zum Teil auch durch Festsetzung im Bebauungsplan oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden sollen. Jedoch entsprechen diese geplanten Festsetzungen nicht den Bedarfen an gemeinwohlorientierten Nutzungen (u. a. kulturelle Nutzungen) am Alexanderplatz. Insbesondere werden die nachfolgend benannten obligato-	→ <u>Keine</u> Planänderung Im Hinblick auf die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt ist zunächst einmal festzuhalten, dass die Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes weder eine Integration „gemeinwohlorientierter Nutzungen“ noch eine anteilige Berücksichtigung von sozialen und / oder kulturellen Nutzungen im Bereich neuer Hochhausstandorte vorsehen. Im Umfeld des am Alexanderplatz verorteten Plangebietes befinden sich zahlreiche Kultur- und Bildungsreinrichtungen,

	rischen Vorgaben des Hochhausleitbildes, so wie es am 25.02.2020 beschlossen wurde, und die durch planungsrechtliche und vertragliche Regelungen gewährleistet werden müssen, nur unzureichend bis gar nicht hinsichtlich der Berücksichtigung von gemeinwohlorientierten Nutzungen von der Vorhabenträgerin erfüllt: - <u>Multifunktionalität: Hochhäuser über 60 m sind multifunktional zu nutzen</u> Gemäß den vorliegenden Informationen zum Bebauungsplan intendiert die Vorhabenträgerin, den Hochhausturm größtenteils zu Büro-zwecken und eine Geschossfläche von mind. 2.400 qm für Wohnzwecke zu nutzen sowie das bestehende Sockelgebäude überwiegend dem Einzelhandel vorzuhalten. Damit wäre „insgesamt eine multifunktionale Nutzungsmischung im Baufeld D4 gewährleistet“ (vgl. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 vom 23.05.2025, S. 25). In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass „der Geltungsbereich (...) innerhalb des als Metropole (Z 3.4) ausgewiesenen Stadtzentrums Berlins (liegt). In der Metropole sind die höchstwertigen metropolitanen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken.“ Hierzu weist die SenKultGZ darauf hin, dass die Vorhabenträgerin keine dieser genannten Funktionen bzw. Nutzungen im Geltungsbereich zu berücksichtigen beabsichtigt. Dies entspricht nicht dem Leitbild eines innerhalb der als Metropole ausgewiesenen Stadtzentrums. Entsprechend wünscht die SenKultGZ, eine Multifunktionalität im Geltungsbereich herbeizuführen, welche die oben benannten Nutzungen – nicht zuletzt kulturelle Nutzungen – berücksichtigt und im städtebaulichen Vertrag sichert. - <u>Offenes Erdgeschoss: Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein</u> Die Anforderung eines offenen Erdgeschosses soll durch die von der	sodass die angestrebte Multifunktionalität des Stadtzentrums nicht gefährdet wird. In der Begründung des Bebauungsplans findet sich in Teil A Kapitel II.2.5.2 (Hochhausleitbild für Berlin) zudem eine umfassende Abwägung der betroffenen Belange. Im vorliegenden Fall ist dabei maßgeblich, dass die Anwendung des Hochhausleitbildes bei zum Zeitpunkt vor dessen Inkrafttreten bereits laufenden Verfahren in Betracht zu ziehen ist, wenn noch keine Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurden. Im 2012 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 wurden entsprechende Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB jedoch bereits mehrfach durchlaufen. Daher kommen die Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes nur bedingt zum Tragen. Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird darüber hinaus nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung nebst Nutzungskonzept zugrunde liegt, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. Als Art der Nutzung wird entsprechend der Lage im städtischen Zentrumsbereich sowie ebenso wie im seit dem Jahr 2000 rechtswirksamen Bebauungsplan I-B4a ein Kerngebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO). Dabei werden die textlichen Festsetzungen zur Gliederung des Kerngebietes im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan I-B4a an die veränderten Rahmenbedingungen und Nutzungsvorstellungen angepasst. Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Grundlegendes Planungsziel für die Entwicklung des Alexanderplatzes ist die Ausbildung eines urbanen, verdichteten, gemischt genutzten Stadtquartiers mit Handel, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen. Die Ausweisung eines Kerngebietes trägt diesem Entwicklungsziel Rechnung; eine konkrete Nutzungsstruktur des geplanten Hochhauses wird jedoch nicht festgelegt, sondern bleibt der Entscheidung der Vorhabenträgerin vorbehalten.
--	---	--

	Vorhabenträgerin beabsichtigte Teilnutzung des Erdgeschosses für einen Gastronomiebetrieb gewährleistet werden. Gemäß dem Hochhausleitbild sind für das Gelingen der Einbindung eines Hochhauses in den örtlichen städtebaulichen Kontext die Gestaltung und Nutzung der unteren Geschosse und insbesondere des Erdgeschosses maßgebliche Faktoren. Bauliche und funktionale Abschottung wirken sich kontraproduktiv aus. Die Sockelgeschosse sind als integraler Bestandteil des Stadtkörpers zu betrachten und müssen die Einbindung in den öffentlichen Raum leisten. Die Erdgeschosszonen sind die „Visitenkarte“ des Hochhauses. Sie sind grundsätzlich durchlässig und mit öffentlich zugänglichen Funktionen im Sinne einer Verbindung zum Quartier zu gestalten. Bei öffentlich zugänglichen Nutzungen kann es sich sowohl um gewerbliche (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister mit Kundenverkehr) wie nicht-kommerzielle Nutzungen (z. B. Kindertagesstätte, Nachbarschaftsladen, Seniorentreffpunkt) oder kulturelle Einrichtungen handeln. Ziel ist es, die Nachbarschaft zu beleben und zu bereichern und damit wesentliche Mehrwerte für die Allgemeinheit zu erzielen. Die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Teilnutzung des Erdgeschosses für einen Gastronomiebetrieb entspricht zwar einer öffentlich zugänglichen Nutzung, jedoch ist diese rein kommerziell und daher nicht als gemeinwohlorientiert zu bewerten, wie es etwa eine sozial oder kulturell konnotierte Nutzung wäre. Daher wünscht die SenKultGZ auch hier eine Überprüfung der Nutzungsabsicht, insbesondere deshalb, weil im Geltungsbereich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden sind. „Eine Mischung der Erdgeschossnutzung aus kommerziellen wie auch kulturellen und sozialen Nutzungen würde einen bedeutenden Beitrag für die Attraktivitätssteigerung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Standortes ermöglichen“, wurde entsprechend vom Abgeordnetenhaus in seiner Sitzung am 08.05.2014 beschlossen und im Schlussbericht des Senats an die Abgeordneten („Überprüfung der Planung am Alexanderplatz“) konstatiert (Schlussbericht Drucksachen Nrn. 17/1507, 17/1596 und 17/2411, S. 4.) - <u>Offenes Dachgeschoss: Vorzugsweise das oberste Geschoss von</u>	Da das betroffene Baugebiet zudem bereits teilweise durch ein 2009 eröffnetes Geschäftsgebäude bebaut ist, verbleiben für den Erdgeschossbereich des geplanten Hochhausturms maximal rd. 1.450 m² Fläche. In diesem Gebäudebereich ist jedoch neben den Anlagen zur allgemeinen Gebäudeerschließung (z. B. Zugänge zum Gebäude, Treppen- und Aufzugsanlagen, Eingangs- und Lobbybereiche) auch die geplante Zufahrt zum automatisierten Parksystem vorgehen, das einen Verzicht auf oberirdische Stellplätze oder eine größere Tiefgarage ermöglicht. Insofern besteht keine angemessene städtebauliche Begründung zur zwingenden Regelung eines öffentlich nutzbaren Erdgeschosses.
--	---	--

Hochhäusern muss eine öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen

Die öffentlich zugängliche Nutzung des Dachgeschosses soll durch eine von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Nutzung durch einen Gastronomiebetrieb mit angeschlossener Dachterrasse gewährleistet werden, die vorrangig an Wochenenden für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Dies würde auch ergänzend zur multifunktionalen Nutzung beitragen. Auch hierzu weist die SenKultGZ darauf hin, dass es sich bei dieser intendierten Nutzung um eine rein kommerzielle handelt. Hinzu kommt, dass diese auch nur zeitlich beschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Wie bei den beiden zuvor benannten Vorgaben des Hochhausleitbildes wird auch hier deutlich, dass es der Vorhabenträgerin lediglich darum geht, auf der gesamten Menge der öffentlich zugänglichen Nutzungen, die mindestens 30 % betragen sollten, rein kommerzielle Nutzungen zu realisieren.

Obgleich die wirtschaftlichen Zwänge der Vorhabenträgerin nachvollziehbar erscheinen, wird von der SenKultGZ außerordentlich bedauert, dass eine Nutzung der oben genannten Flächen im Sinne gemeinbedarfsorientierter und kultureller Nutzungen nicht intendiert ist. Diese Nutzungen würden den Grundsätzen des Hochhausleitbildes im Sinne einer „echten“ Multifunktionalität weitaus mehr entsprechen und zudem für die Metropole Berlin einen Mehrwert für die Bewahrung und Weiterentwicklung einer lebenswerten und vielseitigen Stadt bergen.

In diesem Zusammenhang verweist die SenKultGZ auch auf den Schriftverkehr zwischen ihr und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - II A 16 - im November 2020. Auch wenn es damals um das Hochhausbauvorhaben der Signa/Karstadt-Kaufhof-Gruppe (Baufeld D7) ging, so sollten die für dieses Bauvorhaben formulierten Ziele auch Ziele des hier in Rede stehenden Bauvorhabens (Baufeld D4) sein: Am Standort Alexanderplatz sind „Flächen für gemeinwohlorientierte Nutzungen“ vorzusehen. Hierzu zählen neben den sozialen auch die kulturellen Nutzungen.

Entsprechend bittet die SenKultGZ um Berücksichtigung des oben Aufgeführten im Rahmen des weiteren Planungsprozesses.

25. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Schreiben vom 18.06.2025	Hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes I-B4a-3 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe weiterhin keine Bedenken.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe) vertretenen Belangen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan I-B4a-3 nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird.
26. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referate I A (Stadtentwicklungsplanung) und I B (Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte, Taskforce Stadtquartiere und Entwicklungsräume) Schreiben vom 02.07.2025	1. Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ist nichts vorzutragen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan.
	2. Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen ist folgendes vorzutragen: Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 als großes Wohnbaupotenzial mit einem mittelfristigen Fertigstellungshorizont sowie in der Größenkategorie 200-499 WE dargestellt wird (vgl. Plan 2 sowie Anlage I). Der StEP Wohnen beruht methodisch auf dem WoFIS-Stand vom 31.12.22. Es wird empfohlen die Abweichung von dieser Zielstellung in der Abwägung darzulegen.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung In Teil A Kapitel II.2.3.4 der Begründung (Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)) wird bereits darauf hingewiesen, dass das Baufeld D4 als mittelfristiger Potenzialstandort (für die Zeit von 2027 bis 2031) mit 200 bis zu 499 möglichen Wohneinheiten verzeichnet wird. Es wird jedoch klargestellt, dass der zwingend zu realisierende Wohnungsanteil von mind. 2.400 m² Geschossfläche unter Berücksichtigung der im „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für Geschosswohnungsbau getroffenen Annahme (100 m² Bruttogeschossfläche je Wohneinheit) lediglich auf 24 Wohnungen hinausläuft. Gleichwohl besteht ein Potenzial von bis zu 38.000 m² Geschossfläche für Wohnraum, da Wohnungen im Kerngebiet oberhalb von 29,7 m über Gehweg allgemein zulässig sein sollen (TF 1.1). Dies entspräche mit rd. 380 Wohneinheiten der im StEP Wohnen 2040 aufgeführten Spanne. Es war jedoch immer Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3, dass ein über den zwingenden Wert von 2.400 m² Geschossfläche hinausgehender Wohnanteil lediglich eine Möglichkeit im Rahmen der Angebotsplanung darstellen soll – auch im Sinne eines breiten, flexiblen Nutzungsspektrums für die längerfristige Perspektive. Die Entscheidung über den Umfang der Wohnnutzungen erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen der konkreten Objektplanung unter Berücksichtigung der betroffenen Belange durch die Vorhabenträgerin.

		In einem separaten Schreiben bestätigt die am Bebauungsplanverfahren beteiligte Wohnungsbauleitstelle (WBL) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Vereinbarkeit der Planung mit den von ihr vertretenen Belangen (siehe Stellungnahme Nr. 29).
27. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referat III E (Immobilienwerte und Umlegung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) Schreiben vom 03.06.2025	Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Geschäftsstelle des Zentralen Umlegungsausschusses Berlin keine Einwendungen. Aufgrund der unter Berücksichtigung des § 45 BauGB bereits vorhandenen zweckmäßigen Grundstücks- und Eigentümerstruktur im angezeigten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Beteiligung im weiteren Verlauf des Verfahrens für nicht erforderlich gehalten.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den vom Referat III E der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) vertretenen Belangen. Von einer Beteiligung im weiteren Bebauungsplanverfahren wird abgesehen.
28. Landesdenkmalamt Schreiben vom 30.07.2025	Das Vorhaben berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege in hohem Maße. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Innenstadtbereich unmittelbar angrenzend an den Alexanderplatz und unweit der historischen Mitte Berlins. Zahlreiche herausragende Bauten der wechselhaften Berliner Stadtgeschichte befinden sich im unmittelbaren Umfeld bzw. im näheren Wirkungsraum des Hochhauses. Der Hochhausstandort liegt überdies in dem einst als „Zentrale Achse“ geplanten zusammenhängenden städtebaulichen Band, welches von der Karl-Marx-Allee über die schneckenförmige Pflasterung des Alexanderplatzes, über die Fernsehturmachse, das Marx- Engels-Forum und die Straße Unter den Linden bis zum Brandenburger Tor führen sollte und dessen markante Bauten und Freiflächen bis heute das ehemalige sozialistische Zentrum der Hauptstadt der DDR markieren. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende und im Zuge des weiteren Planungsverlaufs in besonderem Maße zu berücksichtigende	→ <u>Keine</u> Planänderung; Überarbeitung der Begründung In der Begründung werden die in Teil A Kapitel II.1.7 (Denkmalschutz) aufgeführten Aussagen überprüft und bei Erfordernis um die in der Stellungnahme aufgeführten Baudenkmale und Denkmalbereiche ergänzt. Darüber hinaus erfolgt eine Konkretisierung im Hinblick auf die bodendenkmalpflegerischen Belange. Die im Bereich des Plangebiets in der Vergangenheit bereits erfolgten Eingriffe in den Boden (z. B. ehemalige Luftschutzbunkeranlage, Fußgängertunnel, Geschäftshaus „die mitte“) haben die Wahrscheinlichkeit etwaiger archäologischer Funde vermutlich reduziert. Die Untere Denkmalschutzbehörde (Bezirksamt Mitte) ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, wenn Denkmalschutzbelange berührt sind. Wird ein Bodendenkmal entdeckt, sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 3 DSchG Bln). Die auf die Bauausführung bezogenen Hinweise werden zur Kenntnis an

Baudenkmale und Denkmalbereiche: - Gesamtanlage mit Baudenkmal: Haus des Lehrers mit Mosaikfries „Unser Leben“ & Kongresshalle, Alexanderstraße 9 & 11 (Objektnr.: 09011381) - Ensemble: II. Bauabschnitt Karl-Marx-Allee, Karl-Marx-Allee 4-52 und Alexanderstraße 13-35 (Objektnr.: 09011369) - Baudenkmal: Haus des Reisens, Alexanderstraße 7 (Objektnr.: 09020852) - Baudenkmal: Alexanderhaus, Alexanderplatz 2 (Objektnr.: 09080425) - Baudenkmal: Berolinahaus, Alexanderplatz 1 (Objektnr.: 09080424) - Gesamtanlage: Bahnhof Alexanderplatz (Objektnr.: 09011324,T) - Baudenkmal: Brunnen der Völkerfreundschaft (Objektnr.: 09060092) Aufgrund der geplanten Höhe besitzt das Vorhaben einen weiträumigen Wirkungsradius, sodass zahlreiche weitere Denkmale von dem Vorhaben tangiert werden: - Ensemble: Ehem. Sozialistische Zentrumsfläche/ Gesamtanlage: Fernsehturm mit Fußumbauung und Freiflächen (Objektnr.: 09010062/ 09065023, T) - Baudenkmal: Haus der Gesundheit, Karl-Marx-Allee 3 (Objektnr.: 09080428) - Bauwerksensemble: Spandauer Vorstadt (Objektnr.: 09011331) mit zahlreichen Einzeldenkmalen, insb. dem Verlagshaus Karl-Liebknecht-Straße 27 & 29 (Objektnr.: 09020853, T) Die betroffenen Einzeldenkmale und Denkmalbereiche sind bis auf das Bauwerksensemble Spandauer Vorstadt vollständig und korrekt benannt. Es wird zudem erneut auf die bodendenkmalpflegerischen Belange hingewiesen: Die genannte Liegenschaft befindet sich im Gebiet der historischen Berliner Stadterweiterung Königsstadt. Hier ist mit dem Auftreten von archäologischen Befunden und Funden der frühen Neuzeit zu rechnen,	die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.
---	--

	wie sie bereits von zahlreichen angrenzenden archäologischen Fundstellen bekannt sind. Des Weiteren befinden sich hier zahlreiche historische Friedhöfe. Hier ist mit dem Auftreten von Bestattungen zu rechnen (siehe beigefügte Karte archäologischer Fundstellen). Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.	
	Planungshistorie Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Hochhausplanung von herausragender gesamtstädtischer Bedeutung, dessen Wurzeln bis in die 1990er Jahre zurückreichen. Aufgrund der Dimension und des erhöhten Wirkungsradius des Hochhausvorhabens sowie der sich seitdem veränderten Rahmenbedingungen und gewandelten Planungsziele, ist es dem Landesdenkmalamt ein besonderes Anliegen, die entscheidenden Planungsschritte und Wendepunkte vor dem Hintergrund der parallel dazu erfolgten denkmalfachlichen Auseinandersetzung mit dem Ort nochmals nachzuvollziehen, um wesentliche städtebaulich- denkmalfachliche Erkenntnisse im Zuge dessen zu identifizieren und in den weiteren Planungsverlauf zu integrieren. Im Zusammenhang mit den in den 1990er Jahren begonnenen Planungen am Alexanderplatz wurde das Landesdenkmalamt erstmals in die Abstimmungen und das Verfahren einbezogen. Zu diesem Zeitpunkt stand nur das Haus des Lehrers unter Denkmalschutz. Die Hochhausentwicklung am Alexanderplatz, als eines der mittlerweile fünf zentralen Hochhauscluster in Berlin, gründet auf dem Städtebaulichen Ideenwettbewerb von 1993, aus dem der Entwurf von Hans Kollhoff und Helga Timmermann als Preisträger hervorgingen. Der sog. „Kollhoff-Plan“ umfasste dreizehn 150 m hohe Türme, die aus 37 m hohen blockförmigen Sockelbauten emporstiegen. Im Rahmen einer Überarbeitung des Kollhoff-Plans, der bis heute wenngleich in abgeschwächter Form Gültigkeit besitzt, wurde die Hochhauskulisse auf zehn Hochhäuser reduziert und als	→ Keine Planänderung Die auf die wesentlichen bisherigen Planungsschritte und denkmalfachlichen Diskussionen bezogenen Hinweise begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf. Eine konkretere Abwägung zu den vom Landesdenkmalamt angesprochenen Belangen (Sichtbeziehungen im Stadtraum, Gebäudegestaltung, Höhenentwicklung, Werbeanlagen) ist den nachfolgenden Abschnitten zu entnehmen.

	Grundlage für das Bebauungsplanverfahren I-B4 herangezogen. Aufgrund mangelnder Bezüge zu den zeitgeschichtlich höchst bedeutsamen Relikten des Umbaus des Alexanderplatzes Anfang der 1930er Jahre (Berolinahaus und Alexanderhaus von Peter Behrens) und des sozialistischen Städtebaus in den 1960/1970er Jahren (Haus des Lehrers mit Kongresshalle und Haus des Reisens), erfolgte im Zuge der Bebauungsplanverfahren zwischen 1994 und 2000 seitens des Landesdenkmalamts eine differenzierte Auseinandersetzung mit der überlieferten Bausubstanz. Auch in der interessierten fachlichen Öffentlichkeit gewannen die Thematik und der angemessene Umgang mit dem sozialistischen Erbe an Bedeutung. Ein denkmalfachliches Gutachten schlug damals die Ausweisung eines Ensembles am Alexanderplatz vor, welches auch die Bauten 1960er und 1970er Jahre umfasst. Die Einschätzung der Denkmalfachbehörde folgte der Empfehlung des Gutachtens. Neben dem geplanten Abriss des ehemaligen Interhotels (Park Inn), das - wenngleich kein Denkmal - als wichtiger Baustein der historischen Hochhausentwicklung in der (Ost-)Berliner Mitte gewürdigt wird, bestanden unter anderem hinsichtlich des geplanten Hochhauses im Baufeld D4, welches dem o. g. Plangebiet entspricht, <i>„schwerste denkmalpflegerische und denkmalschutzrechtliche Bedenken“ (Schreiben des LDA vom 25.11.1996 Alexanderplatz, hier: Bebauungsplanverfahren, Teilfachbeitrag Kulturgüter)</i>. Seitens der Denkmalbehörden wurde eine „Degradierung“ des Hauses des Lehrers, der Kongresshalle sowie der Behrensbauten (Berolinahaus und Alexanderhaus) befürchtet und auf die Verstellung der Sichtachse aus der Karl-Marx-Allee als wesentlicher Bestandteil der einst geplanten „Zentralen Achse“ auf den Fernsehturm hingewiesen. Abschließend heißt es im Schreiben des LDA vom 25.11.1996 Alexanderplatz, Teilfachbeitrag Kulturgüter: <i>„Eine Hochhausstadt am Alexanderplatz weiß sich in dem Maße dem Genius Loci verpflichtet, wie sie Vorläufer dieses Bautyps (z. B. Haus des Lehrers, Haus des Reisens und moderne Hotelarchitektur der DDR) in die städtebauliche Neuordnung einbezieht [...] Der Weiterbau an einer Hochhausstadt Alexanderplatz muss ihre am Ort befindlichen Traditionsbauten [...] respektieren, will er nicht Geschichts- und Stadtzerstörung provozieren.“</i>	
--	---	--

	Die Bedenken der Denkmalfachbehörde und die gutachterlichen Hinweise fanden in der Begründung zum Bebauungsplan von April 2000 jedoch keine Beachtung: <i>„Im Stadtraum werden damit historisch wertvolle und weniger wertvolle Straßenräume gleichermaßen beseitigt. Als wesentlicher Eingriff in das Kulturgut Architektur wird von den Gutachtern die vollständige Neugestaltung des inneren Alexanderplatzes angesehen. Die im Bereich der Sichtachsen auf den Fernsehturm befindlichen Hochhaus-Standorte verändern den Stadtraum. Durch die vorgesehene Höhe von 150 m wird die Höhe des denkmalgeschützten Hauses des Lehrers und die Kongresshalle überschritten.</i> <i>Die Empfehlung der Gutachter zur "Ausweisung eines Denkmalbereiches" für den gesamten inneren Alexanderplatz wurde vom Landesdenkmalamt unterstützt. Die Frage des Umgangs mit der bestehenden Bausubstanz wurde jedoch bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs entschieden. Mit Ausnahme der beiden Behrensbauten wurden alle übrigen Gebäude auf dem Alexanderplatz zur Disposition gestellt. Die darauffolgenden politischen Entscheidungen sind diesem Gedanken gefolgt. Dem Umgebungsschutz dieser Denkmale wird durch die Aufnahme ihrer Gebäudehöhen für die Blockrandbebauung und die abgetreppten Hochhaus-Türme Rechnung getragen. Eine grundlegende Veränderung der städtebaulichen Ziele wird nicht für erforderlich gehalten.“</i> Im Jahr 2000 erfolgte die Festsetzung des Bebauungsplanes für 150 m hohe Turmhochhäuser. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes I-B4a fand nach der Teilung des Bebauungsplans I-B4 eine erneute denkmalfachliche Auseinandersetzung statt, die auch das städtebauliche Umfeld der Welterbekulisse der „Museumsinsel“ in Betracht nahm. Im Rahmen des Umgebungsschutzes für das Welterbe „Museumsinsel“ empfahl das LDA dringend eine Höhenreduzierung des geplanten Hochhausturmes von 150 m auf 125 m. Diese Empfehlung zur Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe galt auch für andere Hochhäuser, die auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts von Kollhoff/Timmermann entstehen sollten und eine Beeinträchtigung der weiteren Welterbeumgebung auslösen könnten. Die auch in der Öffentlichkeit erneut kritisch diskutierte Hochhausplanung	
--	---	--

	mündete 2015/2016 in einem partizipativen Workshopverfahren, welches einerseits den Alexanderplatz als Hochhauscluster bestätigte, andererseits eine stärker bestandsorientierte Weiterentwicklung des Masterplans vorsah. Aus der Betrachtung des gesamten Gebiets resultierten 2015 die Eintragungen des Hauses Alexanderstraße 7 (Haus des Reisens) und des Hauses Karl-Liebknecht-Straße 27/29 (Haus des Berliner Verlags). Das vom Senat 2016 beschlossene und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vorgelegte Workshopergebnis beinhaltet u. a. die Einbindung des bestehenden Hotelhochhauses und die künftig stärker bestandsorientierte Umsetzung sowie die Integration der denkmalgeschützten Gebäude. Vor diesem Hintergrund wurde in einer Sitzung des Baukollegiums im Jahr 2017 eine Höhenreduktion von 150 m auf 130 m angeregt. Seitens des Baukollegiums wurde dringend eine Überprüfung der Höhenabwicklung empfohlen; das Landesdenkmalamt bestätigte erneut der Hinweis, unbedingt die niedrigere Höhenvariante weiterzuverfolgen. Im darauffolgenden Jahr einigte sich das Baukollegiums auf die Empfehlung, dass die Hochhäuser 130 m inklusive Dachaufbauten nicht übersteigen dürfen.	
	Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs: Zur Lage und der Bedeutung der „Zentrale Achse“ Hinsichtlich der Lage wird in der Begründung auf Seite 118 ausgeführt, „dass nach geltendem Planungsrecht die Errichtung eines Hochhauses im Baufeld D4 zulässig ist und lediglich dessen Standort verschoben wird“. Dazu ist anzumerken, dass im Rahmen der ursprünglichen Planung, obgleich der für den Berliner Städtebau ungewöhnlichen Dichte von 13 Hochhäusern, der Versuch einer bestandsorientierten Weiterentwicklung unternommen wurde, indem die Höhen des näheren Umfelds auf die einst geplanten Sockelbauwerke übertragen wurden, auf welchen die Turmhochhäuser fußen sollten. Diese sich an dem bertypischen Blockrand orientierende stufenweise Höhenentwicklung, wurde zugunsten einer sich im Kreuzungsbereich zweier zentral gelegenen Verkehrsachse befindlichen Fassade, die unmittelbar an der Straßenkante 150 m hoch emporragt und sich dem Betrachter geradezu aufdrängt, aufgegeben.	→ Keine Planänderung Die Sichtachse entlang des Straßenzuges Alexanderstraße (B2/5) – Karl-Marx-Allee (B1/5) zeichnet sich durch eine außergewöhnliche Breite aus. Zwischen Otto-Braun-Straße und Strausberger Platz beträgt die Entfernung zwischen den nördlich und südlich dieses Straßenzuges verlaufenden Gebäudefassaden im Schnitt etwa 120 m. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die Sichtbeziehungen zwischen dem Bereich Alexanderplatz und den Denkmalbauten entlang der Karl-Marx-Allee durch einen relativ schlanken, am Rande dieses Straßenzuges angeordneten Hochhausturm maßgeblich beeinträchtigt werden sollte. Zudem wird sich das geplante Hochhaus an der Alexanderstraße in einer Flucht mit dem derzeit im Bau befindlichen Hochhaus auf dem Baufeld D3 befinden. Somit wird sich auch aus weiter westlich gelegener Blickrichtung (Kreuzung Alexanderstraße / Karl-Liebknecht-Straße) keine zusätzliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehung durch ein weiteres Hochhaus auf dem Baufeld D4 ergeben. Die Höhe des Hochhauses, ob 130 m oder 150 m, wird diesbezüglich

	Mit der Lage am Kreuzungspunkt schiebt sich das Vorhaben nunmehr in die hier im besonderen Maße schützenswerte „Zentrale Achse“, die bis heute das ehemalige sozialistische Zentrum markiert und die verbliebenen Bauten der Hauptstadtplanung der DDR am Alexanderplatz in einen nachvollziehbaren Zusammenhang mit der benachbarten Wohnanlage entlang der Karl-Marx-Allee und der ehemaligen Sozialistischen Zentrumsfläche rund um den Fernsehturm setzt. Bereits der II. Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee zieht seine Bedeutung im Wesentlichen aus der Vermittlerrolle zwischen Alexanderplatz und Strausberger Platz mit der Stalinallee als Magistrale, mit deren Dimensionen und Haltungen es umzugehen galt. Mit dem Haus des Lehrers bzw. dem „Riegel“, einer Höhendominante noch vor dem Alex, findet der südliche Abschnitt des Wohnkomplexes zwischen Alexanderplatz und Strausberger Platz hier den westlichen Abschluss. Mittels der Kombination aus Riegel und Hochhaus dient das ehemalige Vereinshaus zugleich als Vermittlungspunkt zum Alexanderplatz. So bildet das Haus des Lehrers, vom Alexanderplatz aus gesehen, den Auftakt der Karl-Marx-Allee, indem sich der Flachbau (Kongresshalle) zum Alexanderplatz hin öffnet und zu diesem überleitet. Auch das Haus des Reisens bildet ein wesentliches Element der "Hochhausgruppierung" mit dem Hotel Stadt Berlin (122 m), dem Haus des Lehrers (57 m) dem Haus des Berliner Verlages (67 m) und dem Haus des Reisens (67 m), die die Silhouette des Alexanderplatzes beherrschen sollte. Mit dem bis ins Fassadendetail reich gegliederten Bürohochhaus „Haus des Reisens“ sollte ausdrücklich der architektonische Höhepunkt der Platzbegrenzung am Kreuzungspunkt geschaffen werden. Das Haus des Reisens beherrscht die Kreuzung Alexanderstraße/Otto-Braun-Straße und bildet mit dem Haus des Lehrers eine Art Torsituation der Karl-Marx-Allee zum Alexanderplatz. Auch aus Richtung Leipziger Straße gesehen, stellt der Solitärbau einen weithin sichtbaren städtebaulichen Fixpunkt dar. Die hier über die städtebauliche Konfiguration und baukünstlerische Gestaltung der beiden Hochhäuser gelenkartig miteinander verbundenen Magistralen, bilden somit ein wesentliches Element in der die Hauptstadt-	ebenfalls keinen Einfluss haben. Darüber hinaus ist im Hinblick auf das ehemalige „Haus des Reisens“ festzustellen, dass die Wahrnehmbarkeit dieses denkmalgeschützten Gebäudes aus südwestlicher Richtung (Leipziger Straße / Fischerinsel) bereits bei Realisierung der nach derzeitigem Baurecht zulässigen Bebauung beeinträchtigt wäre. Die in unmittelbarer Nähe etwa ab Höhe der Kongresshalle gegebene Sichtbarkeit wird durch die mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 geplante Verlagerung des Hochhausstandortes hingegen nicht wesentlich beeinträchtigt.
--	--	--

	planung der DDR beherrschenden Zentralen Achse. Neben dem wichtigsten Verkehrsknoten in der Hauptstadt, markieren sie darüber hinaus einen der vier an der zentralen Achse aneinandergereihten Funktionsbereiche, sprich den besonderen Schwerpunkt des gesellschaftlichen Lebens und des Handels in der DDR. Die absehbare Verstellung der historisch intendierten Sichtbeziehungen zum Alexanderplatz und der ehemaligen Zentrumsfläche am Fernsehturm bzw. zum Fernsehturm selbst, sowie die unangemessene Beherrschung des Kreuzungspunktes durch das Neubauvorhaben wird denkmalfachlich äußerst kritisch beurteilt. Der sich wie in der Begründung positiv angeführte nunmehr ergebende vergrößerte Abstand zu den Behrensbauten lässt das Vorhaben zudem zu den benachbarten beispielhaften Repräsentanten der sozialistischen Moderne (Haus des Reisens und Haus des Lehrers mit Kongresshalle) näher heranrücken. Beide Denkmale verfügen über vorteilhafte in eine - für den sozialistischen Städtebau typische - groß dimensionierte Stadtlandschaft hineinkomponierte Baukörper, die infolge der geringen Gebäudetiefe und der von der Straßenkante stets leicht zurückgesetzten Lage leicht und schlank in Erscheinung treten. Zudem arbeitete auch die „sozialistische Moderne“ mit breiten Sockelzonen/ Fußumbauung oder aufgeweiteten Antrittszonen, sodass sich die Hochhausscheiben dem Betrachter nicht unangemessen aufdrängen. Die im Gegensatz zu den einstigen Grundzügen des Kollhoff-Plans veränderte Lage und Kubatur des Baufeldes D4 konterkarieren somit die Intentionen des sozialistischen Städtebaubaus. Es besteht die Gefahr, dass das Gesamtgefüge aus geplanten städtebaulich ineinander überleitenden Funktionsbereichen an einem besonders sensiblen Vermittlungspunkt wesentlich gestört wird.	
	Zur Gestaltung Auch die erneut überarbeitete Gestaltung der Kubatur und der Fassade des Hochhausvorhabens lassen eine Auseinandersetzung mit dem Umfeld missen. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende von Gehry Partners	→ <u>Keine</u> Planänderung Bereits der derzeit geltende Bebauungsplan I-B4a sieht ein Turmhochhaus in ähnlicher Kubatur vor, die weitgehend auf dem städtebaulichen Konzept des Büros Kollhoff/Timmermann basiert. Die aus der Stellungnahme

	weiterentwickelte Entwurf hebt sich bewusst mit dem Ziel „einen prägen- den Solitär am Alexanderplatz“ zu schaffen, von der Umgebungsbebau- ung ab. Die Morphologie der skulpturalen Fassadengestaltung folgt dabei keiner klaren statisch bedingten Gesetzmäßigkeit, sondern schafft eine an diesem Ort befremdlich wirkende organisch anmutende Fassadenform aus dynamischen vertikalen Bändern mit integrierten schmalen Terrassen- absätzen. Die sich mittels der leichten Terrassierung zunächst verjüng- ende Kubatur wird zu Stadtkrone hin nach oben wieder aufgeweitet und verleiht dem Vorhaben damit eine starke Präsenz, die von den hier das Stadtbild besonders prägenden und denkmalgeschützten Hochhaus- scheiben ablenkt und diese gleichsam in den Schatten stellt. Die Ables- barkeit des intendierten sozialistischen Städtebaus sowie dessen bau- künstlerischen Ambitionen werden damit deutlich geschmälert. Die in der Begründung auf Seite 119 als eine den Belangen der Baukultur entgegenkommende differenzierte Festsetzung zur maximalen Oberkante und einem darüber liegenden Technikgeschoss, stellt einen vergleichs- weise geringfügigen Ausgleich hinsichtlich der absehbaren beeinträchtigen- den Wirkung des Vorhabens dar. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die konkrete Fassaden- gestaltung nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist und somit gemäß § 10 i. V. m. § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin unter denkmalfachlichem Genehmigungsvorbehalt steht.	des Landesdenkmalamtes hervorgehende Annahme, dass der Bebau- ungsplanentwurf einzig auf dem Entwurf des Architekturbüros „Gehry Part- ners, LLP“ beruhe, ist zudem unzutreffend. In der Begründung zum Bebau- ungsplan ist die Planungshistorie eindeutig beschrieben. Daraus geht hervor, dass die Vorhabenträgerin gemeinsam mit der da- maligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie dem Bezirk Mitte von Mai 2013 bis Januar 2014 einen hochbaulichen Wettbe- werb mit neun international renommierten Architekturbüros durchführte, um eine bestmögliche städtebauliche und architektonische Lösung für das Turmhochhaus am Alexanderplatz zu finden. Im Sinne der Juryempfehlun- gen wird die Vorhabenträgerin im städtebaulichen Vertrag dazu verpflich- tet werden, einen der drei Preisträgerentwürfe in einer überarbeiteten und den aktuellen Erfordernissen angepassten Version umzusetzen. Der städ- tebauliche Vertrag umfasst dazu in einer Anlage auch gestalterische Eck- punkte zur Fassadengestaltung, die durch die Vorhabenträgerin zu be- rücksichtigen sind. Damit soll gesichert werden, dass die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens auch umgesetzt werden. Alle drei Siegerentwürfe sind durch die Jury aufgrund ihrer jeweiligen Ge- staltung als geeignete Lösungen für den Alexanderplatz erachtet worden. Sollte die Gestaltung des Gebäudes geändert werden, so hat die Vorha- benträgerin die geplanten Änderungen dem Baukollegium Berlin vorzu- stellen und die von dem Baukollegium vorgegebenen Eckpunkte zu be- achten oder ein weiteres Wettbewerbsverfahren in Abstimmung mit dem Land Berlin durchzuführen und die durch die Ergebnisse des weiteren Wettbewerbs vorgegebenen Eckpunkte zu beachten.
	Zur Höhenentwicklung Die in der Begründung zum Bebauungsplan wiederholt entschlossen ver- tretenen Anhaltspunkte für einen Rückgriff auf die ursprünglichen 150 m, die in der Vergangenheit jedoch mehrfach kritisiert wurden, sind ange- sichts der oben dargestellten Planungshistorie wenig nachvollziehbar. Ge- rade vor dem Hintergrund des Workshopergebnisses von 2015/2016, der Aussagen des Baukollegiums 2017 und 2018 wie auch den im Senatsbe- schluss von 2025 dargelegten Bestrebungen zur verstärkten Integration der Denkmale können die dargelegten Argumente in der Begründung des	→ <u>Keine Planänderung</u> Die vom Landesdenkmalamt vorgetragenen denkmalfachlichen Belange werden in der Abwägung der betroffenen Belange zurückgestellt und füh- ren zu keiner Änderung der Planung. Die Planung beruht nach wie vor auf dem aus dem städtebaulichen Ide- enwettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Masterplan von 1994 (Büro Kollhoff/Timmermann). Es besteht weiterhin das städtebauliche Ziel, ein wesentliches Element dieser Planung mit der Vollendung des „inneren

	Bebauungsplanentwurfes nicht überzeugen. In der Begründung (S. 118) heißt es dazu lediglich, dass die Beteiligung der Denkmalbehörden im Zuge des Workshopverfahrens keine Änderung des Konzeptes für Baufeld D4 ergab. Dementgegen stehen jedoch die differenzierte Auseinandersetzung mit dem überkommenen Bestand im „Teilfachbeitrag Kulturgüter“ des LDA aus den 1990er Jahren, die Aussage des damaligen Landeskonservators im Rahmen der Baukollegiumssitzung 2017, unbedingt die niedrigere Höhenvariante weiterzuverfolgen sowie die Empfehlung des Baukollegiums im Jahr 2018, dass die Hochhäuser 130 m inklusive Dachaufbauten nicht übersteigen dürfen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Einschätzung eines derart maßstabssprengenden Stadtbbaus lediglich ein Stadtmodell zur Unterstützung herangezogen wurde. Sichtfeldstudien anhand von Visualisierungen, welche den Einfluss auf die räumliche Wirkung insbesondere auf Fußgängerniveau sehr viel anschaulicher und nachvollziehbarer wiedergeben können, wurden dagegen bisher nicht erstellt. Auch das in der Auswertung der Stellungnahmen im Anhang V der Begründung vorgebrachte Argument, dass „wenn nunmehr lediglich für einen der geplanten Hochhaustürme die Höhe reduziert würde, würde dies das städtebauliche Gesamtkonzept am Alexanderplatz beeinträchtigen“, kann in Anbetracht der nur noch bruchstückhaft weiterverfolgten Gesamtkonzeption von Kollhoff/Timmermann nicht überzeugen. Der ausgeprägte Gestaltungswille der verbliebenen Hochhausvorhaben mit dem Ziel sich der Adressbildung wegen in besonderem Maße zu exponieren, trägt darüber hinaus wesentlich zur Auflösung des einst intendierten „einheitlichen Ortsbilds“ (S. 119) des Kollhoff-Plans bei. Ob die Höhe von 150 m tatsächlich eine wesentliche Beeinträchtigung auf den Umgebungsschutz besitzt, ist im weiteren Verfahren und anhand von konkreten Sichtfeldstudien nochmals zu überprüfen.	Hochhausrings“ durch einen schlanken rd. 150 m hohen Turm im Baufeld D4 umzusetzen. Lediglich der Standort des Hochhauses wird von der Mitte des Blockes an dessen nordöstlichen Rand versetzt, da auf dem ursprünglich vorgesehenen Standort im Jahr 2009 ein neu errichtetes fünfgeschossiges Geschäftshaus eröffnet wurde. Dieses Planungsziel wird vom Plangeber kontinuierlich seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 im Jahr 2011 verfolgt. In der Stellungnahme des LDA wird verkannt, dass seit Festsetzung der auf der Masterplanung beruhenden Bebauungspläne (ab 2000) bereits etliche der geplanten Vorhaben realisiert worden sind. Derzeit befinden sich die Hochhausvorhaben auf den Baufeldern D3 und D7 in der Umsetzung, für drei weitere Hochhäuser besteht verbindliches Planungsrecht. Es trifft zu, dass damit eine erhebliche Überformung des sozialistischen Städtebaus vor 1990 einherging. Dies entspricht jedoch dem planerischen Willen des Landes Berlin seit Beginn der 1990er Jahre. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern sich das geplante Hochhaus auf dem Baufeld D4, im Vergleich zu allen anderen bereits umgesetzten oder verbindlich gesicherten Planungen, zum jetzigen Zeitpunkt noch in besonderem Maße auf die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes im Bereich Alexanderplatz auswirken sollte. Da durch die Neuplanung und -bebauung längst ein neuer städtebaulicher Maßstab etabliert wurde, kann die Einstufung des Hochhauses durch das LDA als „maßstabssprengend“ aktuell nicht mehr nachvollzogen werden. Das in einem Masterplan fixierte Ergebnis des Workshopverfahrens wurde 2016 vom Senat beschlossen und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gegeben. Danach soll der Hochhausstandort Alexanderplatz in seiner städtebaulichen Grundstruktur erhalten bleiben. Die Planung zum Hochhaus im Baufeld D4, d. h. die Standortverschiebung mit einer Turmhöhe von 150 m, soll unberührt bleiben. Mit dem Workshop 2015 wurde eine modifizierte städtebauliche Planung erarbeitet, die eine stärkere Bestandsorientierung ermöglicht. So wurde zugunsten der unter Denkmalschutz gestellten Gebäude „Haus des Reisens“ und „Berliner Verlag“ im Umfeld des Alexanderplatzes auf zwei geplante Hochhausneubauten verzichtet und der Erhalt des Hotelhochhaus-
--	---	---

		ses („Park-Inn“) bestätigt. Höhe und Standort des im Baufeld D4 geplanten Hochhauses wurden jedoch bestätigt (siehe oben). Der durch das LDA in der nun vorliegenden Stellungnahme postulierte Widerspruch zwischen der Hochhausplanung und einer angemessenen Würdigung der sozialistischen Moderne wurde im Ergebnis dieses Workshopverfahrens offenbar nicht gesehen. Stattdessen wurde eine Lösung gefunden, die beide Aspekte angemessen berücksichtigt. Anlässlich der Diskussion um die weitere Entwicklung der Baufelder D1 bis D3 und vor dem Hintergrund eines für das Baufeld D3 vorbereiteten Architekturwettbewerbs wurde die Frage der weiteren Höhenentwicklung im Jahr 2017 explizit durch das Baukollegium beraten. Empfohlen wurde schließlich eine einheitliche Höhenentwicklung in Orientierung am bestehenden Hotelhochhaus („Park-Inn“). Mit Bezug auf die von Hans Kollhoff sehr plastisch modellierten Turmhäuser wurde jedoch bereits kritisch angemerkt, dass eine Höhenreduzierung von 150 m auf 130 m bei gleichbleibender Geschossfläche volle Volumina zur Folge habe. Dies würde im Ergebnis dazu führen, dass bei der Objektplanung nur noch über die Gestaltung und Modellierung der Oberflächen gesprochen werden könne. Wenn die Höhe von 150 m erreicht werde, ergäbe sich hingegen auch ein Spielraum hinsichtlich der Kubatur der geplanten Hochhäuser. Die Reduzierung auf 130 m wurde nur für das Hochhaus auf dem Baufeld D3 umgesetzt. Die vorgenannten Empfehlungen aus dem Zeitraum 2017/18 wurden durch das Baukollegium im Jahr 2022 revidiert. Nach eingehender Beratung wurde das Ziel formuliert, für das Baufeld D4 einen etwas schlanker anmutenden Turm mit einem ausgeprägten architektonischen Abschluss (Krone) zu ermöglichen. Wenn die bereits im Bebauungsplan I-B4a festgesetzte Geschossfläche für das Hochhaus nicht reduziert werden soll, ist dies jedoch nur mit einer Höhe von 150 m möglich.
	Zu den Festsetzungen für Werbeanlagen Die im bisherigen Bebauungsplanverfahren seitens des Landesdenkmalamtes beanstandeten unzureichenden Beschränkungen von Werbeanlagen zum Schutz der Welterbestätte „Museumsinsel“ und des Umgebungsschutzes der hier zahlreich vertreten denkmalwürdigen Bestandsbauten,	→ Planänderung Der Bebauungsplan I-B4a-3 trifft umfassende Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Aufgrund der Stellungnahme wurden diese Regelungen überprüft. Im Sinne eines qualifizierten architektonischen Gebäudeabschlusses (Krone) soll fortan auf die Zulässigkeit von

	finden im Bebauungsplanentwurf ebenfalls keine Berücksichtigung, da „hierdurch die Belange des Denkmalschutzes übermäßig stark berücksichtigt worden wären. Werbung ist in Kerngebieten typisch und ist auch als Bestandteil des großstädtischen Flairs zu sehen.“ (Seite 119 der Begründung). Die Grundlage zur Anregung zum Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb einer Höhe von 29,7 m über dem Gehweg sowie die Herabsetzung der Gebäudehöhen insgesamt bilden die „Ziele und Leitlinien für die Pufferzone und das städtebauliche Umfeld der Museumsinsel“ vom 18.09.2012. Mit diesen Zielen und Leitlinien zum Schutz der Welterbeumgebung folgt Berlin der Verpflichtung, die sich aus den „Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention“ der UNESCO ergibt. Demnach befindet sich der Alexanderplatz mit seinen bestehenden und geplanten Gebäuden in der Schutzfläche Hinterland - Zone III des Welterbes „Museumsinsel“. Es ist nach wie vor zu befürchten, dass angesichts der Höhe des Hochhausturmes Werbeanlagen das Panorama der Museumsinsel stark beeinträchtigen und somit die Integrität des Welterbes gefährden könnten. Dabei ist zu beachten, dass in Angelegenheiten UNESCO-Weltkulturerbe betreffend, wesentliche Beeinträchtigungen auch gegenüber dem Deutschen Nationalkomitee von ICOMOS (International Council on Monuments and Sites) zu rechtfertigen sind. Im Falle einer für das Welterbe erheblichen Auswirkung einer Planung ist das Land Berlin verpflichtet, im Vorfeld die UNESCO Behörde in Paris zu informieren.	Werbeanlagen auf der Dachfläche des Hochhausturms verzichtet werden. Damit wird auch eine mögliche Beeinträchtigung des Panoramas der Museumsinsel gemindert. Werbeanlagen sind dann ausschließlich auf den Fassadenflächen bis zu einer Gebäudehöhe von rd. 30 m (Sockelgebäude) sowie zwischen 140 und 150 m Gebäudehöhe zulässig. Auch an der Fassade zwischen 80 und 120 m Gebäudehöhe können (ausnahmsweise) Werbeanlagen zugelassen werden. Die Werbeanlagen können dabei grundsätzlich beleuchtet sein, allerdings ist wechselndes oder bewegtes Licht nicht zulässig. Werbeanlagen sind zudem nur an der Stätte der Leistung zulässig, um Fremdwerbung auszuschließen. Ferner sind Werbeanlagen zwingend als Einzelbuchstaben oder Symbole auszuführen, wobei die Höhe der Buchstaben der Schriftzüge und Symbole durch den Bebauungsplan begrenzt wird. Durch diese Regelungen werden die Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Stadtbild bereits erheblich gemindert. Ein vollständiger Verzicht auf beleuchtete Werbeanlagen im Bebauungsplan ist hingegen nicht vorgesehen. Der Alexanderplatz ist einer der absoluten Zentrenbereichskerne Berlins und damit ein wichtiger zentraler Standort für städtische Handels-, Büro- und Dienstleistungseinrichtungen. Beleuchtete Außenwerbung ist an derartigen Standorten ein wesentlicher Bestandteil des typischen Stadtbilds. Dies gilt ebenso für den Zeitraum des sozialistischen Städtebaus, bei dem auch weithin sichtbare, beleuchtete Werbeanlagen im Stadtzentrum üblich waren. Wie oben beschrieben, ist aufgrund der im Bebauungsplan I-B4a-3 getroffenen Regelungen jedoch nur Eigenwerbung der vor Ort ansässigen Unternehmen / Einrichtungen zulässig, so dass die Anzahl möglicher Außenwerbeanlagen bereits deutlich eingeschränkt wird. Den Betroffenen soll aber grundsätzlich gestattet sein, sowohl bei Tageslicht als auch bei Dunkelheit, für sich zu werben. Darüber würde eine weitgehendere Beschränkung oder der Ausschluss beleuchteter Werbeanlagen dem Grundsatz einer weitgehenden Gleichbehandlung der derzeit und künftig am Alexanderplatz ansässigen Unternehmen widersprechen (z. B. Außenwerbung am Hotelhochhaus „Park-Inn“).
--	--	--

		Das Plangebiet befindet sich nicht im unmittelbaren Umfeld des Welterbes „Museumsinsel“, sondern ist etwa 1,3 km entfernt. Deshalb sowie aufgrund der dargestellten Beschränkungen von Werbeanlagen sind wesentliche Beeinträchtigungen des Weltkulturerbes nicht zu erwarten.
	Fazit In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfährt das sozialistische Erbe bzw. die unmittelbare Umgebung erneut keine angemessene Würdigung. Unter dem Credo „Transformation zur Großstadtmetropole“, soll sich der neue moderne Städtebau stattdessen deutlich vom sozialistischen Städtebau abgrenzen. Diese Vorgehensweise wird seitens der Denkmalbehörden äußerst kritisch bewertet. Das städtebauliche Umfeld des Alexanderplatzes leidet bereits unter einer fehlenden, sich zur heterogenen Stadtbaugeschichte Berlins bekennenden Haltung. Eine Überformung des historischen Berlins und des darauffolgenden einstigen Zentrums der Hauptstadt der DDR durch Hinzufügen einer weiteren Zeitschicht ohne eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit dem historischen Bestand und den zugrundeliegenden städtebaulichen Ambitionen, entspricht weder den städtebaulichen noch den denkmalfachlichen Grundsätzen einer angemessenen und respektvollen Weiterentwicklung von Stadt, insbesondere an einem derart zentral gelegenen Ort. Die vorliegende Planung wird aus denkmalfachlicher Perspektive insbesondere hinsichtlich der ungünstigen Lage und der expressiven Fassadengestaltung höchst problematisch erachtet. In Anbetracht der konfliktbehafteten Lage, ist die Höhendiskussion für die denkmalfachliche Auseinandersetzung zunächst zweitrangig und in einem zweiten Schritt, insbesondere im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Werbeanlagen im Umfeld der Museumsinsel, näher zu betrachten. Angesichts der dargelegten Herausforderungen, die ein Hochhausvorhaben dieser Größenordnung an diesem städtebaulich einzigartigen Ort von hoher Zentralität birgt, bedarf es von Seiten der Denkmalfachbehörde zunächst weiterer Untersuchungen in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes, der Wahrnehmung und der Ablesbarkeit der	→ <u>Keine</u> Planänderung Im Ergebnis der vorstehenden Abwägung lässt sich festhalten, dass der Bebauungsplan I-B4a-3 auf einem über viele Jahre konsistent verfolgten Konzept basiert, das im Workshopverfahren 2015 und durch das Baukolegium 2022 bestätigt wurde. Es ist nicht erkennbar, inwiefern ein einzelnes Hochhausvorhaben im Gesamtkontext der umfassenden, in wesentlichen Teilen bereits realisierten städtebaulichen Neuordnung im Bereich des Alexanderplatzes in einem derart singulären Maße Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes haben könnte, als dass ein grundsätzliches Überdenken dieser einen konkreten Maßnahme erforderlich wäre. Daher wird von den nun vom Landesdenkmalamt geforderten nochmaligen Untersuchungen (umfassende Sichtfeldstudie) abgesehen. Im Übrigen kommt der Bewahrung von Sichtachsen kein allgemeiner normativer Schutz zu, der andere im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange – hier das öffentliche Interesse an der Realisierung des „inneren Hochhausrings“ – überwiegen würde. Daher werden erneute umfangreiche Prüfungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abgelehnt und der Bebauungsplanentwurf bleibt (mit Ausnahme des künftigen Ausschlusses von Werbeanlagen auf dem Dach des Hochhausturms) an den betroffenen Punkten unverändert.

	für die Historie des Alexanderplatzes und darüber hinaus des sozialistischen Städtebaus. Für eine abschließende Stellungnahme sowohl hinsichtlich der Beurteilung der Lage, der Kubatur und Fassadengestaltung, wie auch der der Höhe und der Auswirkungen von Werbeanlagen für den Umgebungsschutz als auch für die Welterbestätte bedarf es daher einer umfassenden Sichtfeldstudie mit entsprechender Visualisierung des Vorhabens. Erst auf Basis einer entsprechenden Sichtfeldstudie kann eine abschließende Stellungnahme der Denkmalfachbehörde erfolgen. Um sicherzustellen, dass sämtliche hier relevante Prüfbausteine wie beispielsweise Blickbezüge, Sichtachsen und weitere ggf. noch zu identifizierende historisch- räumliche Wirkungsfaktoren im Planungsprozess Berücksichtigung finden, wird um eine baldige Abstimmung zum Untersuchungsumfang gebeten.	
29. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Wohnungsbauleitstelle Schreiben vom 10.06.2025	Die Wohnungsbauleitstelle hat keine weiteren Anmerkungen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den von der Wohnungsbauleitstelle (WBL) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vertretenen Belangen.
30. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Referate I C (Immissionsschutz bei Industrieanlagen, Schornsteinfegerwesen,	<u>Luftreinhalteplanung</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß dem Flächennutzungsplan innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6.4 werden die zulässigen Brennstoffe auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 a Baugesetzbuch beschränkt. Das Luftschadstoffgutachten aus dem Jahr 2012 ist nicht zeitgemäß: - Das verwendete Handbuch für Emissionsfaktoren in der Version 3.1 ist mittlerweile veraltet und auf die Version 4.2 aktualisiert worden, in	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Auf die nach fachbehördlicher Einschätzung veralteten Fachuntersuchungen zu Luftschadstoffen aus dem Jahr 2012 (Wacker Ingenieure, Birkenfeld, Mai und September 2012) wird fortan in der Begründung kein Bezug mehr genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 erfolgt zunächst einmal als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1

UNIS) und I D (Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung; Immissionsschutz bei Veranstaltungen im Freien und Baustellen) Schreiben vom 11.07.2025	dessen Vergleich im Wesentlichen höhere NO_x-Emissionen anfallen. - Für die NO_x/NO₂-Konversion wurde die Romberg-Formel zugrunde gelegt, die heutzutage ebenfalls nicht mehr verwendet werden sollte. - Es ermöglicht leider keine Beurteilung der Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch das Vorhaben, da für den Nullfall und Planfall unterschiedliche Bezugsjahre zugrunde gelegt wurden (siehe auch Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 21.06.2012). - Der Partikelabrieb der an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenbahnlinie wurde nicht betrachtet. - Die verwendete Windsstatistik stammt von der Station Berlin-Grunewald aus dem Jahr 2005. Bei dem verwendeten Modell MISKAM müssen am Ort der Windmessung die gleichen Hindernisstrukturen vorherrschen wie am Modellrand, das heißt das Anemometer sollte frei anströmbar sein. Die Station Grunewald ist nicht frei anströmbar. Die Daten können daher nicht ohne weiteres in MISKAM Verwendung finden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Prognosefall die aktuell geltenden Luftschadstoffgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden. Die 39. BImSchV wird derzeit auf der Grundlage der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie (EU) 2024/2881 überarbeitet. Ab dem Jahr 2030 werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf 20 µg/m³ für NO₂ und PM₁₀ sowie auf 10 µg/m³ für PM_{2,5} deutlich abgesenkt. Eine Überschreitung der neuen Grenzwerte ist wahrscheinlich. Ein neues Luftschadstoffgutachten erscheint erforderlich, welches die oben genannten Aspekte und Kritikpunkte sowie die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Bei einer Überschreitung gegenüber den neuen Grenzwerten sind Empfehlungen für Maßnahmen zu treffen.	BauGB. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB), so dass nicht jede Umweltauswirkung der Planung vertieft betrachtet werden muss. Wesentliches Planungsziel ist zudem die Schaffung von Planungsrecht für die Verschiebung eines bereits zulässigen Hochhausstandortes in den nördlichen Teil des Baugebiets. Der südliche Teil des festgesetzten Baugebiets ist bereits mit einem Geschäftsgebäude bebaut. Durch den Bebauungsplan I-B4a-3 erfolgt im Vergleich zum bereits bestehenden Baurecht keine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche oder Veränderung der zulässigen Nutzungen, die im Hinblick auf planungsinduzierte Verkehre und die Entstehung von Luftschadstoffen relevant sein könnte. Stattdessen bezweckt der Bebauungsplan die Schaffung der Voraussetzungen für die tatsächliche Umsetzung einer Hochhausplanung zur baulichen Nachverdichtung. Durch eine planergänzende Regelung zur maximalen Anzahl an Stellplätzen wird auf eine hohe Ausnutzung der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der vorhandenen Angebote für Fahrräder hingewirkt. Der städtebauliche Vertrag wird zudem eine Regelung umfassen, nach der bei Umsetzung des Hochhausvorhabens ein Zertifizierungsverfahren eines anerkannten Nachhaltigkeitsbewertungssystems für Neubauten durchgeführt wird. Darüber hinaus wurde am 02.09.2025 die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom Berliner Senat verabschiedet. Daraus ergibt sich die positive Entwicklung, dass seit dem Jahr 2020 alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte in Berlin eingehalten und überwiegend sogar deutlich unterschritten werden können. Hierzu haben die zahlreichen Maßnahmen der vorangegangenen Luftreinhaltepläne für Berlin beigetragen. Zu diesen Maßnahmen gehören auch Verkehrsbeschränkungen nach § 40 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), insbesondere die „Umweltzone“ und „Tempo 30“. Die nunmehr erreichte Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte wird durch das Land Berlin zum Anlass genommen, das Erfordernis der verkehrsbeschränkenden Maßnahmen „Umweltzone“ und „Tempo 30“ zu prüfen. Selbst wenn es, wie in der Stellungnahme beschrieben, künftig zu einer
---	--	--

		Überschreitung verschärfter Luftschadstoffgrenzwerte kommen würde, gäbe es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 keine Möglichkeiten für nennenswerte Minderungsmaßnahmen, da dieses Verfahren zu keiner signifikanten Verkehrserhöhung und Verschlechterung der Luftschadstoffe beiträgt. Stattdessen wären in diesem Fall die vorgenannten Maßnahmen der Luftreinhalteplanung auf stadtweiter Ebene anzupassen. Vor diesem Hintergrund wird von der Aktualisierung / Neuerstellung der Luftschadstoffuntersuchungen abgesehen.
	Grundsätzlich sollte das zusätzliche Verkehrsaufkommen minimiert werden. Zum Beispiel, indem die Anzahl der Stellplätze auf ein absolutes Minimum ausgelegt werden. Der Standort ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden; Anwohner und Besucher können das Plangebiet auch ohne die Nutzung von motorisierten individuellen Verkehrsmitteln erreichen.	→ <u>Keine Planänderung</u> Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Ausnutzung der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der vorhandenen Angebote für Fahrräder. Die Entwicklungsprämisse des vergleichsweise kleinen und im unmittelbaren Zentrumsbereich gelegenen Plangebiets liegt daher auf der baulichen Nachverdichtung. Der Bebauungsplan I-B4a-3 begünstigt die nicht motorisierten Verkehrsarten und folgt dem Ziel der Stadt der kurzen Wege. So wird durch eine starke Begrenzung der Stellplatzanzahl auf eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs hingewirkt. Stattdessen sollen vor allem die Mobilitätsarten des Umweltverbundes genutzt werden (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, Sharing-Angebote). Die gegenwärtigen Planungen sehen für das Hochhausvorhaben die Anlage eines automatisierten Parksystems vor, dass durch planergänzende vertragliche Regelungen auf eine maximale Anzahl von 60 Stellplätzen beschränkt werden soll. Innerhalb des 2009 eröffneten Geschäftshauses „die mitte“ befindet sich bereits eine mit einem Autoaufzug versehene Tiefgarage mit zehn Stellplätzen. Angesichts der insgesamt über den Bebauungsplan I-B4a-3 zulässigen Geschossfläche von 70.000 m² entspricht dies einer vergleichsweise geringen Stellplatzanzahl.
	<u>Lärminderungsplanung</u> Keine weiteren Hinweise.	→ <u>Keine Auswirkungen auf die Planung</u> Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den von

	<u>Lärmschutz, Luftreinhaltung, Elektromagnetische Felder und Störfall sowie baubedingte Erschütterungen bei nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen</u> Die Belange sind nicht betroffen.	den Referaten I C und I D der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt im Hinblick auf die Lärminderungsplanung und nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen vertretenen Belangen.
	<u>Anlagenbedingter Lärmschutz (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen)</u> Es ergehen nachfolgende Hinweise, denen folgende Informationen zugrunde liegen: - Schalltechnische Untersuchung Nr. 12-007-10V4 vom 22.09.2022 der KSZ Ingenieurbüro GmbH (STU) - Begründung Stand 23.05.2025 sowie Planentwurf Die STU berücksichtigt bzgl. des Freizeitlärms lediglich die Geräuschemissionen des Weekend Club (Dachterrasse Alexanderstr. 7) und kommt zu dem Ergebnis, dass am geplanten Gebäude Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 5 dB zu erwarten sind. Als Lärmschutzmaßnahme wird formuliert, dass Freizeiteinrichtungen keinen Bestandsschutz genießen und im Fall von heranrückender schutzwürdiger Bebauung der Mitwirkungspflicht unterliegen. Es könne eine Neubewertung der Freizeitgeräusche des Clubs im Sinne der TA Lärm erfolgen, um möglichen Konflikten mit schutzwürdigen Nutzungen vorzubeugen oder Maßnahmen abzuleiten. Aus schalltechnischer Sicht könne eine Sichtung der Genehmigung sowie der „eventuell vorhandenen Dokumente für die Einpegelung der elektroakustischen Anlage“ erfolgen. Die Begründung greift dies in Abschnitt IV.5.3.3 auf. Gemäß Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (2021) ist „bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen regelmäßig zu prüfen, ob es für bereits bestehende gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft durch die neuen Nutzungen zur erhöhten Rücksichtnahme beziehungsweise betrieblichen Einschränkungen kommen kann“. Es wird deshalb dringend empfohlen, im Rahmen einer Fortschreibung des Schalltechnischen Gutachtens die genannten Unterlagen zu beschaffen und konkret dahingehend zu prüfen, inwieweit die Clubnutzung hinsichtlich	→ Planänderung; Neuerstellung eines schalltechnischen Fachgutachtens Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung aktueller Prognosedaten zum Straßen- und Schienenverkehr neu erstellt (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, November 2025). In diesem Zusammenhang wurden auch die Festsetzungsempfehlungen angepasst, so dass die im Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm (Luftschall) vorgesehenen Regelungen überarbeitet werden. Im Zuge der Neuerstellung wurden die von den Referaten I C und I D der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt vorgebrachten Punkte berücksichtigt. Aufgrund der Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs wird ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgesehen; in diesem Zusammenhang werden die Referate SenMVKU I C und I D über die aktuelle Fachuntersuchung sowie die hierauf basierende Abwägung informiert und erhalten die Möglichkeit hierzu Stellung zu nehmen.

	ihrer bestehenden, genehmigten Emissionsmöglichkeiten durch die heranrückenden, neu entstehenden maßgeblichen Immissionsorte eingeschränkt werden wird. In der Begründung ist formuliert (Abschnitt IV.5.3.3), dass es über die betrachtete Clubnutzung hinaus „auf dem Alexanderplatz und in dessen Umgebung aufgrund der gelegentlich stattfindenden Demonstrationen und Veranstaltungen zu Lärmemissionen kommen“ könne. Im Bereich Alexanderplatz findet regelmäßig eine Vielzahl verschiedener bezirklicher Veranstaltungen statt, aber ebenso (Groß-)Veranstaltungen von gesamtstädtischer Bedeutung. Dazu passend ist der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (2011) zu entnehmen: <i>„Wohnungen an dieser Stelle seien problematisch wegen Lärm infolge fast ununterbrochener Nutzung des Alexanderplatzes für Feste und Demos. Es gehe nicht um Straßenlärm! Aber immer wieder Lautsprecher bei Veranstaltungen und Musik – insbesondere die Bässe – seien doch sehr störend.“</i> Die Formulierung „gelegentlich“ wird deshalb sehr kritisch gesehen. Die betreffenden Veranstaltungen sind im Übrigen entgegen den Ausführungen in der Begründung nicht gemäß der TA Lärm, sondern gemäß der VeranStLärmVO (bzw. bei Sportveranstaltungen gemäß 18. BImSchV) zu beurteilen, was inhaltlich angepasst werden sollte. Im Verlaufe der Beteiligungen wurde immer wieder argumentiert, dass das Park Inn Hotel als maßgeblicher Immissionsort den Veranstaltungsbetrieb ohnehin begrenze. Dies ist nur eingeschränkt richtig, da das Hotel nicht offenbare Fenster aufweist und somit in den meisten Fällen (außer im Fall relevanter tieffrequenter Geräuschimmissionen) keinen maßgeblichen Immissionsort darstellt - gemäß A.1.3. der TA Lärm ist der maßgebliche Immissionsort „bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes“ definiert. Somit ist zunächst davon auszugehen, dass durch das geplante Hochhaus, das in vielen (Veranstaltungs-)Fällen einen neuen, heranrückenden maßgeblichen Immissionsort darstellen dürfte, eine deutliche Einschränkung des Veranstaltungsbetriebes zu erwarten ist. Der Veranstaltungsbetrieb sollte deshalb im Rahmen einer Fortschreibung	
--	---	--

	der STU explizit berücksichtigt werden.	
	Sollten Tiefgaragenzufahrten geplant / realisiert werden, sind die entsprechenden Ausführungen im o. g. Leitfaden zu berücksichtigen (IV.2.4 Stellplatzanlagen).	
	Entsprechende (fortgeschriebene) schalltechnische Inhalte sollten in der Begründung ergänzt / korrigiert werden.	→ <u>Keine</u> Planänderung; Überarbeitung der Begründung Auf Basis des neu erstellten schalltechnischen Fachgutachtens werden die in der Begründung zum Lärmschutz getroffenen Aussagen überarbeitet.
31. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Referate II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie), II C (Bodenschutz, Boden-, Altlasten- und Grundwassersanierung) und II D (Gewässerschutz) Schreiben vom 20.06.2025	Grundsätzliche Einwände gegen das Planungsziel bestehen nicht. Das vorliegende Planmaterial enthält keine Aussagen zur Entwässerung bzw. zur Niederschlagswasserbewirtschaftung; anhand des vorliegenden Planmaterials nicht erkennbar, ob und inwieweit die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist (s. u.). Es wird empfohlen entsprechende Regelungen bezüglich der erforderlichen Maßnahmen zu einem Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zu machen (s. S. 100). Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Niederschlagsentwässerung. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation. Neue und zusätzliche Einleitungen von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB) sind aufgrund landesrechtlicher Regelungen zur Bewirtschaftung der Mischwasserkanalisation grundsätzlich nicht möglich. Um einer zunehmenden Belastung der Oberflächengewässer durch Mischwasserüberläufe infolge der wachsenden Stadt entgegenzuwirken, muss anfallendes Regenwasser vollständig auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet und damit zurückgehalten werden. Aufgrund der Versiegelung und Unterbauung des Plangebietes sind daher entsprechend dimensionierte Rückhalteräume erforderlich.	→ <u>Keine</u> Planänderung; Erstellung eines Fachgutachtens Regenwasser Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Niederschlagsentwässerung erfolgte eine vertiefende Prüfung in einem Fachgutachten Regenwasser. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vollständigen Überbauung eine Einleitung des Regenwassers in die Mischkanalisation erforderlich ist, die nur gedrosselt erfolgen kann. Für den geplanten Hochhausturm ist daher ein Rückhalt des Regenwassers im Untergeschoss vorgesehen, um den notwendigen Speicherraum zu gewährleisten und den Überflutungsschutz zu sichern (Weiteres siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 5; Punkt „Regenwasserableitung“). Das Fachgutachten Regenwasser wurde dem Referat II B von SenMVKU B vorgelegt; von dort wurden keine weiteren Anforderungen gestellt. Die Stellungnahme begründet keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.

	Falls vorgesehen ist, das Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation einzuleiten, können die BWB nur in begründeten Ausnahmefällen stark reduzierte Einleitungen in die Mischwasserkanalisation zulassen. Gemäß Rundschreiben Nr. 4/2018 (SenStadtWohn) zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin vom 15.11.2018 wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept zu entwickeln, da die Einleitbeschränkung in die Kanalisation unmittelbare Auswirkung auf die Entwässerung des Baugebietes hat. Darüber hinaus wird empfohlen, zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Das Regenwasser ist schadlos auf den Grundstücken des Plangebietes zurückzuhalten und darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Zur Integration der Regenwasserbewirtschaftung in die städtebauliche Planung wird auf die Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ der Berliner Regenwasseragentur [1] verwiesen. [1] https://regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/ Weitere Informationen zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE) gibt das entsprechende Hinweisblatt zur BReWa-BE [2]. [2] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf Weiter soll gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) eine Versickerung des Niederschlagswassers (über die belebte Bodenzone) angestrebt werden (s.g. Versickerungsgebot). Zur Planung sind grundsätzlich die BReWa-BE sowie die technischen Regelwerke zu beachten.	
	Hinweise zum Tiefbau In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserbenutzungen erlaubnispflichtig sind und bei SenMVKU II D beantragt werden müssen.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Der Hinweis auf die bei der weiteren Planung notwendige Berücksichtigung des vorliegenden Merkblatts „Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin“ wird in

	Bezüglich der zu beantragenden erlaubnispflichtigen Grundwasserbenutzungen wird auch auf das Merkblatt „Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin“ hingewiesen.	Teil A Kapitel VIII.1.4 der Begründung (Schutzgut Grund- / Oberflächenwasser) ergänzt. Die Stellungnahme begründet keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.
32. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Gruppe III B 2 (Gebietsschutz) Schreiben vom 02.06.2025	Nach Überprüfung der Lage des Bebauungsplans sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen wird für die Belange der Gruppe III B 2 (Schutzgebiete, Unterschutzstellungen, Schutzgebietsmanagement) Fehlanzeige gemeldet. Die Berliner Schutzgebietskategorien (Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sowie die europäischen Natura2000-Gebiete) liegen in ausreichender Entfernung zu den Bebauungsgrenzen, so dass die Belange der Gruppe III B 2 durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan nicht berührt sind.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den von der Gruppe III B 2 (Gebietsschutz) der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) vertretenen Belangen. Von einer Beteiligung im weiteren Bebauungsplanverfahren wird abgesehen.
33. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Gruppe III B 4 (Freilandartenschutz) Schreiben vom 12.06.2025	1. Auswirkungen auf den Artenschutz - Glasfassaden und Vogelkollisionen Die Oberste Naturschutzbehörde (ONB) weist vorsorglich und ausdrücklich auf folgende artenschutzrechtliche Problematik hin: a) Kollisionsrisiko durch großflächige Glasfassaden Die umfangreiche Verwendung transparenter oder spiegelnder Glaselemente in der Außenfassade birgt ein signifikantes Kollisionsrisiko für Vögel. Diese Gefahr ergibt sich aus - der Durchsichtigkeit der Verglasung, die dazu führt, dass Vögel vermeintlich freien Luftraum durchqueren wollen, - oder aus Spiegelungen vegetationsreicher Bereiche oder des Himmels, die die Tiere als reale Umgebung fehlinterpretieren. Besonders kritisch ist die Nähe zur bestehenden Vegetation (z. B. Parkanlagen, begrünte Flächen, Bäume), da sich diese in den Glasflächen spiegeln und so das Kollisionsrisiko erheblich erhöhen kann. Studien belegen, dass insbesondere hohe, exponierte Gebäude mit großflächig verglasten Fassaden zu einer erhöhten Zahl an Vogelkollisionen	→ <u>Keine</u> Planänderung; Erstellung einer artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vogelschlagrisikos und Ergänzung des städtebaulichen Vertrags Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen Maßnahmen zum Artenschutz (Glasfassaden und Vogelkollisionen) erfolgte eine vertiefende Prüfung mittels einer artenschutzrechtlichen Beurteilung. Hierzu kann auf die Auswertung zur Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Mitte von Berlin Bezug genommen werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 20; Punkt „7.3 Weitere zu berücksichtigende Artenschutzthemen“). Um das Tötungsrisiko für Vögel zu verringern und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird der städtebauliche Vertrag um entsprechende Regelungen ergänzt. Diese Maßnahmen sind vor Realisierung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine planungsrechtliche Regelung im Angebotsbebauungsplan erfolgt nicht, da das Vorhaben noch nicht hinreichend konkretisiert ist. Ein erster Entwurf der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vogelschlagrisikos ist SenMVKU III B 4 bereits vorab zur Prüfung übersendet worden.

	führen können. Bei Fassaden, die über herkömmliche Fensterdimensionen (Lochfassaden) hinausgehen, kann das Tötungsrisiko für Vögel signifikant steigen – mit der Folge, dass das artenschutzrechtliche Verletzungs- und Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) greift. b) Relevanz des § 44 Abs. 1 BNatSchG Die wiederholte oder systematische Kollision von Vögeln mit Gebäudefassaden kann das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auslösen. Ein Verstoß liegt bereits bei einem signifikanten Tötungsrisiko vor – unabhängig von der Zahl betroffener Individuen oder dem Erhaltungszustand der jeweiligen Art. 2. Erforderliche Maßnahmen Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Reduzierung des Kollisionsrisikos auf ein unterhalb der Signifikanzschwelle liegendes Maß fordert die ONB die Berücksichtigung folgender Maßnahmen: - Vogelfreundliche Verglasung: Einsatz von Glas mit nachgewiesener Wirksamkeit zur Reduzierung von Vogelschlag, z. B. durch Musterungen, geätzte oder mikroskopisch strukturierte Oberflächen. - Fassadenplanung unter Berücksichtigung der Umgebung: Vermeidung stark spiegelnder Glasflächen – insbesondere in Blickachsen zu Vegetation oder Himmel - Lichtvermeidung in der Nacht: Minimierung der Lichtemissionen aus Innenräumen (z. B. durch automatische Abschaltungen, Jalousien, lichtlenkende Maßnahmen), da künstliche Beleuchtung ebenfalls Anziehungspunkt für Vögel ist. - Verzicht auf beleuchtete Werbeflächen: Die Festsetzung in TF 7.2 zur Einschränkung großflächiger leuchtender	Mit E-Mail bzw. Stellungnahme vom 05.12.2025 wurden zu diesem Untersuchungsstand weitere Anmerkungen vorgebracht, die in eine Überarbeitung der Beurteilung mündeten.
--	--	--

	Werbeanlagen wird ausdrücklich begrüßt. Darüber hinaus sollten weitere Lichtquellen hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Tierwelt kritisch geprüft und ggf. beschränkt werden. - Monitoringpflicht: Empfehlung zur verbindlichen Festsetzung eines Monitorings zur Erfassung von Vogelkollisionen nach Fertigstellung des Gebäudes. Gegebenenfalls ist eine Nachrüstung zusätzlicher Schutzmaßnahmen vorzusehen. 3. Zusammenfassung Die ONB erkennt erhebliche artenschutzrechtliche Risiken im Zusammenhang mit der möglichen Fassadengestaltung des geplanten Hochhauses. Es wird daher dringend empfohlen, die genannten Hinweise bereits im Bebauungsplanverfahren verbindlich zu berücksichtigen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen planungsrechtlich festzuschreiben bzw. bauordnungsrechtlich zu sichern.	
34. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung IV (Mobilität) Schreiben vom 02.07.2025	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände, jedoch einige abwägungsrelevante Bedenken gegen den vorliegenden Planentwurf. Im weiteren Verfahren gilt es daher folgende Hinweise zu beachten. <u>Aus übergeordneter, netzplanerischer Sicht</u> <u>Verkehrliche Untersuchung:</u> - Seite 2: Der Bebauungsplanentwurf lässt eine GF von 49.625 m² zu. Es erschließt sich nicht, warum 55.000 m² GF betrachtet werden sollen. Der Nachweis der gesicherten Erschließung im Rahmen der Beteiligung muss sich auf ein realistisches Worst-Case-Szenario beziehen. Diesbezüglich sind auch wesentliche Kennwerte (Seite 22, 550 WE) entsprechend der Begründung (Seite 47 ff. 380 WE) zu harmonisieren.	→ <u>Keine</u> Planänderung; Überarbeitung des verkehrstechnischen Fachgutachtens Aufgrund verschiedener Stellungnahmen zu verkehrlichen Belangen wurde das verkehrstechnische Fachgutachten überarbeitet und aktualisiert (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025). Dabei wurden die von der Abteilung IV (Mobilität) der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt vorgebrachten Punkte berücksichtigt. Die überarbeitete Fassung der Verkehrsuntersuchung ist SenMVKU IV bereits vorab zur Prüfung übersendet worden; mit E-Mail vom 01.12.2025 wurden dazu noch einzelne Hinweise mitgeteilt, die in geringfügigem Umfang in eine redaktionelle Überarbeitung der Untersuchung mündeten.

	- Seite 5: Mittlerweile müssten die entsprechenden Verkehrsmengen der Dauerzählstelle vorliegen. Die Verkehrsmengen sind entsprechend zu aktualisieren.	
	- Seite 11, Tabelle 2-1 muss aktualisiert werden: Der FEX und die RB 14 fahren nicht zum Bahnhof Alexanderplatz, dafür jedoch die bislang nicht aufgeführte RB 23. Der RE 1 verkehrt am Alexanderplatz im 20-Minuten- (in der HVZ im 15-Minuten-) und der RE 2 im 30-Minuten-Takt.	
	- Seite 14: Die Anzahl und Bewirtschaftung der öffentlichen Parkstände sind unter folgendem Link zu finden: <a "hintergrund_default_grau",="" "parkplaetze_parkplaetze",="" "parkplaetze_parkplaetze_aussen",="" "transparency":="" "visibility":="" "zoom":="" &="" 0},="" 0}]"="" 5820290.688499856],="" 7}="" [392521.94008121605,="" center":="" href="https://gdi.berlin.de/viewer/main/?MAPS={" layers='[{"id":' true,="" {"id":="">https://gdi.berlin.de/viewer/main/?MAPS={"center": [392521.94008121605, 5820290.688499856], "zoom": 7} & LAYERS=[{"id": "hintergrund_default_grau", "visibility": true, "transparency": 0}, {"id": "parkplaetze_parkplaetze_aussen", "visibility": true, "transparency": 0}, {"id": "parkplaetze_parkplaetze", "visibility": true, "transparency": 0}] Weiterhin sollten die Stellplatzkapazitäten der öffentlich zugänglichen Parkieranlagen in Abbildung 2-13 ergänzt werden.	
	- Seite 19: Die aktuellen Ergebnisse der Haushaltsbefragung „Mobilität in Städten – SrV 2023“ können unter folgendem Link heruntergeladen werden und sind zu berücksichtigen: https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/verkehrsdaten/zahlen-und-fakten/mobilitaet-in-staedten-srv-2023/	
	Gemäß dem Bebauungsplanentwurf sowie der Begründung (Seite 46) sind Wohnnutzungen erst ab 29,7 m über Gehweg zulässig. Dementsprechend lassen sich Entwicklungsszenarien ableiten, welche unterschiedliche Wohn- und Gewerbeflächen berücksichtigen. Dies ist in der verkehrlichen Untersuchung darzustellen sowie bei der Verkehrsaufkommensermittlung der Büro- und Wohnnutzungen in Kapitel 3.1 und 3.2 zu berücksichtigen.	

	- Seite 20ff: Die SrV-Kennzahlen beziehen sich aufgrund der Erhebungsmethodik auf die jeweilige Wohnbevölkerung (Haushalts- bzw. Einwohnerbefragung). Im Hinblick auf die geplanten gewerblichen Nutzungen könnten die unterschiedlichen Nutzergruppen (Beschäftigte und / oder Kunden/ Besucher) aus dem gesamten Berliner Stadt-raum oder gar dem erweiterten Umland an- bzw. abreisen. Es wäre somit von einem anderen ggf. höheren MIV-Anteil auszugehen. An dieser Stelle ist ein redaktioneller Hinweis erforderlich bzw. eine Begründung, warum der gewählte Modal-Split (z. B. des Bezirkes Mitte) „näherungsweise“ für die weiteren Nutzungen des Vorhabens gewählt wurde, z. B. aufgrund der sehr guten ÖPNV-Erschließung, der vorhandenen Parkraumsituation und / oder -bewirtschaftung. Ebenso ist die Ableitung eines spezifischen MIV-Anteils für die jeweiligen Nutzungen des Vorhabens denkbar. Die Herleitung muss plausibel und nachvollziehbar sein. Abweichungen sind zu begründen. - Seite 21: Der hier gewählte methodische Ansatz zur Ermittlung des Wirtschaftsverkehrs führt zu einer Überbewertung des Verkehrsaufkommens. Weiterhin muss insbesondere der gewählte Kennwert für die Dienstwege plausibilisiert und mit Quellenangaben belegt werden. - Seite 22: Abweichungen von den SrV-Kennzahlen sind entsprechend zu begründen bzw. zu plausibilisieren, dies bezieht sich auf die gewählten Wege pro Personen und den verwendeten MIV-Anteilen. - Seite 23: Der verwendete MIV-Anteil für den Wirtschaftsverkehr von lediglich 20 % ist fachlich nicht haltbar und muss plausibilisiert werden. Hierbei ist auch die FGSV-Veröffentlichung Nr. 147, Kapitel 3.3.17 und 3.3.18 (Seite 23) zu berücksichtigen. - Seite 24ff: Das dargestellt werktägliche Verkehrsaufkommen von 819 Kfz-Fahrten stellt ein nicht plausibles maximales Szenario dar und ist nicht mit dem durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsaufkommen des geplanten Vorhabens gleichzusetzen. Die verkehrliche Untersuchung ist dahingehend zwingen zu überarbeiten.	
--	---	--

	Die dargestellte räumliche Verteilung des Verkehrsaufkommens ist hinsichtlich der Erschließung des automatischen Parksystems zu plausibilisieren. - Seite 26: Pauschale Aussagen und Verallgemeinerungen zur Multimodalität müssen vermieden werden. Diese sind jedoch vorhabenspezifisch bei der Ableitung eines entsprechenden Modal-Splits zwingend zu berücksichtigen. - Seite 28ff: Die Verkehrsprognose 2035 liegt nunmehr vor und ist zu berücksichtigen. Hinweise zu offiziellen Datenanfragen sind unter folgendem Link zu finden: https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/verkehrsdaten/verkehrsmodell/ Die Tabelle 4-1 ist entsprechend der aktuellen Verkehrsmengenkarte 2023 sowie der Verkehrsprognose 2035 zu ergänzen bzw. zu plausibilisieren. - Der Nachweis einer gesicherten Erschließung im Bereich des automatischen Parksystems ist nicht vollumfänglich erbracht. Hierzu ist eine nachvollziehbare Darstellung der Quell- und Zielverkehre bezogen auf die geplanten 60 Stellplätze und den tageszeitlichen Verlauf erforderlich. Zur Plausibilisierung der geplanten Erschließung des automatischen Parksystems sind weiterhin mindestens Aussagen zu den erforderlichen Wartebereichen, Aufstellflächen, Übergabekabinen, Systemzeiten usw. erforderlich. Es muss ausgeschlossen werden können, dass durch den induzierten Verkehr des Vorhabens im Bereich des automatischen Parksystems Beeinträchtigungen auf das übergeordnete ÖPNV-, Rad- sowie Straßennetz bestehen. Ebenso sind Beeinträchtigungen im Fußverkehr zu vermeiden. Begründung: Anstatt Regionalbahn (Seite 11, 18, 31) und Regionalzug (Seite 31) soll einheitlich der Begriff „Regionalverkehr“ verwendet werden. Weiterhin ist anstatt „Tram“ der Begriff „Straßenbahn“ zu verwenden (Seite 19, 31-32,	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung und des verkehrstechnischen Fachgutachtens Die in der Begründung und im verkehrstechnischen Fachgutachten ver-
--	--	--

	54). Dies gilt gleichsam für die verkehrliche Untersuchung (Seite 11).	wendeten Formulierungen werden entsprechend des Hinweises angepasst.
	<u>Schalltechnische Untersuchung:</u> - Seite 12: Das dargestellte Verkehrsaufkommen stellt ein nicht plausibles Worst-Case-Szenario dar. Diesbezüglich sind die o. g. Anmerkungen zur verkehrlichen Untersuchung zu berücksichtigen.	→ Planänderung; Neuerstellung eines schalltechnischen Fachgutachtens Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung aktueller Prognosedaten zum Straßen- und Schienenverkehr neu erstellt (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Berlin, November 2025). In diesem Zusammenhang wurden auch die Festsetzungsempfehlungen angepasst, so dass die im Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm (Luftschall) vorgesehenen Regelungen überarbeitet werden. Im Zuge der Neuerstellung wurden die von der Abteilung IV (Mobilität) der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt vorgebrachten Punkte berücksichtigt.
	Abschließend wird um Abstimmung mit SenMVKU IV A 4 wird gebeten.	→ Keine Planänderung; Neuerstellung des schalltechnischen Fachgutachtens und Überarbeitung des verkehrstechnischen Fachgutachtens Oben ist bereits beschrieben worden, dass im Hinblick auf die überarbeitete Fassung der Verkehrsuntersuchung eine Abstimmung mit SenMVKU IV erfolgte. Mit E-Mail vom 01.12.2025 wurden dazu noch einzelne Hinweise mitgeteilt, die in geringfügigem Umfang in eine redaktionelle Überarbeitung der Untersuchung mündeten.
	<u>Aus Sicht des Fuß- und Radverkehrs:</u> - Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen die Radfernwege Europaradweg R1/EuroVelo 2 sowie die Deutschland Route D3. Daher ist mit einem verstärkten Aufkommen von Fahrradtourismus zu rechnen. Bei etwaigen Sperrungen der Radwege während der Bauzeit ist eine geeignete Umleitung über sichere Radwege inklusive der Wegweisung einzurichten.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die auf die Bauausführung bezogenen Hinweise werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf. Die Hinweise sind von der Vorhabenträgerin im Rahmen der Bauausführung, auf Grundlage zum gegebenen Zeitpunkt durchzuführender Abstimmungen zwischen ihr und dem Straßenbaulastträger, zu berücksichtigen.

	- Des Weiteren liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Trassenkorridors der Radschnellverbindung „Ost-Route“ (RSV 9). Im Rahmen der Vorplanung wurde eine Vorzugstrasse festgelegt, die entlang beider im Geltungsbereich befindlichen Abschnitte der Alexanderstraße (B1 und B2/5) verläuft. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt (Kapitel VIII.2.2) können sich im Rahmen der RSV-Planung und -Realisierung Veränderungen des Radverkehrsaufkommens sowie der Querschnittsaufteilung der jeweiligen Straßenabschnitte ergeben. Die Belange der RSV sind in den weiteren Planungen und bei Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und erforderliche Abstimmungen frühzeitig mit SenMVKU Gruppe IV F 2 vorzunehmen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Der Bebauungsplan sieht daher keine nach den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden (z. B. Rad- und Fußverkehr) spezifizierte Gliederung vor. Dadurch wird der betroffene Straßenbaulastträger nicht durch den Bebauungsplan darin beschränkt, die aktuellen Straßenquerschnitte bei entsprechenden Voraussetzungen (z. B. politische Beschlusslage und gesicherte Finanzierung) an künftige Mobilitätsanforderungen anzupassen und beispielsweise Verbesserungen für den Radverkehr vorzunehmen. Die für den Bereich Tiefbau zuständige Abteilung V der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt äußerte sich im Rahmen einer gesonderten Stellungnahme ebenfalls zum Trassenkorridor der Radschnellverbindung 9 „Ost-Route“ (siehe Stellungnahme Nr. 35). In diesem Zusammenhang wurde das verkehrstechnische Fachgutachten überarbeitet und aktualisiert (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025).
	- Bezogen auf die Belange des Fahrradparkens ist die grundsätzliche Forderung, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Ausführungsvorschriften zu § 49 Absatz 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) umgesetzt werden. Dazu gehört, dass die erforderlichen Radabstellanlagen auf dem Grundstück nachzuweisen und zu errichten sind. Die Anzahl der Abstellplätze ist im Sinne von § 49 Absatz 2 Satz 1 BauO Bln dann ausreichend, wenn sie den Richtzahlen der Anlage 2 entspricht. - Die Belange des Fußverkehrs scheinen durch das Vorhaben nicht betroffen, da die anliegende Infrastruktur, aufgrund der zentralen Lage, bereits auf ein hohes Fußverkehrsaufkommen ausgelegt ist. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des MobG, des Radverkehrsplans und der AV Geh- und Radwege im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen sind.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung des verkehrstechnischen Fachgutachtens Aufgrund verschiedener Stellungnahmen zu verkehrlichen Belangen wurde das verkehrstechnische Fachgutachten überarbeitet und aktualisiert (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025). Dabei wurden die von der Abteilung IV (Mobilität) der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt vorgebrachten Punkte berücksichtigt. Der Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze ist grundsätzlich erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die an das festgesetzte Kerngebiet angrenzenden Verkehrsflächen lassen aufgrund ihrer Breite eine große Vielfalt möglicher Querschnittsänderungen zugunsten bestimmter Verkehrsteilnehmender zu. Der Bebauungsplan schränkt diese

	- Das Verkehrsuntersuchung der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH wurde 2022 erstellt und im Jahr 2025 redaktionell überarbeitet. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die AV Geh- und Radwege im Jahr 2023 überarbeitet wurde und die Vorgaben dieser damit gültig sind. Insofern stimmt zwar die Darstellung der Lichtsignalanlagen auf S. 4 (Kapitel 2.1.1 Erschließung im Fußverkehr) der Untersuchung. Nicht beachtet wird jedoch, dass die derzeitige Ausgestaltung nicht mehr den Vorgaben der AV Geh- und Radwege entspricht, wonach bei Querungen grundsätzlich Doppelquerungen mit differenzierten Borden zu errichten sind.	Möglichkeiten des Straßenbaulastträgers nicht ein. Im verkehrstechnischen Fachgutachten wird auf die im Bestand fehlenden Doppelquerungsmöglichkeiten (differenzierte Bordhöhen) hingewiesen. Oben ist bereits beschrieben worden, dass im Hinblick auf die überarbeitete Fassung der Verkehrsuntersuchung eine Abstimmung mit SenMVKU IV erfolgte. Mit E-Mail vom 01.12.2025 wurden dazu noch einzelne Hinweise mitgeteilt, die in geringfügigem Umfang in eine redaktionelle Überarbeitung der Untersuchung mündeten.
	<u>Aus Sicht der ÖPNV-Aufgabenträger:</u> - Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Zugang zur U-Bahn sowie die Trasse der U-Bahnlinie U5 (Verlauf unter altem Hochhausfundament). Beide müssen als Bestandsbauwerke geschützt und durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Erschütterungen und sonstige Emissionen, die durch die anliegenden Verkehrsträger (Bahn, Straßenbahn) hervorgerufen werden, sind durch den Bebauungsplan im Plangebiet zu bewältigen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen anliegenden Verkehrsträger (Bahn, Straßenbahn) erfolgte eine vertiefende Prüfung. Hierzu kann auf die Auswertung zur Stellungnahme der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Bezug genommen werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3; Punkt „Stellungnahme Netzentwicklung“). Die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 arbeitet seit Jahren eng mit der BVG zusammen, um Einschränkungen des Bahnbetriebs zu vermeiden. Eine Grundsatzvereinbarung aus dem Juni 2021 regelt die Konfliktbewältigung und technische Sicherungsmaßnahmen für Tunnelanlagen. Bauanträge dürfen erst nach Zustimmung der BVG und der Technischen Aufsichtsbehörde (TAB) eingereicht werden. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 bezieht sich auf diese Vereinbarung.
	- Aufgrund der Nähe zu den Trassen der U- und Straßenbahn ist die BVG frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) äußerten sich im Rahmen zweier gesonderter Stellungnahmen zu den Belangen des öffentlichen Nahverkehrs (siehe Stellungnahmen Nr. 3 und 4).

	- Vgl. weiter unten auch die Hinweise der Technischen Aufsichtsbehörde (TAB) dazu weiter unten.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auswertung der von der Technischen Aufsichtsbehörde (TAB) vorgebrachten Hinweise erfolgt weiter unten an entsprechender Stelle in dieser Auswertungstabelle.
	<u>Luftrechtliche Stellungnahme (Hindernisrecht/Anlagenschutz):</u> <u>Hindernisrecht (§§ 12 bis 17 LuftVG)</u> Der Standort der vorgesehenen Bebauung liegt außerhalb eines Bau-schutzbereiches (BSB). Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u. a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan (S. 57ff) wurde die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf bis zu 156,00 m über Gelände festgelegt (inkl. Aufbauten). Mithin ist die Zustimmung der Obersten Luftfahrt-behörde für die geplante Hochhausbebauung zwingend erforderlich.	→ Keine Planänderung; Neuerstellung eines radartechnischen Fachgut-achtens Das zum Bebauungsplan I-B4a-3 erstellte radartechnische Gutachten ergab, dass das geplante Hochhaus keine relevanten Störungen für bestehende militärische und zivile Radaranlagen verursachen wird (Weiteres siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 6).
	Zudem wurde weiterhin die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH als TÖB toolmäßig beteiligt (vgl. Anlage). Die Stellungnahme der DFS ist abzuwar-ten und geht direkt der anfragenden Senatsverwaltung für Stadtentwick-lung, Bauen und Wohnen – Abteilung II / Städtebau und Projekte – II A 16 / Projektleitung zu. <i>[Anm. SenStadt: Der Stellungnahme liegt ein Schreiben der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH vom 12.06.2025 bei, das in dieser Auswertungsta-belle als separate Stellungnahme Nr. 12 berücksichtigt wurde.]</i>	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die DFS Deutsche Flugsiche-rung GmbH äußerte sich im Rahmen einer gesonderten Stellungnahme zu den Belangen der Flugsicherung (siehe Stellungnahme Nr. 12).
	<u>Anlagenschutz (§ 18a LuftVG)</u> Nach Prüfung der Unterlagen ist am Standort unter Zugrundelegung der Angaben aus der Begründung (S. 57 ff) u. a. eine Hochhausplanung von bis zu 156,00 m über Gelände vorgesehen (inkl. Aufbauten). Unter Zu-	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bundesamt für Flugsiche-rung äußerte sich im Rahmen einer gesonderten Stellungnahme zu den Belangen der Flugsicherung (siehe Stellungnahme Nr. 7).

	grundelegung dieser Festsetzungen sind die Flugsicherungsanlagen Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - [TGL-PRADA] PSR und Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - TGL-SRADA SSR betroffen. Es wurde daher auch eine sog. Planungsanfrage als Träger öffentlicher Belange beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF toolmäßig veranlasst. Ob Flugsicherungsanlagen durch die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung gestört werden können, prüft das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF in eigener Zuständigkeit. Die Entscheidung des BAF zum Anlagenschutz gem. § 18a LuftVG geht ebenfalls direkt der anfragenden Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Abteilung II / Städtebau und Projekte – II A 16 / Projektleitung zu. Die Entscheidung des BAF zum §18a LuftVG ist abzuwarten.	
	<u>Weiterer Hinweis</u> Falls noch nicht geschehen, sollten auch die zust. Militärischen Luftfahrtbehörden als TÖB am Verfahren beteiligt werden.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr äußerte sich im Rahmen einer gesonderten Stellungnahme zu den Belangen der Landesverteidigung (siehe Stellungnahme Nr. 6).
	<u>Als Sicht der Landeseisenbahnbehörde, Technischen Aufsichtsbehörde (TAB) und Landesseilbahnbehörde:</u> Zum Bebauungsplan I-B4a-3 „Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918) sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes“ besteht seitens der Landeseisenbahnbehörde und der Landesseilbahnbehörde keine Betroffenheit, somit keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den von der Landeseisenbahnbehörde und der Landesseilbahnbehörde vertretenen Belangen.
	Für die TAB wird festgestellt, dass sich unmittelbar an das Bebauungsplanangebot angrenzend die planfestgestellten und in Betrieb befindlichen Infrastrukturen der Straßenbahn und U-Bahn der BVG befindet. Die TAB und der Betreiber der U-Bahn- und Straßenbahnanlagen (BVG) ist bei weiteren vertiefenden Planungen entsprechend zu beteiligen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen planfestgestellten und in Betrieb befindlichen Infrastrukturen der Straßenbahn und U-Bahn der BVG erfolgte eine vertiefende Prüfung. Hierzu kann auf die Auswertung zur Stellungnahme der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Bezug genommen

	Für den Bereich U-Bahn: Der Bereich des Bebauungsplanes I-B4a-3 befindet sich unmittelbar neben dem planfestgestellten und in Betrieb befindlichen Tunnelbauwerk der U-Bahn Linien U2 und U5, einschließlich dem U-Bhf. Alexanderplatz (komplexes mehrstöckiges Bauwerk). Dieser Sachverhalt ist in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit Setzungen und Verformungen am Tunnelbauwerk zu rechnen, die zu massiven Schäden führen können. Das Bauvorhaben gründet auf einem „Massenbetonkörper“ in dem auch drei U-Bahnrohren liegen und der an den Bahnhofkomplex Alexanderplatz anschließt (insbesondere U5 und U2). Die Setzungen und Verschiebungen wurden in Machbarkeitsstudien als verträglich prognostiziert. Es ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes es zu keiner Schädigung des Bauwerkes kommen darf, die die Standsicherheit, die Gebrauchstauglichkeit und die Betriebssicherheit der U-Bahnanlage gefährden können. Hierzu sind folgende Nebenbestimmungen in Abstimmung mit der BVG zu beachten: Es ist vor Baubeginn gutachterlich nachweisen zu lassen, dass durch die Baumaßnahme (insbesondere Gründung, Verbau, Wasserhaltung) keine Gefährdung der Betriebssicherheit entsteht. Die Nachweise sind der Technischen Aufsichtsbehörde über die Berliner Verkehrsbetriebe in geprüfter Form vorzulegen. Die Prüfung muss durch geeignete Sachverständige erfolgen (z. B. sachkundige Personen gemäß BOSTrab §5 (2) und/oder anerkannte Prüf-Sachverständige des Eisenbahnbundesamtes, anerkannte Prüfingenieure, anerkannte Prüfsachverständige, Fachabteilungen der BVG). Hierzu sind die: I. Verträglichkeit der Maßnahmen hinsichtlich Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Verkehrsbauwerke sowie hinsichtlich eines sicheren Bahnbetriebs zu untersuchen, II. Überwachung der Maßnahmen und Verkehrsbauwerke zu planen und	werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 3; Punkt „Stellungnahme Netzentwicklung“).
--	---	--

	später umzusetzen. Folgende Parameter, anhand derer die Verträglichkeit untersucht werden soll, sind dabei insbesondere zu berücksichtigen: - I.a Bauwerkssetzungen und -verschiebungen (mithilfe einer Verformungsprognose, die rechnerische und bauverfahrensbedingte Auswirkungen enthalten muss) - I.b Winkelverdrehungen - I.c Veränderung der einwirkenden Lasten - I.d Be- oder Entlastung der Tunneldichtung - I.e Erschütterungen - I.f Fugen- und Rissveränderungen / Rissentstehungen - I.g Brückenlagerveränderungen - I.h Veränderungen der Tunnelbettung - I.i Gefälleveränderungen im Bahnsteigbereich - I.j Verformungen der Gleise - I.k Lichtraumsituation nach eingetretenen Verformungen und erfolgten Gleiskorrekturen - I.l Einhaltung der Trassierung - I.m Veränderungen der Abstände zwischen Zug und Bahnsteig nach eingetretenen Verformungen und erfolgten Gleiskorrekturen - I.n Veränderung der Gleisfestpunkte - I.o Potentialtrennung Folgende Punkte sind bei der Konzeption der Überwachung insbesondere zu berücksichtigen: - II.a Aufstellung von Warn- und Grenzwerten bezüglich der Verträglichkeitsparameter (gemäß I.)	
--	---	--

	- II.b Planung folgender Überwachungsmaßnahmen: - o II.b1 geodätische (permanente) Überwachung U-Bahnbauwerk - o II.b2 sensorische Erschütterungsüberwachung U-Bahnbauwerk - o II.b3 sensorische Wassereintrittsüberwachung U-Bahnbauwerk - o II.b4 visuelle (gutachterliche) Überwachung U-Bahnbauwerk - o II.b5 messtechnische Überwachung der Gleise - o II.b6 messtechnische Überwachung der Baugrube, Gründung oder des zu errichtenden Bauwerks - II.c Aufstellung eines Havariekonzepts, welches Ansprechpartner und individuell abgestimmte Handlungsvorgaben zur Gewährleistung der Standsicherheit, Gebrauchstauglichkeit und eines sicheren Bahnbetriebs unter Bezug auf Warn- und Grenzwerte sowie Handlungsvorgaben für den Eintritt von betriebsgefährdenden Ereignissen enthält. Hinweise: Bei dem in mittelbarer Nachbarschaft liegenden U-Bahnbauwerk handelt es sich um eine in Betrieb befindliche planfestgestellte Bahnanlage. Der Bauherr kann daher – unabhängig von der jetzigen und künftigen Intensität des Schienenverkehrs – gegen die BVG keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem Bahnverkehr herrührenden Lärm- und Erschütterungsemissionen oder gegen das Auftreten von elektromagnetischen Feldern geltend machen. Er hat die Vorsorge selbst zu treffen (z. B.: Massive Bauweise zur Erhöhung der Masse, elastische Lagerung, schalldämmende Fassadenkonstruktion).	
	Für den Bereich Straßenbahn: Unmittelbar am Bebauungsplangebiet angrenzend befindet sich auf dem Alexanderplatz die planfestgestellte und in Betrieb befindliche Straßenbahntrasse der Linie M4, M5 und M6 als zweigleisige Verkehrsanlage. Dieser Sachverhalt ist in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt. Grundsätzlich dürfen alle Maßnahmen zur Umsetzung eines Bebauungsplanes die Betriebssicherheit der Straßenbahn sowie die Standsicherheit der zugehörigen Bahnanlagen nicht beeinträchtigen, auch wenn sich diese Anlagen außerhalb der Bebauungsplangrenzen befinden. Daher	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die auf die Bauausführung bezogenen Hinweise werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf. Die Hinweise sind von der Vorhabenträgerin im Rahmen der Bauausführung, auf Grundlage zum gegebenen Zeitpunkt durchzuführender Abstimmungen zwischen ihr und der BVG, zu berücksichtigen. Eine im Juni 2021 insbesondere zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des U-Bahnbetriebs abgeschlossene Grundsatzvereinbarung gewährleistet die Berücksichtigung

	wird vorsorglich aufgrund der unmittelbaren Nähe dieser Anlagen am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebietes darauf hingewiesen, dass der Betreiber der Bahnanlagen (BVG) zu beteiligen ist, wenn z. B. - zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen eine Grundwasserabsenkung vorgesehen ist oder - Baugruben in relevanter Größe und Nähe zu den Bahnanlagen errichtet werden sollen. Befinden sich Fahrleitungsmaste für die Oberleitung der Straßenbahn im Bebauungsplangebiet ist sicherzustellen, dass diese im Umkreis von 1,5 m nur maximal 0,5 m tief angegraben werden dürfen; bei tieferen Aufgrabungen ist dann ein Böschungswinkel von 45° einzuhalten. Hinweise: Bei der in mittelbarer Nachbarschaft liegenden Straßenbahninfrastruktur handelt es sich um eine in Betrieb befindliche planfestgestellte Bahnanlage. Der Bauherr kann daher – unabhängig von der jetzigen und künftigen Intensität des Schienenverkehrs – gegen die BVG keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem Bahnverkehr herrührenden Lärm- und Erschütterungsemissionen oder gegen das Auftreten von elektromagnetischen Feldern geltend machen. Er hat die Vorsorge selbst zu treffen (z. B.: Massive Bauweise zur Erhöhung der Masse, elastische Lagerung, schalldämmende Fassadenkonstruktion).	der Belange der BVG im Rahmen der weiteren Planungsprozesse.
35. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung V (Tiefbau) Schreiben vom 04.07.2025	Es wurden folgende Referate und Fachbereiche der Abteilung V (Tiefbau) beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A E; V B A; V B B; V B C; V B D; V B F; V C A; V C B; V C C; V C D; V C E; V D; V E Von den Fachbereichen V B E, V D und V E gab es Hinweise. <u>Fachbereich V B E (Öffentliche Beleuchtung) des Referats V B (Straße / Wasser / Beleuchtung / Technik)</u> - Sind von der Baumaßnahme / Vorhaben Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis auf den Kreis der innerhalb der Abteilung V (Tiefbau) von Sen-MVKU beteiligten Stellen wird zur Kenntnis genommen. → Keine Auswirkungen auf die Planung Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Darüber hinaus können keine planungsrechtlichen Regelungen zur Straßenbeleuchtung in einem Bebauungsplan getroffen werden.

	Berlin GmbH, BerlinLicht abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. - Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers. - Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. - Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG). - Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. - Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.	Derzeit ist nicht erkennbar, inwieweit aus der Umsetzung des Bebauungsplans und der Errichtung des geplanten Hochhauses ein Bedarf an einer Anpassung der im Bereich der Alexanderstraße (B2/5 bzw. B1) und/oder des Alexanderplatzes bestehenden elektrifizierten Straßenbeleuchtung resultieren könnte. Die auf die Bauausführung bezogenen Hinweise zur öffentlichen Beleuchtung werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.
	<u>Referat V E (Altlastensanierung / Kampfmittel / Radverkehr / GB infraVelo)</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Im Land Berlin regelt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung – KampfmittelV) die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten. Es besteht kein darüberhinausgehender planungsrechtlicher Regelungsbedarf.
	Im Zuge der Baumaßnahme, die umfangreiche Abriss- und Wiederherstellungsarbeiten im Bereich der Verkehrsflächen Alexanderstraße (B1) und Alexanderstraße (B2/5) vorsehen (Abriss Bunkeranlage), wird die gegenwärtige Vorzugstrasse der geplanten Radschnellverbindung 9 („Ost-Route“) tangiert, welche für die SenMVKU durch die landeseigene GB infraVelo GmbH geplant wird. Im Hinblick auf die oben aufgezeigten Schnittstellen der Planungen wird gebeten, sich mit der GB infraVelo GmbH zu den weiteren Planungen und ggf. zu den Bauablaufplänen rechtzeitig abzustimmen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Der Bebauungsplan sieht daher keine nach den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden (z. B. Rad- und Fußverkehr) spezifizierte Gliederung vor. Dadurch wird der betroffene Straßenbaulastträger nicht durch den Bebauungsplan darin beschränkt, die aktuellen Straßenquerschnitte bei entsprechenden Voraussetzungen (z. B. politische Beschlusslage und gesicherte Finanzierung) an künftige Mobilitätsanforderungen anzupassen und beispielsweise Verbesserungen für den Radverkehr vorzunehmen.

		Die für den Bereich Mobilität zuständige Abteilung IV der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt äußerte sich im Rahmen einer gesonderten Stellungnahme ebenfalls zum Trassenkorridor der Radschnellverbindung 9 „Ost-Route“ (siehe Stellungnahme Nr. 34). In diesem Zusammenhang wurde das verkehrstechnische Fachgutachten überarbeitet und aktualisiert (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2025). Die auf die Bauausführung bezogenen Hinweise werden zur Kenntnis an die Vorhabenträgerin im Baufeld D4 weitergeleitet und begründen im Rahmen der Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf. Die Hinweise sind von der Vorhabenträgerin im Rahmen der Bauausführung, auf Grundlage zum gegebenen Zeitpunkt durchzuführender Abstimmungen zwischen ihr und dem Straßenbaulastträger, zu berücksichtigen.
	<u>Fachbereich V D (Brücken / Ingenieurbau - Erhaltung / Betrieb)</u> Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt; Abteilung V (Tiefbau); Referat V D (Brücken / Ingenieurbau - Erhaltung / Betrieb) ist für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i. V. m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig. Im direkten Plangebiet bzw. angrenzend an das Plangebiet befinden sich nachstehende Ingenieurbauwerke in der Zuständigkeit der SenMVKU V D: - FGG Alexanderplatz (int. BwNr.: 01010) - Straßentunnel Alexanderplatz Teilbauwerk C (int. BwNr.: 01008) - Straßentunnel Alexanderplatz / Trog Nord Str-Tunnel Alexanderplatz (int. BwNr.: 01008a) SenMVKU V D fordert aufgrund der bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen die Gewährleistung der Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit der benannten Ingenieurbauwerke infolge bzw. aus Anlass der sich ergebenden Eingriffe und Beeinflussungen der vorgesehenen Bebauungen im Plangebiet. Hierzu fanden bereits umfangreiche Abstimmungen des Bezirkes Mitte von Berlin und des Vorhabensträgers mit SenMVKU V D statt. Die Inhalte der	→ <u>Keine Planänderung; Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags</u> Der Schutz bestehender Ingenieurbauwerke vor Auswirkungen der geplanten Errichtung eines Hochhauses im Baufeld D4 ist ein Schwerpunkt der laufenden Abstimmungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3. Unter Berücksichtigung aller im Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird der vorliegende Entwurf des städtebaulichen Vertrags angepasst. Hierzu erfolgte eine Abstimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit den betroffenen Fachbehörden im Bezirksamt Mitte sowie bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt. Darüber hinaus stimmten sich die beiden Fachstellen (SenMVKU V D und SGA Mitte) untereinander ab, so dass nun davon auszugehen ist, dass die jeweiligen Belange im Verfahren und im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt sind. Zum städtebaulichen Vertrag wird es zudem auf Seiten der Senatsverwaltung vor Unterzeichnung ein Mitzeichnungsverfahren geben.

	Abstimmungen sind in einem Entwurf eines städtebaulichen Vertrages festgehalten. SenMVKU V D fordert daher den verbindlichen Abschluss des städtebaulichen Vertrages in der vorliegenden Form und die uneingeschränkte Umsetzung aller darin vereinbarten Maßnahmen in Bezug auf die betroffenen Ingenieurbauwerke. Die SenMVKU V D ist weiterhin zwingend bei Änderungen des städtebaulichen Vertrages zu beteiligen, sowie in die weiteren Planungsprozesse im Zusammenhang mit den Ingenieurbauwerken einzubinden. Eine Mitzeichnung zum städtebaulichen Vertrag durch SenMVKU ist vorzusehen.	
	<u>Allgemeiner Hinweis:</u> Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z. B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V (Tiefbau) gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Ausführungen enthalten einen standardisierten Hinweis, der den Regelungsinhalt des Bebauungsplans nicht betrifft. Gegenwärtig ist nicht erkennbar, dass ein Erfordernis für Ingenieurbauwerke im öffentlichen Straßenland besteht. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist zudem nicht Gegenstand der Festsetzungen. Öffentliche Grün- und Erholungsanlagen sind nicht Teil des Plangebiets.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Bebauungsplan I-B4a-3

für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918)
sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 18.05.2026

A. Art und Weise der Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan I-B4a-3 wurde in der Zeit vom 23.03.2026 bis einschließlich 24.04.2026 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde am 20.03.2026 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 12, S. 719-720) sowie durch amtliche Bekanntmachung in zwei Berliner Tageszeitungen (Tagesspiegel und Berliner Zeitung) über diese Beteiligungsmöglichkeit an der Planung informiert.

Während des Beteiligungszeitraums bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen im Internet unter <https://be.beteiligung.diplanung.de/plan/alexanderplatz> sowie auf der Beteiligungsplattform [mein.Berlin.de](https://mein.berlin.de) einzusehen und Stellungnahmen hierzu abzugeben. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im genannten Zeitraum von Montag bis Freitag von 9:00 bis 17:00 Uhr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Raum 0024, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin in Form einer öffentlichen Auslegung bereitgehalten. Ergänzend konnten die Unterlagen nach Vereinbarung per E-Mail (I-B4a-3@senstadt.berlin.de) bereitgestellt werden. An gesetzlichen Feiertagen bestand dabei keine Zugangsmöglichkeit zu den Räumlichkeiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Während der Veröffentlichungsfrist konnten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nummer 1 BauGB Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren abgegeben werden.

Das Beteiligungsverfahren erfolgte auf Basis des Bebauungsplanentwurfs vom 04.03.2026 und der zugehörigen Begründung. Darüber hinaus wurden die Abwägungstabellen der bisherigen Beteiligungsverfahren, die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 sowie die Fachuntersuchungen zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Innerhalb des Beteiligungszeitraums gingen insgesamt 44 schriftliche Stellungnahmen ein, wobei einer Stellungnahme (Bürger/in 37) keine Inhalte zu entnehmen waren. Mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift wurden nicht vorgetragen. Die folgende Tabelle enthält eine thematisch gegliederte Übersicht über die 43 auszuwertenden Stellungnahmen sowie die jeweils getroffene Abwägung:

1. Städtebauliches Konzept und Standort
2. Auswirkungen auf das „Haus des Reisens“
3. Art der baulichen Nutzung
4. Werbeanlagen
5. Verkehr, Erschließung, Tiefgarage
6. Emissionen, Immissionen
7. Auswirkungen auf die Umwelt
8. Verfahren
9. Sonstiges

B. Abwägung der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Einzelnen

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
1. Städtebauliches Konzept und Standort			
1.1	9.	Die geplante Hochhausbebauung mit rund 48.000 m ² neuer Geschossfläche am Alexanderplatz ist grundsätzlich ein wichtiges und städtebaulich sinnvolles Projekt für die City-Ost. Ein solches Vorhaben in zentraler Lage kann die Attraktivität des Standorts stärken, Arbeitsplätze schaffen und zur wirtschaftlichen Entwicklung beitragen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme stützt die mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 verfolgten Planungsziele.
1.2	11.	Ich begrüße grundsätzlich die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 für das Hochhaus am Alexanderplatz und unterstütze die Weiterentwicklung des Standorts ausdrücklich. Der Alexanderplatz ist seit Jahrzehnten als Hochhausstandort vorgesehen und gehört zu den wenigen Orten Berlins, an denen eine städtebauliche Verdichtung in größerer Höhe sinnvoll, verträglich und infrastrukturell hervorragend angebunden ist. Gerade angesichts des starken Bevölkerungswachstums und der angespannten Wohnraumsituation benötigt Berlin mehr urbane Dichte. Hochhäuser ermöglichen es, zusätzliche Nutzungen zu schaffen, ohne weitere Flächen am Stadtrand zu versiegeln. Deshalb halte ich eine stärkere Hochhausentwicklung an geeigneten innerstädtischen Standorten für notwendig. Berlin braucht mehr Mut zur Höhe. Internationale Metropolen zeigen, dass Hochhäuser ein wichtiger Bestandteil nachhaltiger Stadtentwicklung sein können, wenn sie mit guter Architektur, öffentlichen Nutzungen und lebendigen Erdgeschosszonen kombiniert werden. Der Alexanderplatz bietet hierfür ideale Voraussetzungen.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.1
1.3	13.	Mich begleitet und beschäftigt die Hochhausplanung am Alexanderplatz	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.1

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		bereits seit dem Beginn meines Studiums der Stadt- und Regionalsoziologie im Jahr 2000 und der damit einhergehenden intensiven Beschäftigung mit dem Planwerk Innenstadt Berlin. Das in 26 Jahren bisher nur Bruchstücke der Planung umgesetzt wurden, ist ärgerlich. Inzwischen haben sich die Gegebenheiten, Notwendigkeiten und Anforderungen natürlich im Detail geändert. Es ist daher sehr begrüßenswert, dass das Nutzungskonzept angepasst wurde. Grundsätzlich ist es aber vor allem begrüßenswert, dass es im Sinne der Wettbewerbsfähigkeit der Hauptstadt Berlin im internationalen Ranking sowie der urbanen städtebaulichen Konzeption dieses Projekt nun hoffentlich bald umgesetzt und abgeschlossen wird.	
1.4	16.	Es wird Zeit, das Berlin mutiger ist und mehr in die Höhe baut. In meinen Augen ist es wichtig, dass man da auch vor Augen hat, dass Berlin die Hauptstadt der viertwichtigsten Wirtschaftsnation auf unserem Planeten ist. London, Paris und andere Großstädte haben auch Hochhäuser oder Wolkenkratzer. Der Alexanderplatz ist ein idealer Standort und der Fernsehturm wird hier nicht zwangsläufig in ein schlechtes Licht gerückt. Als Beispiel empfehle ich einen Blick nach Toronto oder Ho Chi Minh City (Landmark 81 ist umgeben von Häusern mit Höhen um 150-190 m). Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass mehr Bautätigkeit am Ende zur Stabilisierung von Preisen führt, sowohl im Bürobereich als auch im Wohnungsbereich. Das Argument, es wird nur für Luxus gebaut, ist an dieser Stelle überhaupt nicht geeignet. Selbst bei mehr Luxuswohnungen ziehen Menschen mit höheren Einkommen aus ihren bestehenden Wohnungen aus und andere Wohnflächen werden frei. Ganz simpel: Angebot und Nachfrage. Ich persönlich zähle mich zum Mittelstand mit einem guten Einkommen und würde sofort umziehen (derzeit 4-Zimmer Wohnung) in eine vergleichbare und eventuell auch etwas größere Wohnung - auch zu höheren Kosten - ,	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.1

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		wenn es für ein angemessenes Maß Wohnungen auf dem Markt geben würde. Dies ist aber nicht der Fall. Aktuell ist das Angebot an Wohnraum deutlich zu gering, weshalb es keine Preisstabilisierung gibt. Insoweit ist es wünschenswert, dass das Hines-Projekt endlich Fahrt aufnimmt und das Hochhaus mit der ursprünglich geplanten Höhe (150 m) auch gebaut wird. Der Alexanderplatz gewinnt dadurch an Attraktivität.	
1.5	26.	Ich bin froh, dass Berlin die mehrfach positive Wirkung von Hochhäusern erkannt hat. Gerade der Alex wird davon profitieren.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.1
1.6	27.	Ich unterstütze diese Baumaßnahme. Vielen Dank für die Umsetzung dieses Projektes. Ich hoffe, dass alles gut geht. Denn das Hochhaus wird an dieser Stelle ein Gewinn für Berlin sein. Wünsche viel Erfolg und Glück.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.1
1.7	25.	Ich begrüße die vorliegenden Pläne für den Hines-Turm (Bebauungsplan I-B4a-3) ausdrücklich. Meiner Meinung nach passt die Architektur hervorragend zum modernen Charakter des Alexanderplatzes und wertet das Stadtbild deutlich auf. Ich befürworte die zügige Umsetzung des Projekts, damit die langjährige Baulücke endlich geschlossen wird und Berlin eine zeitgemäße Skyline erhält.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme stützt die mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 verfolgten Planungsziele ausdrücklich und bezieht sich dabei auf spezifische architektonische Konzepte. Dazu bedarf es folgender Klarstellung: Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung und konkrete Vorstellungen zur zeitlichen Umsetzung des Bauvorhabens zugrunde liegen, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. Die architektonische Qualität wird dabei durch die im städtebaulichen Vertrag fixierten Regelungen zur grundsätzlichen Orientierung an den Siegerentwürfen des 2013/2014 erfolgten Hochbauwettbewerbs gewährleistet. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat sich mit

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			der Vorhabenträgerin dahingehend verständigt, dass der Wettbewerbsbeitrag des Büros „Kleihues + Kleihues“ in einer überarbeiteten und den aktuellen Erfordernissen angepassten Version umgesetzt werden soll.
1.8	30.	Bitte bauen und das so schnell wie möglich. Alle 3 Entwürfe sind eine Verbesserung für den Alex und Berlin. Lange genug ist dieser Platz ein Schandfleck.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.7
1.9	38.	Grundsätzlich ist es schön, dass es mit dem Hines Projekt nach gefühlt ewiger Hängepartie nun endlich weitergeht. Der größte und wichtigste aller Berliner Plätze schreitet im mittlerweile fortgeschrittenen 21. Jahrhundert nach einer urbanen Aufwertung und die Stadtkrone ist längst überfällig.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.7
1.10	41.	Das wird ganz wunderbar, bitte den Entwurf von Kleihues + Kleihues realisieren.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.7
1.11	34.	Ein Hochpunkt an dieser Stelle ist ausdrücklich zu begrüßen. Dieses Grundstück steht anders als die anderen Hochhäuser nicht einer Sichtachse im Weg. Man sollte das Potential nutzen und noch höher bauen – 150 m sind hier viel zu wenig. Der Turm wird am weitesten von allen entfernt vom Fernsehturm stehen und ist ein wunderbarer Abschluss der Stadtkrone direkt am Alexanderplatz. Der Kleihues Entwurf ist der einzige, welcher die Historie des Ortes aufgreift und ein wunderbares Pendant zu den Sandsteinbauten am Platz schafft.	→ Keine Planänderung Die Stellungnahme stützt die mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 verfolgten Planungsziele grundsätzlich, regt dabei aber auch eine Erhöhung des im Baufeld D4 geplanten Hochhausturms an. Hiervon wird jedoch aufgrund der betroffenen Belange des Orts- und Landschaftsbildes abgesehen. Bereits mit dem Bebauungsplan I-B4a erfolgte die Grundsatzentscheidung, die Höhe der Gebäude am Alexanderplatz auf ca. 150 m zu begrenzen. Damit wird sichergestellt, dass der Fernsehturm auch aus größerer Distanz als eines der bedeutendsten Wahrzeichen Berlins wahrnehmbar bleibt.
1.12	36.	Sehr schön, dass sich hier endlich etwas tut! Der Turm wird dem Alexanderplatz sehr guttun und ihm (wie der Covivio-Turm) einen Rahmen geben. Falls man hier noch höher bauen darf als 150 m wäre das umso besser! So	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.11

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		wird weniger Fläche versiegelt und mehr Wohnraum könnte entstehen. Jede Wohnung zählt und die 150 m Grenze ist mittlerweile vielleicht nach all den Jahren etwas überholt. :) So oder so gutes Projekt!	
1.13	38.	Unterschiedliche Höhen. Vielleicht könnte man die Obergrenze für die Türme auf 170-180 m festlegen, um eine gleich hohe Wand, zugunsten einer interessanten Skyline, insbesondere aus der Ferne, zu vermeiden. So könnte man Investoren vorschlagen 20-30 Meter höher zu bauen, sofern sich die Türme klassisch nach oben hin verjüngen.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.11
1.14	5.	Es ist natürlich schwer sich zu beteiligen, wenn es z. Zt. gar keine verbindliche Entwurfsplanung gibt. Ich finde es schade, dass der „Gehry“ von 2014 nicht umgesetzt werden soll. Sicherlich wäre die Kubatur auch bei veränderter Nutzung des Gebäudes ähnlich darstellbar gewesen. Die Überarbeitung vom Büro Gehry („Papierfute“, Spitzname aus Diskussionsforen) hätte auch etwas Ikonisches. Letztlich finden sich aber auch darüber keine konkreten Informationen, ob denn diese 3 zwischenzeitig präsentierten Varianten noch zur Debatte stehen? Ich hatte die Gelegenheit mir viele Gehry's in Natura ansehen zu können, was einen ganz anderen Eindruck hinterlässt, als nur Bilder zu betrachten. Ich würde das Büro Gehry favorisieren. Eine begehbare Skulptur, den „Saturn-Sockel“ unbedingt auch dementsprechend neu verkleiden, dass wäre ein echter Eyecatcher. Berlin hat ewig keine Postkartenmotive mehr gebaut. Mutlos, funktionell, bloß nicht anecken, scheint seit Jahrzehnten die Devise. Dabei wurde sogar im Inselstaat Westberlin mehr gewagt, wovon wir heute noch zehren! Es wird ja gerne über Investorenarchitektur geschimpft, aber sind es nicht eher die engen Korsettierungen, die alles nur noch quadratisch, praktisch und somit eben nicht gut machen? Bloß nicht anfangen, aus Rücksicht auf Fernsehturm und Behrensbauten, die Entwurfsplanung zu marginalisieren. Die Be-	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung und konkrete Vorstellungen zur zeitlichen Umsetzung des Bauvorhabens zugrunde liegen, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. Die architektonische Qualität wird dabei durch die im städtebaulichen Vertrag fixierten Regelungen zur grundsätzlichen Orientierung an den Siegerentwürfen des 2013/2014 erfolgten Hochbauwettbewerbs gewährleistet. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat sich mit der Vorhabenträgerin dahingehend verständigt, dass der Wettbewerbsbeitrag des Büros „Kleihues + Kleihues“ in einer überarbeiteten und den aktuellen Erfordernissen angepassten Version umgesetzt werden soll.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		standsgebäude sind und bleiben doch trotzdem würdig. Ein mutiger „Aufbruch“ der ganzen bestehenden Rechteckformen, würde dem Alexanderplatz etwas großartiges verleihen. Etwas wovor auch jüngere Generationen stehen bleiben um Selfies zu schießen, bevor sie in die Läden verschwinden. Lebendigkeit für alle Zielgruppen, das ist doch das, was wir uns für diesen zentralen Platz wünschen. Deshalb: Gehry & Partners beauftragen!	
1.15	18.	Ich halte das geplante Hochhaus nach dem Entwurf von Frank Gehry für das bislang architektonisch anspruchsvollste Projekt am Alexanderplatz. Als Anwohner ist es mir ein wichtiges Anliegen, dass bei weiteren Bauvorhaben nicht ausschließlich funktionale und wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund stehen, sondern auch die gestalterische Qualität angemessen berücksichtigt wird. Die bereits errichteten Neubauten am Alexanderplatz erscheinen in ihrer Gestaltung eher schlicht und überwiegend funktional („quadratisch, praktisch“), wodurch sie wenig zur architektonischen Identität des Ortes beitragen. Gerade ein zentraler und stadtbildprägender Ort wie der Alexanderplatz sollte jedoch durch hochwertige und anspruchsvolle Architektur weiterentwickelt werden. Ich hoffe daher, dass kommende Bauprojekte – insbesondere das nächste Hochhausvorhaben – einen stärkeren Fokus auf gestalterische Qualität und architektonische Ausdruckskraft legen.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.14
1.16	31.	Bitte endlich mal kreativ und weltstädtisch bauen, nicht schon wieder eine langweilige, zu kurz geratene Kiste. Beispiel an der Kreativität Londons oder Chicagos oder NYC nehmen. Sie schaffen das! ;)	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.14
1.17	38.	Für eine reizvolle Skyline, das stimmige Gesamtbild sowie interessante Fernansichten wäre es wünschenswert, wenn sich künftige Türme nicht nur in ihrer Höhe, sondern auch von ihrer Kubatur unterscheiden. 2-3 Abstufun-	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 als Angebotsbebauungsplan, bilden die Festsetzungen und planergänzenden vertragli-

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		gen (Setbacks) nach oben hin empfinde ich z.B. als deutlich ansprechender als ein weiteres Park Inn 2.0.	chen Regelungen lediglich einen Rahmen, an dem sich das Hochhausvorhaben im Baufeld D4 orientieren muss. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt noch nicht vor. Die vertraglich gesicherten gestalterischen Eckpunkte sichern jedoch im Baufeld D4 die Ausbildung eines aus verschiedenen Himmelsrichtungen individuell ausgeprägten Baukörpers mit einheitlicher und gleichmäßiger horizontaler Bänderung. Eine treppenartige Staffelung mehrerer Terrassen wird zwischen dem Hochhausturm und der Bestandsbebauung vermitteln.
1.18	28.	Eine Neuauflage des Sockelbaus des geplanten Hochhauses bietet die Chance, einen echten Dialog mit den unmittelbar benachbarten Behrens-Bauten aufzunehmen, einem der bedeutendsten Ensembles der Klassischen Moderne in Berlin. Berolinahaus und Alexanderhaus definieren mit ihrer Kalksteinverkleidung, dem tektonisch ablesbaren Pilasterraster und der auskragenden Glasgalerie einen stadträumlichen Maßstab, der bis heute prägend für den Alexanderplatz ist. Es wäre wünschenswert, wenn der Sockelentwurf diese Qualitäten nicht als historische Folie, sondern als lebendige Referenz begreift und in zeitgemäßer Reinterpretation fortschreibt. Eine Natursteinverkleidung im Sockelbereich würde dem Ort die materielle Wertigkeit zurückgeben, die er verdient, und eine visuelle Kontinuität zu den denkmalgeschützten Nachbarbauten herstellen. Ein vertikal gegliedertes Fassadenraster könnte die konstruktive Logik des Gebäudes ablesbar machen und den ruhigen Rhythmus der Behrens-Fassaden aufgreifen, ohne ihn zu kopieren. Eine auskragende Galerieebene im Erdgeschossbereich würde den Fußgängerraum am Platz aktivieren und witterungsgeschützte, öffentlich belebte Zonen schaffen – ein Angebot an die Stadt, das Behrens seinerzeit vorbildlich formuliert hat. Hochwertige Eingangsbereiche mit Naturstein und Metallelementen schließlich würden die Bedeutung des Ortes spürbar machen und die Schwelle zwischen öffentlichem Stadtraum und privatem Gebäude als repräsentativen Moment gestalten.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Zunächst einmal ist klarzustellen, dass der Bebauungsplan I-B4a-3 die Realisierung des geplanten und bereits zulässigen Hochhauses im Baufeld D4 unter Berücksichtigung eines Erhalts des Gebäudebestands (Geschäftsbäude „die mitte“) ermöglichen soll. Das bereits bestehende Sockelgebäude soll somit erhalten bleiben und die Stellungnahme wird lediglich hinsichtlich des Sockelbereichs ausgewertet, der im Baufeld des Hochhausturms ermöglicht wird. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 als Angebotsbebauungsplan, bilden die Festsetzungen und planergänzenden vertraglichen Regelungen lediglich einen Rahmen, an dem sich das Hochhausvorhaben im Baufeld D4 orientieren muss. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt noch nicht vor. Die vertraglich gesicherten gestalterischen Eckpunkte sichern jedoch im Baufeld D4, dass die Adressbildung und Erschließung des Gebäudes vorrangig über den Alexanderplatz und die angrenzende Alexanderstraße erfolgt. Hieraus leitet sich eine besondere gestalterische Öffnung und Betonung der Erdgeschoss- bzw. Sockelzone ab. Die geschlossenen Fassadenflächen erhalten im Wesentlichen eine helle Oberfläche sowie eine einheitliche und gleichmäßige horizontale Bänderung. Eine treppenartige Staffelung mehrerer Terrassen wird zudem zwischen dem Hochhausturm

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Der Alexanderplatz ist kein beliebiger Standort. Ein Sockelbau, der diese Verantwortung annimmt, könnte nicht nur das Ensemble der Behrens-Bauten stärken, sondern dem gesamten Hochhausprojekt eine stadträumliche Verankerung geben, die über die Laufzeit einer Immobilie hinaus Bestand hat. <i>[Anm. SenStadt: In der Stellungnahme wird ein Ausschnitt der von der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) unter www.basemap.de veröffentlichten Karte abgebildet, der den östlichen Alexanderplatz sowie die hieran angrenzenden Gebäude darstellt.]</i>	und der Bestandsbebauung vermitteln.
1.19	39.	Es fehlt für Eilige eine kurze Darstellung, was geplant ist und wie es aussieht. Foto Hochhaus, wie viele Meter hoch, Standort genau.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung und konkrete Vorstellungen zur zeitlichen Umsetzung des Bauvorhabens zugrunde liegen, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. Die architektonische Qualität wird dabei durch die im städtebaulichen Vertrag fixierten Regelungen zur grundsätzlichen Orientierung an den Siegerentwürfen des 2013/2014 erfolgten Hochbauwettbewerbs gewährleistet. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat sich mit der Vorhabenträgerin dahingehend verständigt, dass der Wettbewerbsbeitrag des Büros „Kleihues + Kleihues“ in einer überarbeiteten und den aktuellen Erfordernissen angepassten Version umgesetzt werden soll. Es liegen jedoch noch keine belastbaren Visualisierungen vor, die der Veranschaulichung der Vorhabenplanung dienen können. Die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie der Standort des Hochhauses ergeben sich direkt aus dem Bebauungsplanentwurf, der auch eine Zeichenerklärung umfasst. Der zugehörigen und durch ein Inhaltsverzeichnis gegliederten Begründung sind hierzu detaillierte Aussagen zu entnehmen.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
1.20	1.	Ach ja – die Visualisierungen fehlen auch nach weiteren 10 Jahren.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.19
1.21	20.	Die Alexanderstraße ist weiter zu breit geplant und schlägt an dieser Stelle eine unnötig breite Schneise durch ein zentrales Stadtquartier. Die Bebauung sollte entweder auf die südliche (dann wäre es bei diesem Planungsverfahren zu berücksichtigen) oder die nördliche Hälfte der Straße vorgezogen werden.	→ <u>Keine</u> Planänderung Die rechtskräftigen, auf dem städtebaulichen Masterplan (Kollhoff/Timmermann, 1994) beruhenden Bebauungspläne I-B4a und I-B4ca sehen bereits eine deutliche Verringerung des Straßenraums der Alexanderstraße (B2/5) vor. Sowohl auf der nördlichen (Baublöcke A9 bis A11) wie auf der südlichen (Baublöcke D1 bis D4) Straßenseite rücken die Baufluchten näher an den eigentlichen Verkehrsraum heran und geben der Straße durch einheitliche Baufluchten eine neue, etwas engere und städtischere bauliche Fassung. Lediglich für das Baufeld MK A12, für das im Bebauungsplan I-B4a Bau-recht für einen Sockelkomplex und einen ebenfalls 150 m hohen Hochhaus-turm geschaffen wurde, wird es keine neue bauliche Fassung entlang der Alexanderstraße geben. Aufgrund der Aufnahme des „Hauses des Reisens“ in die Landesdenkmalliste ist davon auszugehen, dass die Ausweisungen des Bebauungsplans I-B4a nicht umgesetzt werden können. Ein weiteres Vorrücken des Baufeldes D4 in den bisherigen Straßenraum hätte uneinheitliche Baufluchten zur Folge, da die Bauflucht des bereits im Bau befindlichen Gebäudekomplexes auf dem Baufeld D3 schon feststeht. Außerdem wäre ein Verschwenken der Straßenfläche erforderlich, was insbesondere für den Kreuzungsbereich Alexanderstraße (B2/5) - Karl-Marx-Allee / Otto-Braun-Straße - Alexanderstraße (B1) verkehrstechnisch sehr problematisch wäre. Deshalb wird an der vorliegenden Planung festgehalten; das Hochhausvorhaben im Baufeld D4 wird nicht weiter in den Straßenraum der Alexanderstraße (B2/5) verschoben.
1.22	43.	Anregung - Verzicht auf das Projekt Ich rege an, auf das Projekt und damit den Bebauungsplans I-B4a-3 für	→ <u>Keine</u> Planänderung Der Anregung zum Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 wird nicht gefolgt. Die Auswirkungen auf die Stadtsilhouette sowie

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918) sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes zu verzichten. Im Falle seiner Realisierung hätte das Projekt eine merkwürdige, nachteilige und unnötige Verzerrung der Berliner Stadtsilhouette zur Folge. Das Projekt dient nicht dem Gemeinwohl und ist in wirtschaftlicher Hinsicht nicht nachhaltig.	Belange des Gemeinwohls und der Wirtschaftlichkeit werden in den nachfolgenden Abwägungen ausführlich dargestellt: - Wirtschaftlichkeit (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.23) - Gemeinwohl (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.24) - Stadtsilhouette (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.25) Anders als der Einwender bewertet der Plangeber die Auswirkungen der Planung unter Abwägung aller Aspekte, Belange und Interessen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB als positiv. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten.
1.23	43.	Wirtschaftliche Nachhaltigkeit / Gebäude Das Hochhaus als Gebäudetyp ist aufgrund seiner baulichen (statischen, energetischen, bauphysikalischen, gestalterischen und weiteren) Anforderungen eine ausgesprochen teure Bauform und eignet sich in wirtschaftlicher Hinsicht nicht zur Unterbringung von Unternehmen oder Wohnungen auf einem örtlich angemessenen Preisniveau. Das Hochhaus an sich hat, allein aufgrund seiner Bauform deutlich höhere Kauf- oder Mietpreise zur Folge. Wirtschaftliche Nachhaltigkeit für die nähere Umgebung / Auswirkungen auf die Bodenpreise im Stadtteil Der Bebauungsplan ist nachteilig für die Umgebung. Der Bebauungsplan wirkt, anders als es etwa der in seiner Größe recht überschaubarer Geltungsbereich andeuten mag, über seinen Geltungsbereich hinaus. Sollte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und das Baurecht im Geltungsbereich in Anspruch genommen werden, wirkt das Bauwerk seinerseits prägend für seine Umgebung. Dies nicht nur in städtebaulicher, sondern insbesondere auch in wirtschaftlicher Hinsicht. Hochhausprojekte haben die unangenehme Eigenschaft, die Bodenwerte der	→ Keine Planänderung Das in Teilen bereits realisierte städtebauliche Hochhauskonzept am Alexanderplatz ist nicht Gegenstand des auf den Block D4 beschränkten Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3. Wie an verschiedenen Stellen der Begründung dargelegt, ist ein Hochhausturm im Baufeld D4 bereits jetzt zulässig; es bedarf lediglich einer Verschiebung des geplanten Standorts, um das Hochhaus auch unter Berücksichtigung eines Erhalts des bestehenden Geschäftsgebäudes „die mitte“ realisieren zu können. Die Angemessenheit des örtlichen Preisniveaus für Miet- und Kaufpreise spiegelt sich unter marktwirtschaftlichen Bedingungen in den Bodenrichtwerten nieder, die hier am Alexanderplatz bereits in der Vergangenheit hoch waren bzw. im Spitzbereich liegen. So lag der Bodenrichtwert gem. BORIS Berlin (BOdenRichtwertInforMationsSystem Berlin) am 01.01.2026 für die gebietstypische Nutzungsart eines Kerngebiets und eine GFZ von 4,5 bei 10.000 €/m². Das Bodenpreisniveau wird dabei maßgeblich durch die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung beeinflusst, die bereits im Jahr 2000 im Bebauungsplan I-B4a getroffen wurden. An der grundsätzlichen Bebaubarkeit mit Hochhäusern ändert das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Grundstücke in ihrem Umfeld in die Höhe zu treiben. Steigende Bodenpreise wirken sich unmittelbar auf die Kauf- und Mietpreise für Wohnungen und Gewerbeeinheiten aus. Wohnungssuchenden und Gewerbetreibenden im Stadtteil wird damit ein Bärendienst erwiesen. In einer Stadt mit einem sehr angespannten Wohnungsmarkt, Tendenz steigend, der seinerseits auch eine Folge gestiegener Bodenpreise ist, ist dieser Effekt ausgesprochen kontraproduktiv. In dieser Hinsicht hat das Projekt für die Bewohner Berlins keinen Nutzen, im Gegenteil. Hier an den Städtebau der DDR mit seinen Hochhäusern um den Alexanderplatz anzuknüpfen, beruht auf einem Denkfehler, der darin besteht, die völlig unterschiedlichen Voraussetzungen des Städtebaus in sozialistischen Ländern im Unterschied zum Städtebau in marktwirtschaftlichen Ländern völlig auszuklammern. Anders als heute existierte in der in der DDR kein Markt, in dem Immobilien frei handelbar waren. Anders als heute brauchte man sich in der die DDR um steigende Bodenpreise und deren wirtschaftlich nachteilige Auswirkungen auf den Stadtteil kaum Sorgen zu machen. Anders als heute existierte in der in der DDR auch kein privatwirtschaftliches Bestreben, eigenen Grund und Boden möglichst lukrativ zu verwerten.	nichts. Um eine weitere Verdichtung auszuschließen und keine Änderungen der Nutzungsanteile und -quantitäten herbeizuführen, bleibt die auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplans I-B4a zulässige Geschossfläche unverändert. Daher werden die grundstückspreisbestimmenden planungsrechtlichen Faktoren durch den Änderungsbebauungsplan I-B4a-3 nicht verändert. Durch die plangebende Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zudem nicht entsprechende Wertermittlungen, sondern städtebauliche Gründe von Belang. Die Errichtung von Hochhäusern gehört seit langer Zeit zu den wesentlichen Zielen der städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Alexanderplatzes. Den ermöglichten Hochhausvorhaben gingen jahrelange Planungs- und Diskussionsprozesse sowie einzelne Wettbewerbsverfahren voraus. Im Hinblick auf das künftige Stadtbild geht auch der Plangeber davon aus, dass der Bebauungsplan über seinen Geltungsbereich hinauswirkt. Anders als in der Stellungnahme angenommen, knüpfen die Planungen dabei allerdings gerade nicht vorbehaltlos an den Städtebau der DDR an, sondern setzen mit dem städtebaulichen Masterplan von Kollhoff/Timmermann von 1994 auf ein eigenständiges, städtebauliches Konzept. Im Ergebnis eines 2015/2016 durchgeführten partizipativen Workshopverfahrens wurde die Grundidee, den Alexanderplatz als einen der vier zentralen Berliner Hochhauscluster (neben Breitscheidplatz, Hauptbahnhof/Europacity und Ostbahnhof) zu entwickeln, bestätigt. Gleichzeitig wurde die Planung im Hinblick auf eine stärkere Berücksichtigung des Bestandes der „sozialistischen Moderne“ modifiziert. So wurde insbesondere der Erhalt der inzwischen unter Denkmalschutz gestellten Gebäude „Haus des Reisens“ und „Haus des Berliner Verlages“ sowie des Hotelhochhauses („Park-Inn“) in die Planung integriert. Der gewählte Hochhausstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 wurde als ein Ergebnis des Workshopverfahrens ebenfalls bestätigt.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			Sollte die Umsetzung eines Hochhausturmes im Baufeld D4 bspw. aus bautechnischen Gründen nicht möglich sein, kann im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 sowie der planergänzenden Regelungen des städtebaulichen Vertrags auch ein niedrigeres Gebäude errichtet werden; das Baukollegium Berlin ist dann ggf. einzubeziehen.
1.24	43.	Gestalt und Funktion im Gemeinwesen Das Hochhaus dient nicht dem Gemeinwohl. Vielmehr repräsentiert es die Eitelkeit, den Ehrgeiz und die Rücksichtslosigkeit seiner Investoren und seiner Architekten. Angesichts seiner Dimension relativiert es die überkommene/gegebene Stadtstruktur. Das Hochhaus wirkt dominant und verlangt eine Aufmerksamkeit, die ihm angesichts seiner tatsächlichen Rolle im wirtschaftlichen und sozialen Gefüge der Stadt nicht zukommt. Die äußere Gestalt des Hochhauses ist in Relation zu seiner Funktion im Gemeinwesen deutlich übertrieben. Die wirtschaftliche und soziale Funktion des Projekts im Gemeinwesen der Stadt Berlin rechtfertigt nicht die Errichtung eines Hochhauses.	→ <u>Keine</u> Planänderung Es ist zutreffend, dass Hochhäuser das Stadtgefüge und das bestehende Ortsbild stärker verändern als Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze. Berlin ist jedoch in baulicher Hinsicht sehr vielfältig sowie durch unterschiedlichste Epochen und Stile geprägt. Gerade der Alexanderplatz und sein näheres Umfeld wiesen vor der mit dem städtebaulichen Masterplan von 1994 verfolgten städtebaulichen Neuordnung keine einheitliche, sondern eine sehr heterogene Struktur auf, die teilweise bereits durch (wenn auch niedrigere) Hochhäuser geprägt war. Insofern führt die Neuplanung nicht dazu, dass eine bisher homogene städtebauliche Situation gestört wird. Vielmehr wird durch den Leitgedanken einer Blockbildung mit daraus erwachsenden Hochhaustürmen ein neues städtebauliches Ordnungsprinzip eingeführt, das dem zuvor stark fragmentierten, maßstabslosen Alexanderplatz eine neue, klarer ablesbare urbane Charakteristik verleiht. Der Bebauungsplan I-B4a-3 dient der baulichen Verdichtung eines bereits hoch zentralen sowie hervorragend erschlossenen Standorts und entspricht damit im Sinne der Innenentwicklung einer wesentlichen planerischen Kernprämisse, um Flächen zu sparen und einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Das Bauprojekt wird nicht vom Land Berlin, sondern von einer privaten Immobiliengesellschaft umgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 und die planergänzenden Regelungen des städtebaulichen Ver-

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			trags setzen hierfür den Rahmen. Der Bebauungsplan wird dabei im Einklang mit den übergeordneten Planungszielen des Landes Berlin aufgestellt (u. a. Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungspläne). Gemäß StEP Wirtschaft 2040 befindet sich das an einem Fernbahnhof und Bundesstraßen anliegende Plangebiet des Bebauungsplans I-B4a-3 in einem Bereich für eine <i>räumliche Konzentration von Büroprojekten</i> (Karte „Räumliches Leitbild“). Im Konzeptplan Planungsziele wird das Plangebiet einem Bereich zum <i>Erhalt der Mischung von Gewerbe und Wohnen</i> zugeordnet. Die Inhalte des Bebauungsplans I-B4a-3 entsprechen daher den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2040. Zudem sieht der Flächennutzungsplan Berlin für den Alexanderplatz und die umliegenden Flächen eine hohe Nutzungsintensität und -dichte vor, die sich in der Darstellung als gemischte Baufläche M1 widerspiegelt. Der hier vorwiegende Kerngebietscharakter zielt auf die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur ab. Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan die Schaffung von Wohnraum und entspricht auch hierdurch den planerischen Zielsetzungen des Landes Berlin. Entsprechende Nutzflächen in Hochhäusern können in einem spezifischen Segment des Büro- und Wohnungsmarkts zur Deckung der Nachfrage beitragen.
1.25	43.	Städtebau, Stadtsilhouette, Baukultur, Historisches Erbe Das Hochhaus-Ensemble um den Alexanderplatz ist ein Erbe des DDR-Städtebaus. Dem Hochhausensemble kam städtebaulich die Funktion zu, die Rolle Berlins (oder eben des Ostteils der Stadt Berlin) als Hauptstadt der DDR zu betonen/verkörpern. Entsprechend waren typische Hauptstadtfunktionen (Hotel) oder gemeinwohlorientierte Funktionen (z. B. Haus des Lehrers) in den Hochhäusern untergebracht. Hier bestand eine eigene, auf das Gemeinwohl und die öffentlichen Funktionen bezogene städtebauliche Logik. Ungünstige Auswirkungen auf das Gemeinwohl in Gestalt steigender Bodenpreise in der näheren Umgebung waren, solange die DDR	→ Keine Planänderung Der Alexanderplatz wird künftig maßgeblich durch das bestehende Hotelhochhaus („Park-Inn“) sowie die kurz vor der Fertigstellung stehenden Hochhäuser der Blöcke D3 und D7 städtebaulich geprägt sein. Die nach 1994 begonnene bauliche Entwicklung, die eine bewusste Abkehr vom DDR-Städtebau darstellt und eine Reihe weiterer bereits realisierter Neubauvorhaben umfasst, kann nicht mehr rückgängig gemacht werden – auch nicht durch den Verzicht auf ein Hochhaus im Block D4. Vielmehr stellt dieses Hochhaus ein wesentliches, städtebaulich sinnvolles und notwendiges Element innerhalb der übergeordneten Entwicklung am Alexanderplatz

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		bestand, nicht zu befürchten. Dies ist nun ein abgeschlossenes Kapitel der Geschichte. Es ist kein Fehler, dem Städtebau der DDR seine Eigenständigkeit zuzugestehen und diesen mit Respekt zu behandeln. Die aus dem Städtebau der DDR hervorgegangene Hochhäuser am Alexanderplatz bieten weder Grund noch Anlass, diesen städtebaulichen Ansatz nun unter veränderten Bedingungen nachzuäffen, zu relativieren oder zu verschleiern. Die Auswirkungen des Projekts auf das städtebauliche Ensemble am Alexanderplatz sind ausschließlich negativ zu bewerten. Mit dem Projekt entsteht ein Monument einer für den Alexanderplatz fremden Bedeutung. Weder in wirtschaftlicher noch in städtebaulicher Hinsicht ist ein Anknüpfen an das städtebauliche Ensemble am Alexanderplatz angemessen. Das Land Berlin ist nicht der Nachfolger der DDR in baukultureller Hinsicht. Das Land Berlin hat vielmehr die Aufgabe, eine angemessene und dem Gemeinwohl dienende Stadtentwicklung zu befördern.	dar. Ein Verzicht würde eine sichtbare Leerstelle hinterlassen und die Realisierung des Gesamtkonzepts erheblich stören. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 wurden die Erforderlichkeit und die Entwicklung der allgemeinen städtebaulichen Planungsziele seit 1995 dargestellt. Das Land Berlin hat sich im Rahmen eines partizipativen Workshopverfahrens im Jahr 2015 und mit Senatsbeschluss vom 07.06.2016 zum Ergebnis der fortgeschriebenen Planung bewusst zur Fortsetzung einer Standortentwicklung mit neun Turmhochhäusern entschieden. Dies schließt den jetzigen Hochhausturm im Block D4 ein. Sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild werden durch das Hochhaus und die mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 einhergehenden Verschiebung der Position des Hochhauskörpers weiterhin gewahrt. Auch das baukulturelle Erbe Berlins wird gewahrt, da der Erhalt der vorhandenen Baudenkmale aus den frühen 30iger Jahren des 20. Jahrhunderts und des DDR-Städtebaus sowie sonstiger Gebäude am Alexanderplatz nicht durch das Hochhausvorhaben beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Zielsetzung des Landes Berlin besteht ausdrücklich in der Ansiedlung mehrerer Turmhochhäuser mit den entsprechenden neuen Quartierstrukturen im Umfeld des Alexanderplatzes. Eine Veränderung der Berliner Stadtsilhouette stellt somit eines der wesentlichen Planungsziele dar, um die Zentralität des Alexanderplatzes im östlichen Stadtgebiet zu stärken und ist durch die Festsetzungen des seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplans I-B4a bereits zulässig. Zwar sind einzelne Zeugnisse des DDR-Städtebaus aufgrund ihrer architektonischen und/oder historischen Bedeutung zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt worden, jedoch hat dies nicht zur Folge, dass der DDR-Städtebau im Umfeld dieser Gebäude unverändert erhalten werden muss. Die Gebäude wurden jeweils einzeln unter Denkmalschutz gestellt („Haus des Reisens“ und „Haus des Berliner Verlages“ als Baudenkmal, Kongresshalle und „Haus des Lehrers“ als Gesamtanlage). Ein geschützter Denkmalsbereich für die gesamte Hochhausgruppierung der 1960er/70er Jahre

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			zusammen mit weiteren Elementen des sozialistischen Städtebaus als Ensemble oder Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 3 DSchG Bln existiert hingegen nicht. Zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung im Jahr 2015 wäre ein unveränderter Erhalt des Ensembles des sozialistischen Städtebaus aufgrund der bereits erfolgten Baumaßnahmen und des geltenden Planungsrechts (Bebauungspläne I-B4a, I-B4ca und I-B4d) auch nicht mehr möglich gewesen. So wurde das Geschäftshaus „die mitte“ im Zeitraum 2007 bis 2009 errichtet. Die Baufelder D3 und D7 befinden sich in baulicher Umsetzung; im Bereich des Baufeldes E1 ruhen die Baumaßnahmen. Der Bebauungsplan I-B4a-3 soll die Realisierung des geplanten und bereits zulässigen Hochhauses im Baufeld D4 auch unter Berücksichtigung eines Erhalts des bestehenden Geschäftsgebäudes „die mitte“ ermöglichen. Davon abgesehen, stellen das städtebauliche Konzept eines „inneren Hochhausrings“ und bspw. auch die Verringerung des Straßenraums der Alexanderstraße (B2/5) einen bewussten Kontrapunkt zu den in Stadtzentren maßgeblichen Prinzipien des DDR-Städtebaus (Repräsentation und Machtanspruch) dar. Durch die Neuplanung und -bebauung wurde längst ein neuer städtebaulicher Maßstab etabliert.
1.26	43.	Abkehr vom Bebauungsplan Ich rege an, auf den Bebauungsplan I-B4a-3 für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918) sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes zu verzichten. Der Bebauungsplan hätte unumkehrbares Baurecht für ein Monument der unbekannten Bedeutung zur Folge. Eine Abkehr vom Bebauungsplan ist derzeit noch jederzeit und für die öffentliche Hand entschädigungslos möglich. Die bisherigen Verfahrensschritte Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Offen-	→ <u>Keine</u> Planänderung siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.23 Es bedarf zunächst einmal der Klarstellung, dass Bebauungspläne in Berlin nicht als Satzung beschlossen, sondern als Rechtsverordnung erlassen werden; dies betrifft auch den Bebauungsplan I-B4a-3. Die Auffassung, es werde ein „Monument unbekannter Bedeutung“ geschaffen, ist zudem unzutreffend: Das mit dem Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 ermöglichte Vorhaben ist in jeglicher Hinsicht städtebaulich ausreichend beurteilbar und durch zahlreiche Fachuntersuchungen hinsichtlich seiner Durchführbarkeit und Auswirkungen beschrieben und eingeschätzt

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		lage des Entwurfs verpflichten das Land Berlin nicht zur Aufstellung des Bebauungsplans, d. h. Durchführung des Verfahrens bis zu seinem Abschluss in Gestalt des Beschlusses der Satzung zum Bebauungsplan. Das Land Berlin kann derzeit noch entschädigungslos von dem Vorhaben Abstand nehmen. Nach Satzungsbeschluss ist dies nicht mehr möglich. Die erhebliche Wertsteigerung, die das Land Berlin dem Investor soeben gewährte, wäre im Falle einer späteren Abkehr von dem Projekt in Geld zu entschädigen. Bei einem Grundstück in zentraler Lage, auf dem ein Hochhaus zulässig ist, kommt ein entsprechend hoher Bodenwert zustande.	worden. Das ermöglichte Bauvorhaben ist dabei in ein umfassendes Gesamtkonzept zur städtebaulichen Neuordnung des Alexanderplatzes eingebettet. Das Bebauungsplanverfahren soll nun nach Abwägung aller betroffenen Belange zum Abschluss gebracht werden, um im Baufeld D4 zusätzlich zum bereits bestehenden Geschäftshaus „die mitte“ die Errichtung eines Hochhauses zu ermöglichen. Es besteht weiterhin das städtebauliche Ziel zur Umsetzung des „inneren Hochhausrings“. Die Realisierung des Hochhauses im Baufeld D4 stellt hierbei ein wesentliches Element dar. Lediglich der Standort des Hochhauses wird von der Mitte des Blockes an dessen nordöstlichen Rand versetzt, da auf dem ursprünglich vorgesehenen Standort im Jahr 2009 ein neu errichtetes fünfgeschossiges Geschäftshaus eröffnet wurde. Dieses Planungsziel wird vom Plangeber kontinuierlich seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 im Jahr 2011 verfolgt. Der langjährige Planungsprozess wurde in enger Abstimmung zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin durchgeführt; die entsprechende private Immobilienentwicklungsgesellschaft ist im Kaufvertrag des für eine Hochhausbebauung vorgesehenen Flurstücks 1253 bereits Eigentumsrechtlich vorgemerkt. Beide Akteure haben in intensiver Kooperation darauf hingewirkt, die erforderlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Hochhauses im Baufeld D4 zu schaffen. Dies betrifft insbesondere die Bewältigung von Herausforderungen und Risiken im Zusammenhang mit der Bauwerksgründung. Da an dem zentralen Planungsziel festgehalten wird, erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit etwaigen Entschädigungsansprüchen, die sich aus einem Verzicht auf die Planung ergeben würden.
1.27	43.	Zusammenfassung	→ <u>Keine</u> Planänderung Der Anregung zum Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Ich rege an, auf den Bebauungsplans I-B4a-3 für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918) sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes mit dem hier gegenständlichen Hochhausprojekt zu verzichten. Der Bebauungsplan dient nicht dem Ziel die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und angemessen zu entwickeln. Ein Erfordernis für eine weitere großmaßstäbliche städtebauliche Entwicklung am Alexanderplatz ist nicht begründet und ist nicht erkennbar. Stadtentwicklung ist grundsätzlich dem Gemeinwohl verpflichtet, doch ein Nutzen für das Gemeinwohl ist nicht erkennbar. Der Bebauungsplan dient nicht dem Ziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Der durch den Bebauungsplan begünstigte Grundstückseigentümer/Investor hat derzeit keinen Anspruch auf Entschädigungsleistungen, sollte das Land Berlin sich dazu entscheiden, das Projekt nicht weiter zu verfolgen. Somit besteht für das Land Berlin aktuell (noch) die Möglichkeit, ohne wirtschaftlichen Schaden für die öffentliche Hand von dem Projekt Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan bietet keine Gewähr für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.	I-B4a-3 wird nicht gefolgt. Die Auswirkungen auf die Stadtsilhouette sowie Belange des Gemeinwohls und der Wirtschaftlichkeit werden in den nachfolgenden Abwägungen ausführlich dargestellt: - städtebauliche Gestalt sowie Orts- und Landschaftsbild (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.25) - Gemeinwohl (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.24) - Entschädigungsansprüche (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.26) Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 und die planergänzenden Regelungen des städtebaulichen Vertrags werden die Anforderungen an „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt“ (§ 1 Abs. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt. Im Ergebnis der Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange wird an der Planung festgehalten.
1.28	35.	Was soll das? Noch so ein hässlichen Hochhausklotz am Alex [...]. Wir brauchen kein Manhattan in Berlin! Diese nichtssagenden Klötze aus Beton und Glas verschandeln nur den Platz! Und wer braucht heutzutage noch solche riesigen Bürobauten?	→ Keine Planänderung In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 wurden die Erforderlichkeit und die Entwicklung der allgemeinen städtebaulichen Planungsziele seit 1995 dargestellt. Das Land Berlin hat sich im Rahmen eines partizipativen Workshopverfahrens im Jahr 2015 und mit Senatsbeschluss vom

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			07.06.2016 zum Ergebnis der fortgeschriebenen Planung bewusst zur Fortsetzung einer Standortentwicklung mit neun Turmhochhäusern entschieden. Dies schließt den jetzigen Hochhausturm im Block D4 ein. Sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild werden durch das Hochhaus und die mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 einhergehenden Verschiebung der Position des Hochhauskörpers weiterhin gewahrt. Auch das baukulturelle Erbe Berlins wird gewahrt, da der Erhalt der vorhandenen Baudenkmale aus den frühen 30iger Jahren des 20. Jahrhunderts und des DDR-Städtebaus sowie sonstiger Gebäude am Alexanderplatz nicht durch das Hochhausvorhaben beeinträchtigt wird. In den vergangenen Jahren sind eine ganze Reihe an Neubauten im Umfeld des Alexanderplatzes errichtet worden, die dessen städtebauliche Struktur ebenso prägen, wie die historische Bestandsbebauung. All diese Bauten sind Ergebnisse der städtebaulichen Zielsetzungen des Landes Berlin nach der Wiedervereinigung. Die städtebauliche Zielsetzung des Landes Berlin besteht ausdrücklich in der Ansiedlung mehrerer Turmhochhäuser mit den entsprechenden neuen Quartierstrukturen im Umfeld des Alexanderplatzes. Eine Veränderung der Berliner Stadtsilhouette stellt somit eines der wesentlichen Planungsziele dar, um die Zentralität des Alexanderplatzes im östlichen Stadtgebiet zu stärken und ist durch die Festsetzungen des seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplans I-B4a bereits zulässig. Der Alexanderplatz ist als Zentrumsbereichskern der „Historischen Mitte“ (StEP Zentren 2040) und aufgrund der im FNP getroffenen Darstellung als Gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration prinzipiell gut für Hochhausprojekte geeignet. Es ist intendiert, den Alexanderplatz in seiner Funktion und städtebaulichen Bedeutung als Bestandteil eines Kernbereichs der Metropole Berlin zu stabilisieren und zu stärken. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 als Angebotsbebauungsplan, bilden die Festsetzungen und planergänzenden vertragli-

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			chen Regelungen dabei lediglich einen Rahmen, an dem sich das Hochhausvorhaben im Baufeld D4 orientieren muss. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt noch nicht vor. Die vertraglich gesicherten gestalterischen Eckpunkte sichern jedoch im Baufeld D4 die Ausbildung eines aus verschiedenen Himmelsrichtungen individuell ausgeprägten Baukörpers mit einheitlicher und gleichmäßiger horizontaler Bänderung. Eine treppenartige Staffelung mehrerer Terrassen wird zwischen dem Hochhausturm und der Bestandsbebauung vermitteln.
1.29	4.	Einige der geplanten Hochhäuser am Alexanderplatz sind genau in den Sichtachsen des Fernsehturms platziert. Der Berliner Fernsehturm ist mit 368 Metern seit mehr als einem halben Jahrhundert das höchste Gebäude Deutschlands. Wer von den Politikern Berlins in die Geschichte eingehen will, kann ruhig an der Verschiebung des HINES -Hochhauses um 5 Meter festhalten. Er/Sie wird dann in Zukunft stets in Verbindung mit der „visuellen Entsorgung“ des Berliner Fernsehturms genannt werden. Der Fernsehturm gehört - ob gewollt oder nicht gewünscht - zu den drei herausragenden Wahrzeichen der Stadt, im Inland wie im Ausland: die „Mauer“, das Brandenburger Tor und der Fernsehturm. Das geplante HINES -Hochhauses gehört zu den Projekten, die in den Sichtachsen des Turms platziert wurden. Die 5 Meter Verschiebung mögen für Viele nur eine Petitesse sein: was sind schon fünf Meter. Die Verantwortlichen der Stadt sollten sich genau überlegen, weswegen sie in die Geschichte der Stadt eingehen wollen: Für die Verschiebung eines von unzähligen Hochhäusern auf dieser Welt in die Sichtachsen des Wahrzeichens der Stadt Berlin oder für ihre weise Weitsicht - also für die Zukunft und nicht für die Vergangenheit. Wie gesagt: das HINES- Hochhaus ist eines von vielen unzähligen Hochhäusern, den Berliner Fernsehturm - das Wahrzeichen - gibt es nur einmal.	→ Keine Planänderung siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 1.28 Der Fernsehturm bleibt mit seiner überragenden Gesamthöhe von ca. 368 m (Aussichtsplattform ca. 203 m) weiterhin in Berlin und auch über die Landesgrenze hinaus als „Landmarke“ sichtbar. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der Fernsehturm auch aus jeder erdenklichen Perspektive des Stadt- oder Straßenraums gleichermaßen sichtbar ist. Dies ist nämlich bereits vor Realisierung des im Baufeld D4 geplanten Hochhausvorhabens durch bestehende oder in Errichtung befindliche Gebäude entlang der umliegenden Straßenräume nicht immer möglich. Oftmals genügt bereits eine relativ geringfügige Verschiebung des Standpunktes, um den zuvor nicht sichtbaren Fernsehturm wieder sehen zu können. Durch die nunmehr mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 beabsichtigte Verschiebung des für das Hochhaus vorgesehenen Baufelds ergibt sich zudem keine nennenswerte Änderung im Hinblick auf die Sichtbeziehungen zum Fernsehturm. Die Straßenzüge Otto-Braun-Straße / Alexanderstraße (B1) und Karl-Marx-Allee / Alexanderstraße (B2/5), an denen das Hochhaus errichtet werden soll, stellen keine unmittelbaren, geradlinigen Sichtachsen zum Fernsehturm dar. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin des im Baufeld D4 geplanten Hochhausturms in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung eines spezifischen Bebauungskonzepts des Büros „Kleihues + Kleihues“. Dabei sind bestimmte gestalterische Eckpunkte zu Erscheinungsbild,

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Ich bin gegen den Bau des HINES- Hochhauses, sowohl in der vergangen- nen Fassung als auch gegen den neuen Standort, wenige Meter verscho- ben. Das Wahrzeichen der Stadt - der Fernsehturm ist mir wichtiger.	Fassadengliederung und Kubatur einzuhalten. Zu diesen Eckpunkten zählt u. a. die Ausbildung eines differenzierten Baukörpers mit einer stufenweisen Verschlankung des Hochhauses mit zunehmender Höhe. Im Übrigen kommt der Bewahrung von Sichtachsen kein allgemeiner nor- mativer Schutz zu, der andere im Rahmen der Bauleitplanung zu berück- sichtigende Belange - hier das öffentliche Interesse an der Realisierung des „inneren Hochhausrings“ - überwiegen würde.
1.30	6.	Ich sehe es kritisch, dass der Alexanderplatz, ein wichtiges Wahrzeichen und Merkmal von Berlin, immer mehr Hochhäusern und anderer Bauten weichen muss und damit den Charme verliert, welcher Berlin ausmacht. Stattdessen wird es zu einer beliebigen Metropole, wie es sie in Deutsch- land zahlreich gibt.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.29
1.31	8.	Wieso werden ausgerechnet rund um den Fernsehturm, DAS Wahrzeichen Berlins, die höchsten Hochhäuser gebaut? Der Blick auf den Fernsehturm wird zusehends verbaut. Ausgerechnet dort, wo Freiraum nötig wäre, um von vielen Straßen und Wegen einen ungehinderten Blick auf das Wahrzei- chen zu haben, werden Hochhäuser hochgezogen, als gäbe es nicht genug Orte für solche. Wer lässt sich sowas einfallen? Kommen demnächst Ge- bäude direkt vor das Brandenburger Tor? Man stelle sich vor, Paris würde seinen Eiffel-Tower zu bauen. Es ist beschämend, wie wenig Gedanken sich unsere Politiker machen. Auch wenn die Hochhäuser drum herum weniger als halb so hoch werden wie der Fernsehturm, so verdecken sie dieses Wahrzeichen zu einem erheb- lichen Teil, wenn man als Fußgänger unterwegs ist. Und auch vielen umlie- genden Bürgern, die bislang eventuell einen herrlichen Blick auf den Fern- sehturm hatten, wird dieser genommen. Eine Schande.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.29
1.32	10.	Der Alex benötigt an dieser Stelle kein weiteres Hochhaus. Der Stadtplatz	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.29

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		wird dadurch weiter optisch eingeengt und damit die Aufenthaltsqualität noch mehr gemindert [...]. Man kann am Potsdamer Platz sehen, wie es nicht funktioniert. Da ist es abends leer und gruselig. Die Sichtachsen werden weiter beeinträchtigt. Das Wahrzeichen Berlins, der Fernsehturm noch schlechter sichtbar.	
1.33	15.	Ich finde es sehr schade, wie die ursprüngliche Architektur unseres Alexanderplatzes immer weiter zerstört wird ... vor allem durch die 2 schon im Bau befindlichen Hochhäuser und das Alexia, sowie das Saturngebäude -zusammengewürfelte Gebäude, die nicht in das einst geplante Konzept des Platzes passen ... nun soll noch ein 3.Hochhaus gebaut werden...das sollte unbedingt verhindert werden ... der Blick auf den Fernsehturm ,auf das HdL und die Kongresshalle sollte frei möglich sein ... von der Karl-Marx Allee aus ist schon jetzt durch das Saturngebäude der Blick weitgehend verstellt und ein weiteres Hochhaus ist völlig fehl am Platz ... Ich bitte sie, das alles zu bedenken und nicht nur an finanzielle Vorteile für wen auch immer, aber bestimmt nicht, für den normalen Berliner, die Berlinerin ... Danke	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.29
1.34	19.	Als Berlinerin finde ich, der Alex braucht nicht noch einen weiteren hässlichen Betonturm [...]. Schon jetzt ist der Blick auf unseren geliebten Fernsehturm eingeschränkt.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.29
1.35	21.	Das geplante Hochhaus passt insgesamt nicht in die am Alexanderplatz befindliche und historisch gewachsene Bebauung. Dies betrifft nur nicht das hier geplante Hochhaus, sondern auch die beiden Hochhäuser, die sich aktuell in der Nähe des „Park-Inn“-Hotels bereits in Bebauung befinden. Mir ist unerklärlich, wie für diese beiden Hochhäuser eine Baugenehmigung erteilt werden konnte und auch für das Projekt hier, zumal der Fernsehturm	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.29

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		mit diesen Bebauungen nicht mehr das Alleinstellungsmerkmal des Alexanderplatzes verkörpert wird. Unter städtebaulicher Entwicklung ist m. E. etwas anderes zu verstehen, als überall Hochhäuser hinzubauen (siehe auch das Hochhaus an der Warschauer Brücke). Berlin wird damit immer mehr zu einer x-beliebigen, charakterlosen Stadt, die es zuhauf auf diesem Planeten gibt. Alles in allem bin ich insgesamt gegen dieses Projekt.	
1.36	22.	Ich bin wütend über noch ein Hochhaus, das diverse Sichtachsen mit dem Fernsehturm zerstört. Schon das Hochhaus neben Kaufhof schluckt den Fernsehturm aus Berliner Norden kommend. Warum muss Berlin dieses Ensemble am Alexanderplatz zu zerstören? Warum schafft es Berlin nicht historisches Stadtbild aus der Ostmoderne zu erhalten?	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.29
1.37	29.	Das geplante Hochhaus wird das Alexanderplatz-Ensemble und insbesondere den Fernsehturm als zentrale Landmarke Berlins in unzulässiger und unzumutbarer Weise beeinträchtigen. Dabei werden insbesondere die Sichtachsen auf den Fernsehturm, die besonders zu schützen sind, zerstört und damit das Wahrzeichen Fernsehturm unzulässig beeinträchtigt.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.29
1.38	33.	Ich bin definitiv gegen diesen geplanten Bau. Wäre es nicht sinnvoller erst einmal die bereits baulich geplante Fläche direkt neben dem ALEXA Einkaufszentrum zu beenden als eine weitere Baustelle direkt in die Innenstadt zu legen? Diese Baustelle liegt seit dem Angriff der Russen auf die Ukraine brach - es ist ja wenig zielführend noch weitere Dauer- bzw. Geisterbaustellen zu genehmigen. Warum kann der neue Investor nicht dieses Bauvorhaben übernehmen - das dürfte auch im Interesse des Landes Berlin liegen. Stand meiner Kennt-	→ <u>Keine</u> Planänderung Das in der Stellungnahme angesprochene Bau Feld E1 befindet sich unmittelbar neben dem Haupteingang zum „Alexa“. Wie der Begründung zu entnehmen ist, wurde hier 2019 mit der Errichtung eines ca. 150 m hohen Wohnhochhauses mit ca. 35 Geschossen begonnen. Die Bauarbeiten dieses bis unterhalb des Erdgeschosses errichteten Baus ruhen seit Ende 2022. Das Bau Feld E1 liegt südlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-B4a-3; das entsprechende Grundstück befindet sich dabei weder in Landeseigentum noch im Eigentum der Vorhabenträgerin des im Bau Feld D4 geplanten Hochhauses. Das Land Berlin kann nicht unmittelbar

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		nis hängt momentan noch eine Gruppe mit drin, die ja aufgrund ihrer Verbindungen zum Kriegstreiber Russland das Projekt nicht weiterführen kann / darf.	über einen Wechsel von einem privaten Eigentümer zu einem bestimmten anderen Akteur entscheiden. Daher bestehen hier aus dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 heraus keine Beschleunigungsmöglichkeiten der langjährig ruhenden Baumaßnahme. Im Umfeld des Alexanderplatzes wird die Ansiedlung mehrerer Turmhochhäuser mit den entsprechenden neuen Quartierstrukturen angestrebt. Die Baufelder D3 und D7 befinden sich dabei bereits in baulicher Umsetzung. Es wird daher an den Planungen für das Baufeld D4 festgehalten, um auch hier die Realisierung eines Hochhausturms an einem geringfügig veränderten Standort dieses Baufeldes zu ermöglichen.
1.39	24.	Die exponierte Ecklage des Hochhauses fügt sich sehr schlecht in das künftige Hochhausensemble ein. Der Standort im noch gültigen Bebauungsplan lässt die Hochhäuser sich um den Alexanderplatz gruppieren und macht vor allem bei der Betrachtung aus der Karl-Marx-Allee eine Platzsituation sichtbar. Vor allem die strenge Reihung der Hochpunkte hinterlässt ein sehr flaches und eindimensionales Verständnis für Raum spüren, welches Aufmerksamkeit und Repräsentation in den Vordergrund stellt. Da aufgrund des Denkmalschutzes „Haus des Lehrers“-seitig keine Hochpunkte dazu kommen, sticht das Hochhaus unangenehm in den Himmel anstatt ihn als Ensemble mit den Anderen zu füllen. Gerade durch die aktuellen Hochhausentwicklungen fällt das Park Inn-Hochhaus unangenehm aus der Reihe und passt nicht mehr in seinen Kontext. Verhindert werden könnte dies durch die bessere räumliche Positionierung des Hines-Turms nach altem Bebauungsplan. Zudem ist das Hochhausensemble zusammen als Konvolut mit Fernsehturm ein besserer Abschluss der Karl-Marx-Allee/Stadtachse als der alleinig exponierte Hines-Turm, welcher den Covivio-Turm und Park-Inn-Turm komplett verdeckt und somit die Deutungshoheit über diesen Raum übernimmt und für sich beansprucht.	→ Keine Planänderung Der Standort des Hochhauses im Baufeld D4 ist aufgrund des geplanten Erhalts des bestehenden Geschäftsgebäudes „die mitte“ nicht mehr veränderbar. Zudem befindet sich dieses Gebäude in einem anderen privaten Eigentum als das Grundstück für den geplanten Hochhausturm. Das wesentliche Planungsziel der Komplettierung des „inneren Hochhausrings“ überwiegt in seiner städtebaulichen Relevanz den Aspekt einer etwaig geänderten Fernwirkung des Hochhauses. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Hochhausstandort im Baufeld D4 im Vergleich zum bereits bestehenden Baurecht lediglich um 45 m in Richtung Nordosten verlagert. Die geplante Verschiebung des Hochhausstandortes wurde im Rahmen des partizipativen Workshopverfahrens 2015 diskutiert und im Ergebnis bestätigt. Das Hochhausvorhaben auf dem Baufeld D4 ist nur ein Teilelement der umfassenden Gesamtplanung zur städtebaulichen Neustrukturierung des Alexanderplatzes mit Hochhäusern. Das Hochhaus auf dem Baufeld D7 ist bereits weitgehend fertiggestellt und auch das Hochhaus auf dem Baufeld D3 befindet sich in der finalen Fertigstellungsphase. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern sich die vergleichsweise geringfügig veränderte Verortung des bereits auf dem Baufeld D4 zulässigen Hochhauses im Vergleich zu allen

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Das Hochhausensemble der City-Ost fällt auch stark auf beim Blick vom „Frankfurter Tor“, wo zukünftig der ABC-Tower/Capital-Tower den Fernsehturm in der Stadtachse negativ verdeckt. Die Lücke zwischen ABC-Tower und Hines ist auch aus dieser Perspektive nach neuem Bebauungsplan besonders groß und könnte nach dem alten Bebauungsplan etwas wohlwollender überbrückt werden. Die Entwicklung der Skyline der City Ost sollte mit größerer Genauigkeit bestimmt werden, um diesen städtischen Raum wieder bei den Menschen zu verankern, ohne negative Gefühle auszulösen.	anderen bereits umgesetzten oder verbindlich gesicherten Planungen, zum jetzigen Zeitpunkt noch in besonderem Maße auf die Sichtbeziehungen auswirken könnte. Die Reihung der Hochhäuser des „inneren Rings“ in der aktuellen städtebaulichen Planung in den Blöcken D1/2 bis D4 mit dem Hotelhochhaus („Park-Inn“) wird sich bei einer Umsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 nicht maßgeblich ändern. Das im Baufeld D4 ermöglichte Hochhaus bildet auch an seinem nach Nordosten verschobenen Standort weiterhin ein „Ensemble“ mit den benachbarten Gebäuden in den Baufeldern D1/2 und D3 und steht im städtebaulichen Kontext zu den nördlich der Alexanderstraße (B2/5) weiterhin möglichen Hochhäusern in den Blöcken A9 und A11 (Bebauungsplan I-B4ca). Auf der Südseite der Alexanderstraße (B2/5) bildet das Baufeld D4 nach wie vor den Auftakt zum Bereich des Alexanderplatzes aus Richtung Osten. Da die nach Norden (rd. 34 m) und Osten (rd. 42 m) ausgerichteten Fassaden des im Baufeld D4 geplanten Hochhauses nur vergleichsweise geringe maximal zulässige Breiten aufweisen, betrifft die in der Stellungnahme befürchtete Verdeckung von Sichtbeziehungen nur einzelne Blickwinkel aus östlichen bzw. nordöstlichen Richtungen. Dabei verpflichtet sich die Vorhabenträgerin des im Baufeld D4 geplanten Hochhausturms in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung eines spezifischen Bebauungskonzepts des Büros „Kleihues + Kleihues“. Dabei sind bestimmte gestalterische Eckpunkte zu Erscheinungsbild, Fassadengliederung und Kubatur einzuhalten. Zu diesen Eckpunkten zählt u. a. die Ausbildung eines differenzierten Baukörpers mit einer stufenweisen Verschlanung des Hochhauses mit zunehmender Höhe. Die Stellung des Hochhauses im Baufeld E1 (Projekttitel „ABC-Tower“) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes I-B4a-3 und zudem aufgrund der hier bereits begonnenen Baumaßnahmen sowie der angrenzenden Bestandsbebauung des Einkaufszentrums „Alexa“ nicht mehr veränderbar. Der Abstand zwischen den beiden Hochhäusern der Baufelder E1 und D4

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			erhöht sich bei einer Umsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 von rd. 100 m auf rd. 140 m. Im Ergebnis der Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange wird an der Planung festgehalten. Im Übrigen kommt der Bewahrung von Sichtachsen kein allgemeiner normativer Schutz zu, der andere im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange – hier das öffentliche Interesse an der Realisierung des „inneren Hochhausrings“ – überwiegen würde.
2. Auswirkungen auf das „Haus des Reisens“			
2.1.	42.	1. Ausgangspunkt Unsere Mandantin (...) ist gemäß beigefügtem Grundbuchauszug seit den 1990er Jahren Eigentümerin des Grundstücks Alexanderstraße 7 in Berlin-Mitte. Auf diesem Grundstück befindet sich das als Baudenkmal in die Berliner Denkmalliste eingetragene „Haus des Reisens“. Das verfahrensgegenständliche Plangebiet des Bebauungsplans I-B4a-3 betrifft das als Baufeld D4 bezeichnete Kerngebiet an der nordöstlichen Ecke des Alexanderplatzes, unmittelbar südwestlich der Kreuzung Alexanderstraße / Otto-Braun-Straße / Karl-Marx-Allee. Das Grundstück unserer Mandantin grenzt unmittelbar nördlich an dieses Plangebiet. Mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Turmhochhauses mit einer Oberkante bis 150,0 m über Gehweg auf dem noch unbebauten Teilgrundstück geschaffen werden. Wesentlicher Planinhalt ist die Änderung - d.h. die Verschiebung - des bislang vorgesehenen Standorts für den Hochhausturm in Richtung Norden. Diese Verschiebung nähert das geplante Vorhaben unmittel-	→ <u>Keine</u> Planänderung; Überarbeitung der Begründung Die Auffassung, dass die privaten Belange der Eigentümerin des Grundstücks Alexanderstraße 7 durch die Planung nicht ordnungsgemäß berücksichtigt werden, wird nicht geteilt. Im Bebauungsplanverfahren wird jedoch eine detailliertere Auseinandersetzung mit den Schutzgütern des Abstandsflächenrechts erfolgen. Eine konkrete Abwägung der privaten Belange des Grundstückseigentümers erfolgt im Weiteren unter den lfd. Nrn. 2.2 bis 2.21. Der dargestellte Sachverhalt wird ansonsten weitgehend zutreffend wiedergegeben. Es bedarf jedoch folgender Klarstellungen: Zwischen dem Baufeld D4 und dem ehemaligen „Haus des Reisens“ liegen Flächen der Flurstücke 1372 und 1377, die sich laut Liegenschaftsplan im Eigentum des Landes Berlin befinden und die gem. ALKIS als Verkehrsfläche klassifiziert sind. Alle direkt an das „Haus des Reisens“ angrenzenden Außenbereiche und Freiflächen sind dem Flurstück 1377 zuzuordnen.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		bar an das denkmalgeschützte Gebäude unserer Mandantin heran und berührt deren abwägungsrelevante private Belange in erheblicher und bisher nicht ordnungsgemäß berücksichtigter Weise. Mit der vorliegenden Stellungnahme macht die Mandantin von ihrem Recht nach § 3 Abs. 2 BauGB Gebrauch und wendet sich gegen den Bebauungsplanentwurf in seiner derzeitigen Fassung. 1.1 Lage des „Hauses des Reisens“ und sein räumliches Verhältnis zum geplanten Hochhaus Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich das Hochhaus „Haus des Reisens“ (Alexanderstraße 7) als Baudenkmal in der Landesdenkmalliste. Es hat eine Höhe von 65 m. Das Gebäude markiert die nordwestliche Ecke der Kreuzung Alexanderstraße / Otto-Braun-Straße. Das „Haus des Reisens“ liegt dabei ca. 30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Alexanderstraße, sodass die Alexanderstraße als öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem Plangebiet und dem Grundstück der Mandantin liegt. Das geplante Hochhaus auf dem Baufeld D4 wird eine Oberkante von 150,0 m über Gehweg – zuzüglich eines möglichen Technikgeschosses von weiteren 4,0 m – erreichen und damit das „Haus des Reisens“ um mehr als das Doppelte überragen. Nach der im Verfahren vorgelegten Abstandsflächenuntersuchung reichen die Abstandsflächen des geplanten Hochhausturms in nördlicher Richtung deutlich über die Straßenmitte der Alexanderstraße hinaus. 1.2 Das „Haus des Reisens“ als Baudenkmal Das „Haus des Reisens“ wurde am 30. Juni 2015 in die Berliner Denkmalliste aufgenommen. Es ist unter der Objektnummer 09020852 als „Alexanderstraße 7, Haus des Reisens, 1969–71 von Roland Korn, Johannes Brieske, Roland Steiger; Wandbild ‚Der Mensch erlebt den Raum‘, 1971–72 von Walter Womacka“ eingetragen. Es handelt sich um ein Baudenkmal im Sinne von § 2 DSchG Bln. Das Landesdenkmalamt Berlin hat die denkmalfachliche Bedeutung des	Die Abstandsfläche des Baufeldes D4 betrifft das Flurstück 1372 in kompletter Tiefe von rd. 58 m sowie einen max. 4,4 m tiefen Abschnitt des Flurstücks 1377 (insgesamt max. 62,4 m). Damit ist eindeutig, dass eine Bebauung des Baufeldes D4 keine Abstandsflächen hervorrufen würde, die auf das Privatgrundstück Alexanderstraße 7 (Flurstück 1018) fallen. Gleichzeitig wird jedoch die Mitte der nach Straßenrecht klassifizierten Verkehrsflächen durch die Abstandsfläche überschritten. In der Begründung wird hierzu spezifiziert, dass die Linienführung im Abstandsflächenplan nicht die Straßenmitte der Alexanderstraße (B2/5), sondern die Mitte der nach Straßenrecht klassifizierten Verkehrsflächen darstellt.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Gebäudes in seinem Erläuterungsbogen vom 21.10.2013 unter anderem wie folgt begründet: <i>Geschichtliche Bedeutung:</i> Der Alexanderplatz als wichtigster Verkehrsknoten in der „Hauptstadt der DDR“ und als ein wichtiger Funktionsbereich, in dem Institutionen des gesellschaftlichen Lebens, der Wirtschaft und des Handels angesiedelt waren, zeigt, wie eine sozialistische Stadt von oben gelenkt und ohne Rücksicht auf Besitzverhältnisse durch ein Konsortium von Nutzern und einem Architekten- und Planerkollektiv geplant und gebaut werden kann. Das Haus des Lehrers, das Haus des Reisens, das Haus des Berliner Verlages, die Weltzeituhr und der Brunnen der Völkerfreundschaft sind strukturbestimmende Bauten und Kunstwerke sowie Bedeutungsträger für den Funktions- und Stadtbereich Alexanderplatz und Bausteine des Städtebaus unter sozialistischen Vorzeichen an diesem Ort. <i>Künstlerische Bedeutung:</i> Das Haus des Reisens von den Architekten Roland Korn, Johannes Brieske, Roland Steiger ist eines der bedeutendsten Verwaltungshochhäuser der DDR-Architektur, das in der zeitgenössischen Zeitschriftenliteratur stark beachtet wurde. Ein Kupferrelief von Walter Womacka, das die Funktion des Hauses künstlerisch vermittelt, gehört zu den bedeutendsten Werken der Kunst am Bau in Berlin-Mitte. Das weiß gefasste Haus des Reisens sticht heraus durch seine außergewöhnliche architektonische Details, seine starke Plastizität und vielfältige Asymmetrien und ist ein aus verschiedenen Elementen mit ablesbaren Funktionen zu einer harmonisch abgewogenen Einheit zusammengesetzter Baukörper. Am Haus des Reisens wurde erstmals in der DDR-Architektur eine räumlich gestaltete Vorhangfassade ausgebildet, die das Haus von seinen Nachbarn mit planen Vorhangfassaden deutlich abhebt. <i>Städtebauliche Bedeutung:</i> Das Haus des Reisens ist ein wesentliches Element der Hochhausgruppierung am Alexanderplatz, die die Silhouette des Platzes beherrscht. Mit dem bis ins Fassadendetail reich gegliederten Bürohochhaus Haus des Reisens sollte ausdrücklich „der architektonische Höhepunkt der Platzbegrenzung am Kreuzungspunkt“ geschaffen werden.	

		Charakteristik als Solitärbau und städtebaulicher Fixpunkt Das Haus des Reisens markiert die nordwestliche Ecke der Straßenkreuzung Alexanderstraße / Otto-Braun-Straße und stellt einen weithin sichtbaren städtebaulichen Fixpunkt dar. Auf die städtebauliche Wirkung, insbesondere die Torsituation mit dem Haus des Lehrers und die Einbindung in die Hochhausgruppierung am Alexanderplatz, wird unter Ziffer 2.1.2 näher eingegangen. Das Landesdenkmalamt hat diese Funktion des Hauses des Reisens als städtebaulichen Knotenpunkt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan I-B4a-3 vom 30. Juli 2025 (im Folgenden: „LDA-Stellungnahme 2025“) nochmals bekräftigt und vertieft. Auf die Ausführungen des Landesdenkmalamts zu den Sichtbeziehungen und der Beherrschung des Kreuzungspunkts wird im Rahmen der rechtlichen Würdigung unter Ziffer 2.1.3 näher eingegangen. Die denkmalrechtliche Relevanz des Vorhabens ergibt sich nicht allein aus dem Schutz des Gebäudes als solchem, sondern auch aus dem gesetzlich verankerten Umgebungsschutz. Auf die rechtliche Würdigung dieser Beeinträchtigung wird unter Ziffer 2.1 eingegangen. 1.3 Planungsrechtlicher Rahmen und Planungsgeschichte Die Hochhausentwicklung am Alexanderplatz gründet auf dem Städtebaulichen Ideenwettbewerb von 1993, aus dem der Entwurf von Hans Kollhoff und Helga Timmermann als Preisträger hervorging. Der sog. „Kollhoff-Plan“ umfasste dreizehn 150 m hohe Türme, die aus 37 m hohen blockförmigen Sockelbauten emporsteigen. Im Rahmen einer Überarbeitung wurde die Hochhauskulisse auf zehn Hochhäuser reduziert und als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren herangezogen. Im Jahr 2000 erfolgte die Festsetzung des Bebauungsplans für 150 m hohe Turmhochhäuser. Nach der Teilung des Bebauungsplans I-B4 in Teilpläne wurde für das hier maßgebliche Baufeld D4 mit dem Bebauungsplan I-B4a das geltende Planungsrecht geschaffen, das die Errichtung eines Hochhausturms im Plangebiet zulässt, wobei der Standort des Turms im ursprünglichen Konzept in der Mitte des Baufelds vorgesehen war.	
--	--	---	--

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Die Hochhausplanung mündete 2015/2016 in einem Workshopverfahren, welches einerseits den Alexanderplatz als Hochhauscluster bestätigte, andererseits eine stärker bestandsorientierte Weiterentwicklung des Masterplans vorsah. Aus der Betrachtung des gesamten Gebiets resultierten 2015 die Eintragungen des Hauses Alexanderstraße 7 (Haus des Reisens) und des Hauses Karl-Liebknecht-Straße 27/29 (Haus des Berliner Verlags) als Denkmal. Das vom Senat 2016 beschlossene und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vorgelegte Workshopergebnis beinhaltete u.a. die künftig stärker bestandsorientierte Umsetzung sowie die Integration der denkmalgeschützten Gebäude.	
2.2	42.	Vor dem Hintergrund größerer Rücksicht auf die nunmehr unter Denkmalschutz gestellten Hochhäuser als prägende Bauten der sozialistischen Moderne wurde seitens des Landesdenkmalamts – noch unter dem alten Standort in der Mitte des Baufelds – eine Verringerung der Höhe von 150 m auf 130 m angeregt.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Anregung des Landesdenkmalamts zur Höhenreduktion von 150 m auf 130 m erfolgte im Rahmen einer Sitzung des Baukollegiums im Jahr 2017. Zu diesem Zeitpunkt befand sich der Bebauungsplan I-B4a-3 bereits im Verfahren und es war bekannt, dass das Hochhaus im Baufeld D4 nicht mehr am alten Standort in der Mitte des Baufelds realisiert werden soll. Die Empfehlungen aus dem Zeitraum 2017/18 wurden durch das Baukollegium im Jahr 2022 revidiert. Nach eingehender Beratung wurde das Ziel formuliert, für das Baufeld D4 einen etwas schlanker anmutenden Turm mit einem ausgeprägten architektonischen Abschluss (Krone) zu ermöglichen. An der Höhe von 150 m wurde festgehalten, da die bereits im Bebauungsplan I-B4a festgesetzte Geschossfläche für das Hochhaus nicht reduziert werden soll.
2.3	42.	Planungsanlass des hier verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans I-B4a-3 ist die Verlagerung des Hochhausstandorts innerhalb des Baufelds D4. Die Begründung führt auf Seite 118 aus, „dass nach geltendem Planungsrecht die Errichtung eines Hochhauses im Baufeld D4 zulässig ist und lediglich dessen Standort verschoben wird“. Das Landesdenkmalamt hat hierzu dargelegt, dass im Rahmen der ursprünglichen Planung – trotz der	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Sachverhalt wird zutreffend wiedergegeben.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		für den Berliner Städtebau ungewöhnlichen Dichte von 13 Hochhäusern – der Versuch unternommen worden war, die Hochhausentwicklung bestandsorientiert weiterzuentwickeln. Die Höhen des näheren Umfelds sollten auf die geplanten Sockelbauwerke übertragen werden, auf denen die Turmhochhäuser fußen sollten, um eine am berlintypischen Blockrand orientierte, stufenweise Höhenentwicklung zu gewährleisten. Diese bestandsorientierte Konzeption wurde mit der nunmehr vorgesehenen Standortverschiebung aufgegeben. An ihre Stelle tritt eine Fassade, die im Kreuzungsbereich zweier zentral gelegener Verkehrsachsen unmittelbar an der Straßenkante 150 m hoch emporragt. Der sich in der Begründung positiv angeführte nunmehr ergebende vergrößerte Abstand zu den Behrensbauten lässt das Vorhaben jedoch zu den benachbarten Repräsentanten der sozialistischen Moderne – Haus des Reisens und Haus des Lehrers mit Kongresshalle – näher heranrücken.	
2.4	42.	Die Standortverschiebung nach Norden stellt damit eine gegenüber dem bisherigen Planungskonzept nachteilige Veränderung dar, die unmittelbar zulasten des denkmalgeschützten Grundstücks sowie der die architektonische Wirkung ausweislich zahlreicher Buch- und Bildpublikationen zum Alexanderplatz wesentlich prägenden "Hauptansicht" des Gebäudes unserer Mandantin geht und deren abwägungserhebliche Belange in bisher nicht ausreichend berücksichtigter Weise berührt. 2. Rechtliche Würdigung Unsere Mandantin wendet sich mit Nachdruck gegen den sich in Auslegung befindlichen Planungsentwurf, da dieser die Alexanderstraße 7 GbR erheblich in ihren privaten Belangen, insbesondere im Hinblick auf den Denkmalschutz ihres Gebäudes, des Haus des Reisens, sowie im Hinblick auf notwendige Abstandsflächen nachteilig beeinträchtigt. Die Senatsverwaltung hat die vorgenannten abwägungsrelevanten Belange im bisherigen Planentwurf und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen bisher nicht ausreichend berücksichtigt. Die Abwägungen der Stadt Berlin sind daher	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 2.6

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		rechtsfehlerhaft und der aktuelle Bebauungsplanentwurf damit rechtswidrig. 2.1 Denkmalschutz (§§ 2, 10 DSchG Bln) Im Rahmen der bisherigen Abwägung hat die Senatsverwaltung die denkmalschutzrechtlichen und baukulturellen Belange nicht ausreichend berücksichtigt. Unsere Mandantin ist hierdurch als Eigentümerin des denkmalgeschützten Hochhauses „Haus des Reisens“ in ihren abwägungserheblichen privaten Belangen verletzt. Hierzu im Einzelnen:	
2.5	42.	2.1.1 Denkmalschutz als abwägungserheblicher Belang Im Rahmen der Bauleitplanung sind private Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB gegenüber öffentlichen Belangen gerecht abzuwägen. Sie dürfen nicht ohne sachlichen Grund zurückgestellt oder übergangen werden. Zu den abwägungserheblichen privaten Belangen gehört auch der Denkmalschutz eines im Eigentum des Nachbarn stehenden Baudenkmals. Es ist hierzu in der Rechtsprechung anerkannt, dass der Eigentümer eines denkmalgeschützten Objekts eine Verletzung der Belange des Denkmalschutzes als eigenen privaten Belang geltend machen kann, soweit der Denkmalschutz nicht nur geringfügig betroffen ist (u.a. BVerwG, Beschl. vom 12. Jan. 2016 – 4 BN 11.15, ZfBR 2016, 263). Dabei ist es unerheblich, ob sich der besondere Schutz aus dem Belang der Baukultur und des Denkmalschutzes unmittelbar oder vermittelt durch das Eigentum ergibt. Die besondere Bedeutung eines Baudenkmals stellt einen abwägungserheblichen privaten Belang dar. Denn der Denkmalschutz ist nicht allein Gegenstand des landesrechtlichen Denkmalrechts, sondern auch im Rahmen des Bundesrechts bei der Aufstellung von Bauleitplänen als eigenständiger Belang zu berücksichtigen. Der Bundesgesetzgeber hat diese Ausformung eines städtebaulichen Denkmalschutzes im BauGB wiederholt bekräftigt und weiterentwickelt (Martin/Krautzberger Denkmalschutz HdB, 5. Aufl. 2022, Teil H. Rn. 61 f.).	→ <u>Keine</u> Planänderung, Ergänzung der Begründung Der Denkmalschutz und die Baukultur wurden im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 als Belange bereits berücksichtigt (inhaltliche Abwägung der Belange unter lfd. Nr. 2.6). In der Begründung wird im Teil A in Kapitel VII.2.2 unter „Abwägung der öffentlichen und privaten Belange“ der private Belang des Grundstückseigentümers Alexanderstraße 7 ergänzt, dass die Denkmalwürdigkeit seiner Immobilie durch die Errichtung des geplanten Hochhauses nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Denkmalbelangen erfolgt in Kapitel VII.1.4 von Teil A der Begründung; im Kapitel VII.2.2 kann dann darauf verwiesen werden. Der Denkmaleigentümer hat ein schutzwürdiges Interesse daran, dass der mit der Unterschutzstellung angestrebte Zweck auch tatsächlich und auf Dauer erreicht werden kann und die von ihm in Erfüllung der ihm auferlegten Erhaltungspflicht getätigten Investitionen in die Denkmalsubstanz nicht durch ein Vorhaben in der Umgebung des Denkmals nachträglich entwertet werden. Dieses Interesse wird im vorliegenden Fall gewahrt, da die unmittelbare Umgebung des Denkmals durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 nicht so verändert werden wird, dass die Eigenart

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Gemäß § 1 Abs. 5 S. 1 und 2 BauGB sollen die Bauleitpläne die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln und sind dem Prinzip einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen verpflichtet. In beiden Leitzielen spiegelt sich die Verpflichtung zur Bewahrung des historischen Erbes wider. Konkretisiert wird dies durch § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind. Die Stadtgestalt umfasst dabei den Grundriss und die räumliche Struktur und wird nicht nur durch die Baustruktur, sondern auch durch die entsprechenden Freiräume bestimmt. Sie ist die Gesamtheit aller die städtebauliche Gestaltung bestimmenden Elemente, die in ihrem Zusammenwirken das städtebauliche Gesicht einer Gemeinde oder eines Gemeindeteils prägen (Martin/Krautzberger Denkmalschutz HdB, 5. Aufl. 2022, Teil H. Rn. 70). Der Denkmalschutz und die Baukultur sind damit als Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dabei ist der städtebauliche Belang nicht auf die unter Denkmalschutz gestellten Anlagen beschränkt, sondern umfasst auch die denkmalrechtlich nicht erfassten und hierüber ggf. hinausgehenden Belange der Erhaltenswürdigkeit von Ensembles, Bauten, Straßen und Plätzen aus städtebaulichen Gründen (Battis/Krautzberger/Löhr, 16. Aufl. 2025, BauGB § 1 Rn. 62). Bei der Ermittlung des Umfangs und der Bedeutung des Denkmalschutzes ist daher für die Abwägung der Bauleitplanung nicht nur das Baudenkmal selbst als Objekt besonders geschützt. Es ist darüber hinaus anerkannt – und für das Land Berlin in § 10 DSchG Bln ausdrücklich normiert – dass auch die Umgebung des Denkmals geschützt ist. Denn das Erscheinungsbild eines Baudenkmals wird entscheidend mitgeprägt von seiner Umgebung. Um zu verhindern, dass deren Gestaltung die Wirkung des Denkmals beeinträchtigt, muss die Umgebung in den Schutzbereich des Denkmals	und das Erscheinungsbild des ehemaligen „Hauses des Reisens“ wesentlich beeinträchtigt wird (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 2.6).

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		einbezogen werden (Hoppenberg/de Witt BauR-HdB/Wurster/Mittelstein, 64. EL Juni 2025, D. Rn. 304). § 10 DSchG Bln schützt daher die unmittelbare Umgebung eines Baudenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist. § 10 Abs. 2 DSchG Bln hält hierfür die Legaldefinition bereit, demnach die nähere Umgebung „der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal prägend auswirkt.“ Aus dieser expliziten gesetzlichen Regelung folgt, dass sich der Eigentümer des (Bau-) Denkmals gegen eine Beeinträchtigung des ihm gehörenden Denkmals zur Wehr setzen kann. Wie bereits das OVG Berlin-Brandenburg (OVG Berlin-Brandenburg Beschl. v. 26.10.2018 - OVG 10 S 41.17, BeckRS 2018, 27400; BVerwG, Urteil vom 21. April 2009 - BVerwG 4 C 3.08, Rn. 14) festgestellt hat, ist ein Denkmaleigentümer besonders schutzwürdig. Denn die Ziele des Denkmalschutzes lassen sich nur erreichen, wenn gegebenenfalls auch das Eigentum in der Umgebung eines denkmalgeschützten Gebäudes beschränkt wird. Daher kann der Denkmaleigentümer ein Mehr an Rücksicht verlangen als ein Nachbar ohne eine vergleichbare denkmalrechtliche soziale Bindung seines Eigentums, zumal er gerade aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen selbst an einer stärkeren baulichen Ausnutzung seines Grundstückes gehindert ist (VG Berlin Beschl. v. 18.5.2017 - 13 L 178/17, BeckRS 2017, 152667 Rn. 16). Auch im Rahmen der Bauleitplanung sind die vorstehenden Maßstäbe als private Belange zu berücksichtigen. Dabei ist für die Bewertung, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans in der unmittelbaren Umgebung eines geschützten Denkmals dessen Eigenart und Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigen können, wertend danach einzuschätzen, welche der in § 10 DSchG Bln genannten Merkmale die Schutzwürdigkeit des Denkmals konkret begründen und inwieweit seine Eigenart und sein Erscheinungsbild durch die Veränderung seiner unmittelbaren Umgebung Schaden nehmen.	

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
2.6	42.	Im Einklang mit der Rechtsprechung des BVerwG wird im Folgenden dargestellt, dass die verfahrensgegenständliche Änderung des Bebauungsplans den mit der Unterschutzstellung des Denkmals angestrebten Zweck erheblich beeinträchtigt und die vom Denkmaleigentümer in Erfüllung der ihm auferlegten Erhaltungspflicht getätigten Investitionen in die Denkmalsubstanz nachträglich entwertet. Nach dem Vorstehenden ist daher zunächst darzustellen, welche Merkmale des Baudenkmals vom Umgebungsschutz umfasst sind (2.1.2) und welche Festsetzungen des Bebauungsplans in der unmittelbaren Umgebung des Baudenkmals geeignet sind, diese Merkmale wesentlich zu beeinträchtigen (2.1.3), sodann, ob in der Begründung des Planentwurfs diese Merkmale zutreffend ermittelt und berücksichtigt wurden und abschließend, ob die betroffenen Belange in einem angemessenen Verhältnis zum Ausgleich gebracht wurden (2.1.4). 2.1.2 Baudenkmal „Haus des Reisens“ und prägende Umgebung Das „Haus des Reisens“ (Alexanderstraße 7) ist als Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 DSchG Bln in die Berliner Denkmalliste eingetragen (Objektnr. 09020852) (Anlage 3). Die Eintragung erfolgte am 30.06.2015 und erfasst das Gebäude einschließlich des Wandbildes „Der Mensch erlebt den Raum“ von Walter Womacka (1971–72) als Einheit von Denkmalwert. Zur Veranschaulichung des historischen Bestandes fügen wir eine Bilder-collage anbei (Anlage 4). Das Erscheinungsbild des Hauses des Reisens wird am Objekt maßgeblich durch seine zweischalige, räumlich gestaltete Vorhangsfassade, das großflächige Kupferrelief an der Ostfassade, die charakteristischen auskragenden Dachelemente der Sockelzone sowie die vom Straßenrand zurückgesetzte Stellung der beiden gegeneinander versetzten Hochhaustürme geprägt. Das Gebäude setzt sich aus mehreren Baukörpern zusammen, bestehend aus einem inneren Erschließungskern, einem 17-geschossigen östlichen Hochkörper und einem schmaleren 16-geschossigen westlichen Hochkörper sowie einer zweigeschossigen Fußbebauung (Sockelzone), aus der die beiden Hochhaustürme erwachsen. Die beiden verschiedenen hohen	→ <u>Keine</u> Planänderung, Ergänzung der Begründung Die Auffassung, dass der mit der Unterschutzstellung des ehemaligen „Hauses des Reisens“ als Baudenkmal angestrebte Zweck durch die mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 verfolgte Planung erheblich beeinträchtigt wird und damit Investitionen in die Denkmalsubstanz entwertet werden, wird nicht geteilt. Die Verwirklichung der Planung führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutzes des Denkmals „Haus des Reisens“. Das Denkmal wird durch die Planung weder in seinem Bestand noch in seiner Bedeutung in Frage gestellt. Der Alexanderplatz wurde in seiner Geschichte mehrfach überformt. Mit dem Alexanderhaus und dem S- und U-Bahnhof Alexanderplatz aus den 1920/30er Jahren und dem „Haus des Reisens“, der Kongresshalle und dem „Haus des Lehrers“ aus den 1960/70er Jahren wurden herausragende Zeugnisse der jeweiligen Epochen unter Denkmalschutz gestellt, ohne dass der Städtebau aus einer dieser Epochen vollständig erhalten werden soll. Mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 wird weiterhin das Planungsziel verfolgt, den „inneren Hochhausring“ und damit ein wesentliches Element des Masterplans des Büros Kollhoff/Timmermann aus dem Jahr 1994 umzusetzen. Lediglich der Standort des Hochhauses im Baufeld D4 wird von der Mitte des Blockes an den nördlichen Rand versetzt, da auf dem ursprünglich vorgesehenen Standort im Jahr 2009 ein neu errichtetes fünfgeschossiges Geschäftshaus eröffnet wurde. Dieses Planungsziel wird vom Plangeber kontinuierlich seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 im Jahr 2011 verfolgt und wurde im Workshopverfahren 2015 und durch das Baukollegium 2022 bestätigt. Seit Festsetzung der auf der Masterplanung beruhenden Bebauungspläne (ab 2000) sind bereits etliche der geplanten Vorhaben realisiert worden. Derzeit befinden sich die Hochhausvorhaben auf den Baufeldern D3 und

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Hochbauteile sind gegeneinander versetzt, was dem Gebäude seine charakteristische Asymmetrie verleiht. Das prägende Merkmal der Außenhülle ist die räumlich gestaltete Vorhangfassade. Vor einer Verkleidung aus Aluminiumfensterelementen tragen Stahlauskragungen ein vorgesetztes Rastersystem aus einer Stahlkonstruktion mit Gitterrosten, Handlauf und Sichtblende aus Aluminium, verbunden durch vertikal aufgesetzte schmale gefaltete Blechstreifen. Diese zweischalige Fassadengestaltung – am Haus des Reisens erstmals in der DDR-Architektur realisiert – verleiht dem Gebäude durch Licht-Schatten-Wirkungen eine besondere Feingliedrigkeit und Leichtigkeit. Den oberen Abschluss der Bürotrakte bildet ein 4,50 Meter hoher Drempebereich, verkleidet mit Betonwerkstein, auf dem auch die Hauswerbung angebracht war. Im Einzelnen verweisen wir hierzu auf die Fassadenbeschreibung in der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes. Die Sockelzone ist zudem durch großflächige Verglasungen und umlaufende Fensterbänder geprägt, wobei Sockel, Brüstung und Sturz mit weißem Betonwerkstein verkleidet sind. Den oberen Abschluss des Flachbaus bilden charakteristische, aufwärts gebogene Dachelemente aus weiß gestrichenen Beton-Fertigteilen, die bis zu drei Meter auskragen und als markantes gestalterisches Element zwischen Sockelbau und aufgeständertem Hochhaus vermitteln. Integraler Bestandteil des Erscheinungsbilds und des Denkmalwerts ist das großflächige Kupferrelief „Der Mensch erlebt den Raum“ von Walter Womacka. Das Flächenrelief erstreckt sich friesartig in einer Breite von über 25 Metern und läuft zu beiden Seiten jeweils 3,25 Meter um die Ecken herum. Es ist an einem auskragenden Bauteil des Flachkörpers in Höhe des 1. Obergeschosses angebracht und zeugt davon, dass Art und Ort des Kunstwerks bereits frühzeitig bei der Planung des Gebäudes miteinbezogen wurden. Das Landesdenkmalamt hat dieses Kupferrelief als eines der herausragenden Werke baugebundener Kunst in der DDR gewürdigt.	D7 in der Umsetzung, für drei weitere Hochhäuser besteht verbindliches Planungsrecht. Es trifft zu, dass damit eine erhebliche Überformung des sozialistischen Städtebaus vor 1990 einherging. Die bewusste Setzung eines Kontrapunktes zur „sozialistischen Moderne“ entspricht jedoch dem planerischen Willen des Landes Berlin seit Beginn der 1990er Jahre. Durch die Neuplanung und -bebauung wurde längst ein neuer städtebaulicher Maßstab etabliert. Das Hochhausvorhaben auf dem Baufeld D4 ist nur ein Teilelement der umfassenden Gesamtplanung zur städtebaulichen Neustrukturierung des Alexanderplatzes mit Hochhäusern, von denen sich drei im näheren Umfeld des „Hauses des Reisens“ befinden. Dies ist auch aus der Abb. 9 der Verschattungsstudie zum Bebauungsplan I-B4a-3 (IB Lung, Berlin, Januar 2025) gut ersichtlich, auf die die Stellungnahme unter der Lfd. Nr. 2.9 Bezug nimmt und die die untersuchten Fassadenflächen der Baufelder D3, MK A7, MK A10, MK A11, „Haus des Reisens“ und „Haus der Statistik“ in einer Perspektive aus südlicher Richtung darstellt. Das Hochhaus auf dem Baufeld D3 befindet sich in der Fertigstellungsphase und ist rd. 100 m vom „Haus des Reisens“ entfernt. Die Entfernung zum westlich gelegenen Hochhaus auf dem Baufeld A11, welches im Bebauungsplan I-B4ca planungsrechtlich gesichert ist, beträgt sogar nur rd. 70 m. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern sich die vergleichsweise geringfügig veränderte Verortung des bereits auf dem Baufeld D4 zulässigen Hochhauses im Vergleich zu allen anderen bereits umgesetzten oder verbindlich gesicherten Planungen, zum jetzigen Zeitpunkt noch in besonderem Maße auf die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes im Bereich Alexanderplatz auswirken sollte. Im Zeitraum April bis November 2015 wurde ein partizipatives Workshopverfahren durchgeführt, in dem eine modifizierte städtebauliche Planung erarbeitet wurde, die eine stärkere Bestandsorientierung ermöglicht. Das in einem Masterplan fixierte Ergebnis des Workshopverfahrens wurde 2016 vom Senat beschlossen und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gegeben. Danach soll der Hochhausstandort Alexanderplatz in seiner städ-

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Historische Bedeutung und Baudenkmal Das Gebäude markiert die nordwestliche Ecke der Straßenkreuzung Alexanderstraße / Otto-Braun-Straße. Die schmalere Südseite ist zum Alexanderplatz ausgerichtet, die östliche Längsfront erstreckt sich entlang der Otto-Braun-Straße. Durch diese Eckstellung ist das Haus des Reisens von mehreren Blickrichtungen aus wahrnehmbar und prägt den Stadtraum in einem weiträumigen Wirkungsradius. Es beherrscht die Kreuzung Alexanderstraße / Otto-Braun-Straße und bildet zusammen mit dem Haus des Lehrers eine Torsituation der Karl-Marx-Allee zum Alexanderplatz. Auch aus Richtung der Leipziger Straße gesehen stellt der Solitärbau einen weithin sichtbaren städtebaulichen Fixpunkt dar. Das Haus des Reisens ist dabei integraler Bestandteil der Hochhausgruppierung am Alexanderplatz (hierzu näher unter dem Abschnitt „Bestandteil der Hochhausgruppierung“), die die Silhouette des Alexanderplatzes beherrscht und - wie das Landesdenkmalamt in der LDA-Stellungnahme 2025 ausgeführt hat - über die städtebauliche Konfiguration und baukünstlerische Gestaltung der Hochhäuser gelenkartig mit den Magistralen verbunden ist. Das Haus des Reisens bildet damit eines der wesentlichen Elemente in der die Hauptstadtplanung der DDR beherrschenden Zentralen Achse, die von der Karl-Marx-Allee über den Alexanderplatz, die Fernsehturmachse, das Marx-Engels-Forum und die Straße Unter den Linden bis zum Brandenburger Tor führte. Aufgrund dieser herausgehobenen Lage diente das „Haus des Reisens“ als Tor zum Alexanderplatz sowohl als Kulisse staatlicher Paraden als auch - in historischer Kontrastwirkung vor dem VEB Reisebüro und Büro der Interflug - als Ort der Demonstrationen im Herbst 1989, die das Ende der DDR einleiteten. Städtebauliche Wirkung, Sichtbeziehungen und Beherrschung des Kreuzungspunkts Der Denkmalwert des „Hauses des Reisens“ beruht im Wesentlichen auf dem Zusammenwirken mehrerer städtebaulicher und baukünstlerischer Merkmale, die in ihrer Gesamtheit das Erscheinungsbild des Gebäudes und	tebaulichen Grundstruktur erhalten bleiben. Zugunsten der unter Denkmalschutz gestellten Gebäude „Haus des Reisens“ und „Berliner Verlag“ wurde im Umfeld des Alexanderplatzes auf zwei geplante Hochhausneubauten verzichtet, und der Erhalt des Hotelhochhauses („Park-Inn“) wurde bestätigt. Höhe und Standort des im Baufeld D4 geplanten Hochhauses wurden jedoch bekräftigt. Mit dem Ergebnis dieses Workshopverfahrens wurde eine Lösung gefunden, die eine angemessene Würdigung der sozialistischen Moderne mit der Planung von Turmhochhäusern rund um den Alexanderplatz in Einklang gebracht hat und beide Aspekte angemessen berücksichtigt. Die Realisierung des Hochhausstandorts Alexanderplatz erfordert dabei eine relativ nahe Bebauung an die vorhandenen Denkmäler. Mit der Errichtung des Hochhausturms im Baufeld D4 wird sich die städtebauliche Wirkung des „Hauses des Reisens“ verändern. Die denkmalrechtliche Unterschutzstellung des „Hauses des Reisens“ und der Kongresshalle sowie des „Hauses des Lehrers“ haben jedoch nicht zur Folge, dass der DDR-Städtebau im Umfeld dieser Gebäude unverändert erhalten werden muss. Die Gebäude wurden jeweils einzeln unter Denkmalschutz gestellt („Haus des Reisens“ und „Haus des Berliner Verlages“ als Baudenkmal, Kongresshalle und „Haus des Lehrers“ als Gesamtanlage). Ein geschützter Denkmalbereich für die gesamte Hochhausgruppierung der 1960er/70er Jahre zusammen mit weiteren Elementen des sozialistischen Städtebaus als Ensemble oder Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 3 DSchG Bln existiert hingegen nicht. Wie oben erläutert, wäre zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung im Jahr 2015 ein unveränderter Erhalt des Ensembles des sozialistischen Städtebaus aufgrund der bereits erfolgten Baumaßnahmen und des geltenden Planungsrechts (Bebauungspläne I-B4a, I-B4ca und I-B4d) auch nicht mehr möglich gewesen. So wurde das Geschäftshaus „die mitte“ im Zeitraum 2007 bis 2009 errichtet, wodurch die vormalige Öffnung der Karl-Marx-Allee zum Alexanderplatz und damit auch die vermeintliche Torsituation von „Haus des Lehrers“ und „Haus des Reisens“ bereits dauerhaft beeinflusst wurde. Das „Haus des Reisens“ selbst wird durch das im Baufeld D4 geplante

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		seine Wirkung im Stadtraum konstituieren. Diese Merkmale sind im Folgenden darzustellen, da sie den Maßstab für die Beurteilung der denkmalrechtlich Beeinträchtigung durch das geplante Hochhaus bilden. Zurückstellung vom Straßenrand. Das Haus des Reisens liegt – wie unter Ziffer 1.1 dargestellt – ca. 30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Alexanderstraße. Diese bewusste Zurückstellung ist kein zufälliges Planungsergebnis, sondern konstitutives Merkmal des sozialistischen Städtebaus der 1960er und 1970er Jahre. Durch die Distanz zur Straßenkante und die aufgeweiteten Antrittszonen treten die Hochhausscheiben dem Betrachter nicht unangemessen entgegen. Das Landesdenkmalamt hat in der LDA-Stellungnahme 2025 ausdrücklich festgehalten, dass diese Qualität – die Zurückgesetztheit von der Straßenkante – konstitutiv für den Denkmalwert des Hauses des Reisens und des Hauses des Lehrers ist. Leichtigkeit und Schlankheit. Aus der Zurückstellung und der geringen Gebäudetiefe resultiert die charakteristische Leichtigkeit und Schlankheit des Baukörpers. Das Gebäude wirkt trotz seiner Höhe von 65 m nicht massiv oder raumgreifend. Diese Wirkung wird durch die vorstehend beschriebene feingliedrige, zweischalige Vorhangfassade verstärkt, die durch Licht-Schatten-Wirkungen eine besondere Transparenz und Feingliedrigkeit erzeugt. Am Haus des Reisens wurde diese räumlich gestaltete Vorhangfassade erstmals in der DDR-Architektur realisiert und war damit Vorbild für spätere Bauten. Sie ist damit nicht nur gestalterisches, sondern auch architekturgeschichtlich bedeutsames Merkmal des Denkmals. Keine geschlossene Platzwand, sondern Sockelzone mit zurückgenommenem Turm. Das Haus des Reisens folgt nicht dem Typus einer geschlossenen Blockrandbebauung. Vielmehr setzt sich der Baukörper aus einer zweigeschossigen Sockelzone zusammen, aus der zwei gegeneinander versetzte, unterschiedlich hohe Hochhaustürme erwachsen. Diese Staffelung – ein 17-geschossiger östlicher und ein 16-geschossiger westlicher Hochkörper, beide gegeneinander versetzt – verleiht dem Gebäude seine cha-	Hochhaus weder in seiner Eigenart noch in seinem Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt. Das geplante Vorhaben entfaltet keine erdrückende Wirkung, da ein ausreichend großer Abstand eingehalten wird. Die Wahrnehmbarkeit des Denkmals „Haus des Reisens“ bleibt erhalten. Seine besondere architektonische Gestaltung bleibt auch weiterhin erlebbar, gerade weil es mehr als 30 m von der Kreuzung zurückgesetzt ist. Zwischen dem geplanten Hochhaus im Baufeld D4 und dem „Haus des Reisens“ verbleibt ein für innerstädtische Verhältnisse außergewöhnlich großer Abstand von über 90 m. Das gesamte „Haus des Reisens“ kann daher vom umliegenden Straßenraum aus auch weiterhin in Gänze erfasst werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die in der Abstandflächenbetrachtung sowie den Untersuchungen zu Besonnung und Tageslichtversorgung herangezogenen Volumenmodelle für das Baufeld D4 stets von einer vereinfachten Kubatur in den Ausmaßen der Bebauungsplanfestsetzungen ausgehen. Das geplante Hochhaus wird jedoch aus zweierlei Gründen weniger massiv ausgebildet werden. Zum einen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin des im Baufeld D4 geplanten Hochhausturms in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung eines spezifischen Bebauungskonzepts des Büros „Kleihues + Kleihues“. Dabei sind bestimmte gestalterische Eckpunkte zu Erscheinungsbild, Fassadengliederung und Kubatur einzuhalten. Zu diesen Eckpunkten zählt u. a. die Ausbildung eines differenzierten Baukörpers mit einer stufenweisen Verschlankung des Hochhauses mit zunehmender Höhe. Zum anderen ist eine vollflächige Ausschöpfung der überbaubaren Flächen <u>und</u> der zulässigen Gebäudehöhe aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche auch gar nicht möglich. Der Bebauungsplan I-B4a-3 belässt also gewisse Spielräume innerhalb eines konkret bestimmten Rahmens und der Hochhausturm wird nicht so voluminös ausfallen, wie in den Abbildungen der bereits vorliegenden Verschattungs- sowie der neu erstellten Besonnungs- und Tageslichtstudie aufgeführt.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		rakteristische Asymmetrie und unterscheidet es grundlegend von einer konventionellen Platzrandbebauung. Der Architekt Roland Korn hat diese Konzeption ausdrücklich als Mittel beschrieben, um „den architektonischen Höhepunkt der Platzbegrenzung am Kreuzungspunkt“ zu schaffen (Erläuterungsbogen des Landesdenkmalamts vom 21. Oktober 2013). Torsituation mit dem Haus des Lehrers. Das Haus des Reisens bildet zusammen mit dem Haus des Lehrers (Alexanderstraße 9) eine städtebauliche Torsituation, die den Übergang der Karl-Marx-Allee zum Alexanderplatz markiert. Beide Gebäude flankieren diesen Übergang und sind über ihre städtebauliche Konfiguration und baukünstlerische Gestaltung gelenkartig mit den Magistralen verbunden. Das Landesdenkmalamt hat in der LDA-Stellungnahme 2025 diese Torsituation als wesentliches Element der „Zentralen Achse“ der DDR-Hauptstadtplanung qualifiziert, die von der Karl-Marx-Allee über den Alexanderplatz bis zum Brandenburger Tor führte. Bestandteil der Hochhausgruppierung am Alexanderplatz. Das Haus des Reisens ist integraler Bestandteil der Hochhausgruppierung am Alexanderplatz, zu der neben dem Haus des Reisens (65 m) das Hotel Stadt Berlin (122 m), das Haus des Lehrers (57 m) und das Haus des Berliner Verlages (67 m) gehören. Diese Gruppierung beherrscht die Silhouette des Alexanderplatzes und ist als Ensemble zu verstehen, dessen Wirkung auf dem Zusammenspiel der einzelnen Baukörper beruht. Die städtebauliche Bedeutung des Hauses des Reisens erschließt sich daher nicht allein aus dem Gebäude selbst, sondern aus seiner Stellung innerhalb dieses Ensembles. Die vorstehend beschriebenen Merkmale sind nicht isoliert zu betrachten, sondern in ihrem Zusammenwirken. Die Zurückstellung vom Straßenrand, die daraus resultierende Leichtigkeit des Baukörpers, die feingliedrige Fassade, die Staffelung von Sockelzone und versetzten Türmen, die Torsituation mit dem Haus des Lehrers und die Einbindung in die Hochhausgruppierung konstituieren gemeinsam den Denkmalwert des Hauses des Rei-	Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes – etwa durch eine Fassadengestaltung des geplanten Hochhauses, die die Aufmerksamkeit des Betrachters auf sich zieht und vom „Haus des Reisens“ ablenkt – ist nicht zu befürchten, da die Fassadengestaltung gemäß § 10 i. V. m. § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin unter denkmalfachlichem Genehmigungsvorbehalt steht. Die vertraglich gesicherten gestalterischen Eckpunkte sichern zudem im Baufeld D4 die Ausbildung eines aus verschiedenen Himmelsrichtungen individuell ausgeprägten Baukörpers mit einheitlicher und gleichmäßiger horizontaler Bänderung. Eine treppenartige Staffelung mehrerer Terrassen wird zwischen dem Hochhausturm und der Bestandsbebauung vermitteln. Die geschlossenen Fassadenflächen erhalten im Wesentlichen eine helle Oberfläche. Dadurch wird eine Verträglichkeit mit den umliegenden Baudenkmalen (wie bspw. „Alexanderhaus“, „Haus des Lehrers“, „Haus des Reisens“) gefördert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes lässt sich auch nicht aus dem Verweis auf die Veränderung der Sichtbeziehungen herleiten. Als Ergebnis der Überprüfung der Planung am Alexanderplatz 2016 können mit der angepassten städtebaulichen Lösung die maßgeblichen Sichtbeziehungen zwischen dem „Haus des Reisens“, dem Alexanderplatz, der Karl-Marx-Allee und dem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Ensemble „Haus des Lehrers“ mit Kongresshalle bewahrt werden: Die derzeit bestehende Sichtachse zwischen dem Alexanderplatz (mit den Baudenkmalen „Alexanderhaus“ und „Berlinhaus“) und dem „Haus des Reisens“ verläuft entlang der den Platz querenden Straßenbahngleise. Durch das im Baufeld D4 geplante Hochhaus wird diese Sichtbeziehung jedoch nicht verstellt, denn der Hochhausturm wird nicht in der Achse, sondern an deren Rand, in Verlängerung der Fassade des bestehenden Geschäftshauses „die mitte“ errichtet. Die durch die südöstliche Bebauungskante des Blockes D3 und die nordwestliche Bebauungskante des Blockes D4 begrenzte

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		sens und seine Wirkung im Stadtraum. Diese Wirkung ist zugleich Grundlage der Sichtbeziehungen, die das Landesdenkmalamt in der LDA-Stellungnahme 2025 als schützenswert qualifiziert hat. Die vorstehend beschriebene städtebauliche Stellung des Hauses des Reisens ist nicht nur für den Denkmalwert, sondern auch für den wirtschaftlichen Wert der Immobilie unserer Mandantin konstitutiv. Die Erhaltungspflicht nach § 8 DSchG Bln, der die Mandantin als Eigentümerin des Baudenkmals unterliegt, ist untrennbar mit dem Anspruch verbunden, dass die für den Denkmalwert maßgeblichen Eigenschaften des Gebäudes - insbesondere seine Wirkung im Stadtraum und seine Einbindung in das städtebauliche Ensemble des Alexanderplatzes - dauerhaft erhalten bleiben. Jede erhebliche Beeinträchtigung dieser Eigenschaften durch Maßnahmen Dritter entwertet nicht nur das Denkmal als solches, sondern mindert zugleich den Ertragswert der Immobilie und belastet die Mandantin in ihrer Eigenschaft als Denkmaleigentümerin in einer Weise, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als abwägungserheblicher privater Belang zu berücksichtigen ist. 2.1.3 Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen und des städtebaulichen Denkmalwerts Das geplante Hochhaus auf dem Baufeld D4 soll in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten „Haus des Reisens“ errichtet werden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an die Alexanderstraße, sodass zwischen dem geplanten Hochhausturm und dem „Haus des Reisens“ lediglich die Breite der Alexanderstraße liegt. Durch die Verschiebung des Hochhausstandorts nach Norden – weg von der ursprünglichen Mittellage des Baufelds D4 und hin zur Kreuzung Alexanderstraße / Otto-Braun-Straße – rückt das Vorhaben gegenüber dem bisherigen Planungskonzept erheblich näher an das Baudenkmal heran. Dass sich das Plangebiet in der unmittelbaren Umgebung des Baudenkmals „Haus des Reisens“ befindet, dürfte daher außer Frage stehen.	Sichtachse öffnet sich trichterförmig nach Norden und wird somit auch weiterhin eine visuelle Blickbeziehung zwischen dem Alexanderplatz und dem Baudenkmal „Haus des Reisens“ ermöglichen. Im Übrigen kommt der Bewahrung von Sichtachsen kein allgemeiner normativer Schutz zu, der andere im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange – hier das öffentliche Interesse an der Realisierung des „inneren Hochhausrings“ – überwiegen würde. Inwiefern sich das geplante Hochhaus im Baufeld D4 nachteilig auf die das Baudenkmal in besonderer Weise prägende Fassadengestaltung auswirken sollte, ist nicht ersichtlich. Aufgrund des spezifischen Bebauungskonzepts ist eine Beeinträchtigung nicht erkennbar. Gerade weil diese solitäre, hochgradig individuelle Anmutung von wesentlicher Bedeutung für den Denkmalwert ist, kommt eine direkte gestalterische Bezugnahme oder Orientierung daran für das Neubauvorhaben nicht in Betracht. Darüber hinaus wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft, ob die Gestaltung des Vorhabens den Umgebungsschutz ausreichend berücksichtigt. Aus den vorgenannten Gründen stellt die Verwirklichung der Planung an dieser Stelle schon keine wesentliche Beeinträchtigung des denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutzes des angrenzenden Denkmals „Haus des Reisens“ dar. Im Übrigen überwiegt aber auch das öffentliche Interesse an der Umsetzung der städtebaulichen Vorstellungen für die Hochhausbebauung am Alexanderplatz („innerer Hochhausring“), das private Interesse am Umgebungsschutz für das Denkmal „Haus des Reisens“. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Das im Rahmen der Abstandsflächenberechnung herangezogene 3-D-Modell veranschaulicht bereits die erhebliche erdrückende Wirkung, die das an die Alexanderstraße heranrückende Hochhaus auf dem Baufeld D4 auf das denkmalgeschützte „Haus des Reisens“ entfaltet. <i>[Anm. SenStadt: In der Stellungnahme wird die Abb. 8 der Verschattungsstudie zum Bebauungsplan I-B4a-3 (IB Lung, Berlin, Januar 2025) aufgeführt, die das für die Besonnungsprognosen verwendete 3D-Gebäudemodell aus der Vogelperspektive in Zentralprojektion aus südlicher Richtung darstellt.]</i> Wie auf der Visualisierung zu erkennen, sind die geplanten Festsetzungen geeignet, den Denkmalwert des „Hauses des Reisens“ erheblich zu beeinträchtigen. Im Einzelnen betrifft dies die Höhe und Kubatur des festgesetzten Baukörpers, die Auflösung der Torsituation, den Verlust der Gelenksituation zu den Magistralen, die Unterbindung der Öffnung zum Alexanderplatz sowie die Durchsetzung eines städtebaulichen Konzepts, das dem sozialistischen Städtebau der DDR-Moderne diametral entgegensteht. Bereits das Landesdenkmalamt hat in der LDA-Stellungnahme 2025 hierzu ausgeführt, dass die absehbare Verstellung der historisch intendierten Sichtbeziehungen zum Alexanderplatz und der ehemaligen Zentrumsfläche am Fernsehturm sowie die unangemessene Beherrschung des Kreuzungspunkts durch das Neubauvorhaben denkmalfachlich äußerst kritisch beurteilt wird. Das geplante Hochhaus auf dem Baufeld D4 steht zu jedem dieser denkmalwertbegründenden Merkmale in einem diametralen Gegensatz. Das Haus des Reisens ist bewusst vom Straßenrand zurückgesetzt – der festgesetzte Baukörper hingegen rückt unmittelbar an die Straßenkante heran. An die Stelle der aus geringer Gebäudetiefe resultierenden Leichtigkeit und Schlankheit des Baudenkmals tritt ein massiver, raumgreifender Turm von mehr als doppelter Höhe. Die feingliedrige, zweischalige Vorhangsfassade, die dem Gebäude seine charakteristische Transparenz verleiht, findet im	

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Entwurf keine Entsprechung; vorgesehen ist vielmehr eine geschlossene, expressiv gestaltete Fassadenfläche. Die differenzierte Staffelung von Sockelzone und versetzten Türmen, die den Baukörper des Hauses des Reisens gliedert, weicht einem monolithischen Hochhauskörper ohne vergleichbare volumetrische Differenzierung. Die Torsituation, die das Haus des Reisens gemeinsam mit dem Haus des Lehrers bildet, wird durch das geplante Hochhaus überlagert, das den Kreuzungspunkt seinerseits beherrscht und die historisch intendierte Torwirkung auflöst. Schließlich dominiert der festgesetzte Baukörper die bestehende Hochhausgruppierung am Alexanderplatz, in die sich das Baudenkmal als maßstäblich abgestimmter Bestandteil einfügt, und untergräbt deren auf dem Zusammenspiel der einzelnen Baukörper beruhende Wirkung. Das geplante Vorhaben konterkariert damit in seiner Gesamtheit die städtebaulichen und baukünstlerischen Qualitäten, die den Denkmalwert des Hauses des Reisens begründen. Hierzu im Einzelnen: Höhe und massive Kubatur. Der festgesetzte Hochhausturm erreicht die unter Ziffer 1.1 dargestellte Oberkante von 150,0 m über Gehweg (zuzüglich Technikgeschoss) und überragt das „Haus des Reisens“ damit um mehr als das Doppelte. Während das Haus des Reisens - wie unter Ziffer 2.1.2 dargestellt leicht und schlank in Erscheinung tritt, sieht der Bebauungsplan I-B4a-3 einen massiven Baukörper vor, der unmittelbar an der Straßenkante der Alexanderstraße emporragt. Das Landesdenkmalamt hat in der LDA-Stellungnahme 2025 ausdrücklich festgehalten, dass die Hochhausscheiben der sozialistischen Moderne - darunter das Haus des Reisens - infolge ihrer geringen Gebäudetiefe und der von der Straßenkante stets leicht zurückgesetzten Lage leicht und schlank in Erscheinung treten und dass die sozialistische Moderne mit breiten Sockelzonen und aufgeweiteten Antrittszonen arbeitete, sodass sich die Hochhausscheiben dem Betrachter nicht unangemessen aufdrängen. Der festgesetzte Baukörper des Bebauungsplans I-B4a-3 kehrt diese Gestaltungsprinzipien um: Er ragt mit einer Fassade, die sich dem Betrachter geradezu aufdrängt, unmittelbar an der Straßenkante empor und tritt damit in einen unauflösbaren Widerspruch zu	

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		den Gestaltungsprinzipien, die den Denkmalwert des Hauses des Reisens begründen. Die Abstandsflächenuntersuchung im Bebauungsplanverfahren bestätigt, dass die Abstandsflächen des geplanten Hochhausturms in nördlicher Richtung deutlich über die Straßenmitte der Alexanderstraße hinausreichen und damit unmittelbar in den Bereich des Grundstücks der Mandantin fallen. Auflösung der Torsituation. Die unter Ziffer 2.1.2 dargestellte städtebauliche Torsituation, die das Haus des Reisens zusammen mit dem Haus des Lehrers am Übergang der Karl-Marx-Allee zum Alexanderplatz bildet, wird durch die Verschiebung des Hochhausstandorts nach Norden erheblich beeinträchtigt. Der festgesetzte Baukörper tritt unmittelbar an die Kreuzung Alexanderstraße / Otto-Braun-Straße heran und überlagert die bislang klar ablesbare Torsituation. Die historisch intendierte Wirkung des Hauses des Reisens als nördlicher Torpfeiler der Karl-Marx-Allee zum Alexanderplatz wird durch das geplante Hochhaus, das die Kreuzung nunmehr seinerseits beherrscht, erheblich gestört. Verlust der Gelenksituation zu den Magistralen. Die unter Ziffer 2.1.2 dargestellte gelenkartige Verbindung des Hauses des Reisens mit den Magistralen setzt voraus, dass das Gebäude als städtebaulicher Fixpunkt im Kreuzungsbereich wahrnehmbar bleibt und seine vermittelnde Funktion zwischen den Magistralen entfalten kann. Das Landesdenkmalamt hat in der LDA-Stellungnahme 2025 ausgeführt, dass die hier über die städtebauliche Konfiguration und baukünstlerische Gestaltung der Hochhäuser gelenkartig miteinander verbundenen Magistralen ein wesentliches Element in der die Hauptstadtplanung der DDR beherrschenden Zentralen Achse bilden. Der festgesetzte Baukörper des Bebauungsplans I-B4a-3 beherrscht den Kreuzungspunkt Alexanderstraße / Otto-Braun-Straße nunmehr seinerseits und tritt damit in Konkurrenz zu der städtebaulichen Funktion des Hauses des Reisens. Die Gelenksituation, die den Denkmalwert des Hauses des Reisens wesentlich mitbegründet, wird durch das geplante Hochhaus überlagert und in ihrer Ablesbarkeit erheblich beeinträchtigt.	

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Unterbindung der Öffnung zum Alexanderplatz. Das Haus des Reisens ist in seiner städtebaulichen Konzeption auf den Alexanderplatz ausgerichtet. Die schmalere Südseite des Gebäudes ist zum Alexanderplatz hin orientiert; die Sockelzone öffnet sich mit großflächigen Verglasungen und umlaufenden Fensterbändern zum Platz hin. Diese Öffnung zum Alexanderplatz ist konstitutives Merkmal des Denkmalwerts und Ausdruck der städtebaulichen Intention, das Haus des Reisens als Teil des Platzensembles zu gestalten. Das Landesdenkmalamt hat in der LDA-Stellungnahme 2025 ausgeführt, dass die Ablesbarkeit des intendierten sozialistischen Städtebaus sowie dessen baukünstlerische Ambitionen durch das geplante Vorhaben deutlich geschmälert werden. Der festgesetzte Baukörper des Bebauungsplans I-B4a-3 tritt unmittelbar südlich des Hauses des Reisens in Erscheinung und schiebt sich zwischen das Baudenkmal und den Alexanderplatz. Die bislang bestehende visuelle Verbindung des Hauses des Reisens mit dem Platzraum des Alexanderplatzes wird dadurch erheblich beeinträchtigt. Die Öffnung des Baudenkmals zum Alexanderplatz, zugleich die wesentliche fußläufige Erschließung zum ÖPNV, die seinen Denkmalwert wesentlich mitbegründet, wird durch das geplante Hochhaus in einer Weise überlagert, die mit dem Erhaltungsgebot des § 10 DSchG Bln nicht vereinbar ist. Neues städtebauliches Konzept als Kontrapunkt zur sozialistischen Moderne. Das Landesdenkmalamt hat in der LDA-Stellungnahme 2025 ausgeführt, dass im vorliegenden Bebauungsplanentwurf das sozialistische Erbe und die unmittelbare Umgebung erneut keine angemessene Würdigung erfahren. Unter dem Credo „Transformation zur Großstadtmetropole“ soll sich der neue moderne Städtebau deutlich vom sozialistischen Städtebau abgrenzen. Diese Vorgehensweise wird seitens der Denkmalbehörden äußerst kritisch bewertet. Das geplante Hochhaus mit seiner expressiven Fassadengestaltung und seiner unmittelbaren Lage an der Straßenkante folgt einer städtebaulichen Logik, die den unter Ziffer 2.1.2 dargestellten Gestaltungsprinzipien der sozialistischen Moderne diametral entgegensteht. Die Durchsetzung dieses neuen städtebaulichen Konzepts	

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		in unmittelbarer Nachbarschaft zum Haus des Reisens beeinträchtigt daher nicht nur die Ablesbarkeit des sozialistischen Städtebaus, sondern entwertet zugleich den Denkmalwert des Hauses des Reisens, der wesentlich auf seiner Einbindung in das städtebauliche Ensemble der DDR-Hauptstadtplanung beruht. Die Mandantin ist als Eigentümerin des Baudenkmals durch diese Entwertung in ihren abwägungserheblichen privaten Belangen unmittelbar betroffen.	
2.7	42.	2.1.4 Ermittlungsdefizit im Rahmen der Planaufstellung Die Senatsverwaltung hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans die vorstehenden denkmalschutzrechtlichen Belange verkannt und die erheblichen negativen Einwirkungen auf das Baudenkmal unzureichend berücksichtigt. Soweit die Senatsverwaltung in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 128 ff. ausführt, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die städtebauliche Bedeutung ebenso wie die privaten Belange zu berücksichtigen, geht diese Feststellung nicht über die bloße Wiederholung des Gesetzestextes in § 1 Abs. 6 BauGB hinaus. Bei kritischer Würdigung ist festzustellen, dass die Senatsverwaltung die wesentlichen Belange nicht oder jedenfalls erkennbar unzureichend in ihren Abwägungsprozess eingestellt hat. Wir verweisen hierzu erneut auf die äußerst kritische Stellungnahme des Landesdenkmalamts und machen uns deren Inhalt zu eigen. Soweit denkmalschutzrechtliche Belange betroffen sind, befasst sich die Senatsverwaltung auf S. 133 der Begründung lediglich oberflächlich mit diesen und beruft sich dabei mehrfach auf ein 2015/2016 durchgeführtes Workshopverfahren. Der bloße Verweis auf das Ergebnis eines „partizipativen Workshopverfahrens“ ersetzt jedoch nicht die eigenständige Auseinandersetzung mit den betroffenen Belangen. Die eigene Abwägung der Senatsverwaltung kann nicht auf ein anderes Verfahren oder eine andere	→ Keine Planänderung, Ergänzung der Begründung Es ist unzutreffend, dass die denkmalschutzrechtlich relevanten Veränderungen in der Begründung keine Berücksichtigung finden. Vielmehr wird dargestellt, dass die benachbarten Gebäude „Haus des Reisens“ sowie Kongresshalle und „Haus des Lehrers“ unter Denkmalschutz gestellt wurden und dass es das städtebauliche Ziel ist, die Umsetzung der Hochhausbebauung mit einem Erhalt der Baudenkmale der sozialistischen Moderne in Einklang zu bringen. Mit dem Ergebnis des 2015 durchgeführten Workshopverfahrens wurde diesbezüglich eine Lösung gefunden, die sich der Plangeber ausdrücklich zu eigen macht. Dass die Planung nach wie vor auf dem aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Masterplan von 1994 des Büros Kollhoff/Timmermann „beruht“, bedeutet nicht, dass dieser Masterplan noch 1:1 umgesetzt werden soll, sondern dass dieser Plan im Ergebnis des Workshopverfahrens in modifizierter Form weiterverfolgt wird. Im Ergebnis des Workshopverfahrens wurde keineswegs eine grundlegende Abkehr von der grundlegenden, einen bewussten Kontrapunkt zur „sozialistischen Moderne“ setzenden städtebaulichen Neuordnung festgelegt. Vielmehr wurde der Alexanderplatz als neuer Hochhausstandort ausdrücklich bestätigt. Die stärkere Bestandsorientierung fand vor allem in dem zuvor nicht beabsichtigten Erhalt prägender Bestandsgebäude, wie dem „Haus des Reisens“, dem „Haus des Berliner Verlags“ und dem Hochhausturm des jetzigen Hotelgebäudes („Park-Inn“) seinen Niederschlag.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Stelle ausgelagert werden. Hinzu kommt, dass die denkmalschutzrechtlich relevanten Veränderungen seit 2015 in der Begründung keinerlei Berücksichtigung finden und daher bereits aus diesem Grund ein Ermittlungsdefizit vorliegt. Wie auf S. 133 ff. zutreffend beschrieben, wurde nach Abschluss des Ideenwettbewerbs 1994 der prämierte Entwurf von Kollhoff/Timmermann zur Grundlage der weiteren Planungen gemacht. Diese sahen jedoch für das – damals noch nicht denkmalgeschützte – „Haus des Reisens“ den Neubau eines Hochhauses vor, welcher in seiner Höhe dem nun auf dem Baufeld D4 geplanten entsprach. Der weiterhin gültige Bebauungsplan I-B4a sieht für den Bereich des „Hauses des Reisens“ ein 150 m hohes, blockrandbebautes Hochhaus vor. Seitdem hat sich jedoch die städtebauliche und denkmalschutzrechtliche Bewertung der Hochhausgruppierung am Alexanderplatz grundlegend verändert. Durch die Unterschutzstellung des Hauses des Reisens wird ein Abriss und Neubau nach den bestehenden Plänen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen derzeit nicht weiterverfolgt. Soweit zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auf die städtebauliche Planung für den Alexanderplatz aus dem Jahr 1994 verwiesen wird, erkennt dies die veränderte Rechtslage und die daraus resultierenden Einschränkungen für unsere Mandantin. Diese kann ihr Grundstück entsprechend der damaligen Pläne nicht weiterentwickeln und muss vielmehr – wie hier unternommen – auf die Berücksichtigung und den Schutz ihres Baudenkmals hinwirken. Dies hat auch die Senatsverwaltung zu berücksichtigen. Zwar führt die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans auf S. 133 aus, dass auf eine stärkere Berücksichtigung des Bestandes der „sozialistischen Moderne“ geachtet werde. Der denkmalschützende und baukulturelle Belang findet jedoch in den vorstehend dargestellten massiven Abmessungen des geplanten Baukörpers auf dem Baufeld D 4 keinerlei Widerhall. Die Absicht der Senatsverwaltung denkmalgeschützte Hochhaus-	In der Abwägung der Denkmalbelange mit den städtebaulichen und privaten Belangen, die für die Umsetzung der Hochhausbebauung sprechen, kommt den Denkmalbelangen kein absoluter Vorrang zu. In der Begründung sind sowohl die Denkmalbelange dargestellt als auch die Belange, die für die Hochhausbebauung sprechen. Die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die innerstädtische Nachverdichtung zur Weiterentwicklung des Hochhausstandorts an einem zentralen und wichtigen Umsteigepunkt des ÖPNV überwiegen das private Interesse an einer Beibehaltung der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a im Hinblick auf den Hochhausstandort. Im Ergebnis der Abwägung soll an der Planung des Hochhauses im Baufeld D4 festgehalten werden. Die Begründung wird im Kapitel VII.1.4 vertieft (Ergänzung der Abwägung unter lfd. Nr. 2.6, soweit die Ausführungen nicht bereits in der Begründung enthalten sind).

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		gruppe in den tatsächlichen Festsetzungen stärker zu berücksichtigen findet sich in der Begründung nicht wieder. Zudem kann die konkrete Abwägung auf S. 134 unten keinen Bestand haben. Dort heißt es wörtlich: <i>„Unter Berücksichtigung der betroffenen Belange [gemeint sind die denkmalschutzrechtlichen] werden diese Bedenken im Rahmen der Abwägung geringer gewichtet, als die angestrebte städtebauliche Fortentwicklung im Umfeld des Alexanderplatzes. Die Planung beruht nach wie vor auf dem aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Masterplan von 1994 (Büro Kollhoff/Timmermann).“</i> Das Weiterverfolgen des Kollhoff-Plans steht im inneren Widerspruch zu den Ausführungen auf S. 133, wonach der Bestand der „sozialistischen Moderne“ stärker berücksichtigt werden sollte. Kollhoff/Timmermann sahen für die gesamte nordöstliche Ecke des Alexanderplatzes eine grundlegende Neuplanung und Bebauung mit neuen Hochhäusern vor und stellten den bewussten Bruch mit der Stadtplanung der sozialistischen Moderne dar. Es kann daher nicht gleichzeitig einerseits an diesen Plänen festgehalten und andererseits der historische Städtebau geschützt werden. Die Senatsverwaltung hätte sich daher explizit mit den Auswirkungen auf die bestehende Hochhausgruppierung und das Baudenkmal „Haus des Reisens“ auseinandersetzen müssen. Eine solche dezidierte Auseinandersetzung und Abwägung, die sich nicht auf ein in diesem Planbereich bereits überholtes Städtebaukonzept beruft, fehlt vollständig. Es liegt damit ein erheblicher Abwägungsmangel bei der Änderung des Bebauungsplans vor.	
2.8	42.	Belange der Nachbarn und der Grundstückseigentümer Noch eklatanter fallen die Abwägungsmängel bei der Berücksichtigung der privaten Belange der Nachbarn aus. Dabei ist zunächst festzustellen, dass die Senatsverwaltung von einer fehlerhaften Tatsache ausgeht. Auf S. 140	siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 2.5

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		f. unter Ziffer VII.2.2 führt diese aus: <i>„Für die angrenzenden Baufelder am Alexanderplatz sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen der Planungen zu erwarten, da für die Bebauung und Erschließung keine Flächen von Nachbargrundstücken in Anspruch genommen werden. [...] Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist daher nicht zu erwarten.“</i> Das Nachbargrundstück unserer Mandantin wird jedoch sehr wohl in unterschiedlichen Belangen betroffen. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit wird im Folgenden nur auf die Störung des Eigentums unserer Mandantin im Hinblick auf den besonderen denkmalschutzrechtlichen Schutz eingegangen. Die Aspekte Verschattung und Abstandsflächen sind hiervon getrennt unter Ziffer 2.2 und Ziffer 2.3 dargestellt. Dabei hätte die Senatsverwaltung im Rahmen der Bewertung der nachbarlichen Belange auch die privatrechtliche Dimension des Denkmalschutzes berücksichtigen müssen. Denn der Umgebungsschutz nach § 10 DSchG Bln erschöpft sich nicht in seiner öffentlich-rechtlichen Funktion. Soweit einem Eigentümer mit der Unterschutzstellung seines Bauwerks zugleich die Erhaltungspflicht nach § 8 DSchG Bln auferlegt wird, korrespondiert mit dieser besonderen Last ein durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützter Anspruch darauf, dass die den Denkmalwert begründenden Eigenschaften – einschließlich der prägenden Umgebung – nicht durch Maßnahmen Dritter entwertet werden. Der Denkmalschutz vermittelt dem Eigentümer insoweit einen eigenständigen privaten Belang, der im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gesondert zu berücksichtigen ist. Hieraus folgt, dass die Senatsverwaltung bei der Ermittlung und Abwägung der privaten Belange auch die denkmalschutzrechtlich geschützte Stellung des „Hauses des Reisens“ und die daraus resultierende besondere Schutzwürdigkeit der Mandantin als Denkmaleigentümerin hätte berücksichtigen müssen. Korrespondierend mit der besonderen Belastung durch die Erhaltungspflicht kann der Denkmaleigentümer ein Mehr an Rücksichtnahme verlangen, das gegebenenfalls auch zu Einschränkungen der baulichen	

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Ausnutzbarkeit benachbarter Grundstücke führen kann. Die Senatsverwaltung ist dieser Pflicht nicht nachgekommen; sie hat die privatrechtliche Dimension des Denkmalschutzes weder als Tatsachengrundlage erkannt noch in die Abwägung eingestellt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die Ausführungen unter Ziffer 2.1.3 verwiesen.	
2.9	42.	Jedenfalls hätte die Senatsverwaltung auch im Zusammenhang mit der Bewertung privater Belange erkennen müssen, dass die geplanten Festsetzungen – insbesondere die Errichtung eines 150 m hohen, massiven Hochhausturms in unmittelbarer Nachbarschaft – den Denkmalwert des „Haus des Reisens“ und damit zugleich den wirtschaftlichen Wert des Eigentums der Mandantin erheblich beeinträchtigen. Die besondere Werthaltigkeit des Baudenkmals beruht gerade auf seiner Raumbeziehung zum Alexanderplatz und seiner filigranen Fassadengestaltung als Abschlusspunkt der historischen Platzgestaltung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 beeinträchtigen diese denkmalrechtlich geschützte Umgebung und Raumbeziehung einseitig zugunsten des Vorhabenträgers auf dem Baufeld D4. Die erdrückende Massivität des festgesetzten Baukörpers wird bereits aus der Zeichnung der Verschattungsstudie auf S. 25 der Begründung des Bebauungsplans ersichtlich. <i>[Anm. SenStadt: In der Stellungnahme wird die Abb. 9 der Verschattungsstudie zum Bebauungsplan I-B4a-3 (IB Lung, Berlin, Januar 2025) aufgeführt, die die untersuchten Fassadenflächen der Baufelder D3, MK A7, MK A10, MK A11, „Haus des Reisens“ und „Haus der Statistik“ in einer Perspektive aus südlicher Richtung darstellt.]</i> Bereits hieraus wird erkennbar, dass zur Bewertung der Auswirkungen der geplanten Festsetzungen auf das Umfeld des Baudenkmals eine Sichtfeldstudie sowie weitere Visualisierungen mit dem Fokus auf die historische	→ Keine Planänderung siehe Abwägung zur lfd. Nr. 2.6 Der Auffassung, dass aus der hier in Bezug genommenen zeichnerischen Darstellung auf eine „erdrückende Massivität“ geschlossen werden könnte, kann nicht zugestimmt werden. Zum einen entspricht der in der Abb. 9 der Verschattungsstudie zum Bebauungsplan I-B4a-3 (IB Lung, Berlin, Januar 2025) gezeigte Betrachtungswinkel keiner realen Wahrnehmungsperspektive. Zum anderen spricht der Abstand von über 90 m zwischen dem im Baufeld D4 geplanten Hochhaus und dem „Haus des Reisens“ gegen diese Annahme. Zu den weiteren Gründen, warum eine „erdrückende Massivität“ im vorliegenden Fall nicht gegeben ist, siehe Abwägung zur lfd. Nr. 2.20.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Hochhausgruppierung notwendig gewesen wären. Das Fehlen einer solchen Untersuchung stellt ein weiteres erhebliches Ermittlungs- und Abwägungsdefizit dar. Nach alledem ist festzustellen, dass die Senatsverwaltung die denkmal-schutzrechtlichen Belange der Mandantin als Eigentümerin des Baudenk-mals „Haus des Reisens“ in mehrfacher Hinsicht unzureichend ermittelt und fehlerhaft abgewogen hat. Die unter den Ziffern 2.1.1 bis 2.1.4 dargestell-ten Mängel – die Verknennung des Umgebungsschutzes nach § 10 DSchG Bln, die unzureichende Auseinandersetzung mit den denkmalwertbegrün-denden Merkmalen und Sichtbeziehungen, die fehlende Berücksichtigung der privatrechtlichen Dimension des Denkmalschutzes sowie das Ermitt-lungsdefizit hinsichtlich der tatsächlichen Auswirkungen auf das Baudenk-mal – begründen jeweils für sich genommen, jedenfalls aber in ihrer Ge-samtheit, einen beachtlichen Abwägungsmangel.	
2.10	42.	2.2 Abstandsflächen Die Regelungen zur Einhaltung von Abstandsflächen dienen dem Zweck, eine ausreichende Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke sicherzustellen, und gewährleisten zugleich den notwendigen „Sozialab-stand“. Sie verfolgen damit gleichermaßen öffentliche wie private Interes-sen und sind als abwägungserhebliche private Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Senatsverwaltung hat die aus den Festsetzungen resultierenden Abstandsflächenkonflikte weder erkannt noch hinreichend in die Abwägung eingestellt.	→ <u>Keine</u> Planänderung; Ergänzung eines ergänzenden Fachgutachtens zu Besonnung und Tageslicht sowie Ergänzung der Begründung Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 widmet sich bereits ausführlich und in einem separaten Kapitel der Darstellung und Würdigung der Abstandsflächen. Bislang erfolgte die Abwägung der betroffenen Be-lange dabei auf Basis eines vereinfachten Abstandsflächenplans sowie ei-ner Verschattungsstudie. Unter Berücksichtigung sowohl der bestehenden bzw. in Errichtung befind-lichen Bebauung als auch der planungsrechtlich zulässigen Bebauung im Umfeld des Plangebiets wurden die Darstellungen der Abstandsflächen nunmehr konkretisiert. Darüber hinaus wurde ein ergänzendes Fachgutach-ten zu Besonnung und Tageslicht erstellt. In diesem Zusammenhang wird eine Konkretisierung der in der Begründung bereits getroffenen Aussagen vorgenommen. Im Hinblick auf die Belüftung bedarf es keiner gesonderten Untersuchung.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen herrschen in Berlin nach der langjährigen mittleren Verteilung der Windrichtung Winde aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung vor. Da die nördlich an das Baufeld D4 angrenzende Alexanderstraße (B2/5) bzw. deren Verlängerung in östliche Richtung (Karl-Marx-Allee) und deren Straßenrandbebauung weitgehend linear in Ost-West-Richtung ausgerichtet sind, stellt die geplante Bebauung des Hochhausturms keine Barriere für den Luftaustausch dar. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Verkehrsflächen liegen im Verlauf der Hauptwindrichtung, so dass eine Frischluftzuführung hier weiterhin gegeben ist. Durch die Unterbrechung der Baufelder rund um den Alexanderplatz wird zudem eine freie Luftzirkulation begünstigt. Wie in der Begründung bereits dargelegt, kommt es aufgrund der absoluten Abstände von mindestens rd. 50 m zwischen dem Hochhausturm des Baufeldes D4 und den nächstgelegenen bestehenden oder geplanten Gebäuden auch zu keiner Beeinträchtigung der Sozialabstände. Zum „Haus des Reisens“ beträgt der Mindestabstand zwischen der Nordostfassade des Hochhausturms und der Südwestfassade des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes sogar rd. 90 m. Da sich die Abstandsflächen dieser beiden Gebäude zudem nicht überlagern, liegen keinerlei Anzeichen dafür vor, dass hier eine Beeinträchtigung der Sozialabstände gegeben sein könnte.
2.11	42.	2.2.1 Tatsächliche Abstandsflächensituation Die Begründung des Bebauungsplans führt unter Ziffer IV.2.4.1 zutreffend aus, dass nach § 6 Abs. 5 S. 1 BauO Bln die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H beträgt. Der Entwurf des Bebauungsplans setzt eine Oberkante von 150 m über dem Gehweg fest und erlaubt ein Technikgeschoss mit Attika, so dass sich eine abstandsflächenrelevante Höhe von 154 m ergibt. Hieraus folgt eine Abstandsfläche von $0,4 \times 154 \text{ m} = 61,6 \text{ m}$. Die Senatsverwaltung räumt in der Begründung des Bebauungsplans auf	→ Keine Planänderung; Ergänzung der Begründung Die in der Stellungnahme getroffene Aussage, dass die Abstandsfläche des Baufeldes D4 das Grundstück überlagert, auf dem sich das denkmalgeschützte „Haus des Reisens“ befindet, ist unzutreffend. Im Eigentum der Mandantin des Einwenders befindet sich laut Anlage 2 der Stellungnahme (Grundbuchauszug) lediglich die „Gebäude- und Freifläche Alexanderstraße 7“ im Bereich des Flurstücks 1018 der Flur 918 in der

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		S. 72 selbst ein, dass die Abstandsflächen des geplanten Hochhausturms in nördlicher Richtung „deutlich über die Straßenmitte der Alexanderstraße hinausreichen und diese auf einer Fläche von rd. 500 m² überschreiten“. Wir verweisen zur Veranschaulichung auf die von der Senatsverwaltung selbst eingebrachte Abstandsflächendarstellung auf S. 71 der Begründung des Bebauungsplans. <i>[Anm. SenStadt: In der Stellungnahme wird die Abb. 6 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 vom 04.03.2026 aufgeführt, die die Abstandsflächen darstellt.]</i> Bereits aus dieser zeichnerischen Darstellung ist ersichtlich, dass die Abstandsfläche des geplanten Baukörpers über die Straßenmitte hinaus auf das Grundstück unserer Mandantin (Alexanderstraße 7) fällt. Die Abstandsfläche überlagert damit das Grundstück, auf dem sich das denkmalgeschützte „Haus des Reisens“ befindet.	Gemarkung Mitte. Das Flurstück 1018 ist im ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) als „Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe“ klassifiziert. Es handelt sich hierbei um die direkt mit baulichen Anlagen überbauten Flächen. Die dargestellten Abstandsflächen des Hochhausturms im Baufeld D4 erreichen dieses Flurstück jedoch nicht, sondern enden in mind. 29 m Entfernung. Zwischen dem Baufeld D4 und dem ehemaligen „Haus des Reisens“ liegen Flächen der Flurstücke 1372 und 1377, die sich laut Liegenschaftsplan im Eigentum des Landes Berlin befinden und die gem. ALKIS als Verkehrsfläche klassifiziert sind. Alle direkt an das „Haus des Reisens“ angrenzenden Außenbereiche und Freiflächen sind dem Flurstück 1377 zuzuordnen. Die Abstandsfläche des Baufeldes D4 betrifft das Flurstück 1372 in kompletter Tiefe von rd. 58 m sowie einen max. 4,4 m tiefen Abschnitt des Flurstücks 1377 (insgesamt max. 62,4 m). Damit ist eindeutig, dass eine Bebauung des Baufeldes D4 keine Abstandsflächen hervorrufen würde, die auf das Privatgrundstück Alexanderstraße 7 (Flurstück 1018) fallen. Gleichzeitig wird jedoch die Mitte der nach Straßenrecht klassifizierten Verkehrsflächen durch die Abstandsfläche überschritten. In der Begründung wird hierzu spezifiziert, dass die Linienführung im Abstandsflächenplan nicht die Straßenmitte der Alexanderstraße (B2/5), sondern die Mitte der nach Straßenrecht klassifizierten Verkehrsflächen darstellt. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Das daraus folgende Erfordernis einer detaillierten Auseinandersetzung mit den Schutzgütern des Abstandsflächenrechts wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.
2.12	42.	2.2.2 Fehlerhafte rechtliche Einschätzung der Abstandsflächen	→ Keine Planänderung Es ist grundlegend festzuhalten, dass im Falle des Bebauungsplans I-B4a-3

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Die Senatsverwaltung erkennt die Tragweite dieser Abstandsflächenüberschreitung grundlegend. Die Ausführungen sind in keiner Weise tragfähig und grob fehlerhaft. In Ziffer VII.2.2 der Begründung führt sie beziehungsweise auf die vorstehende Bewertung der Abstandsflächen aus, dass keine privaten Belange berührt seien, da aufgrund von Abständen von 50 m zu den nächstgelegenen bestehenden oder geplanten Gebäuden keine Beeinträchtigung der Sozialabstände zu erwarten sei. Ferner qualifiziert sie die über die Straßenmitte hinausreichenden Abstandsflächen lediglich als „theoretisch“ resultierende Abstandsflächen, die „formal keine Anwendung finden und im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden“. Zur Begründung verweist sie darauf, dass das Haus des Reisens zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt worden sei und daher „dauerhaft von der Erhaltung der Bestandsbebauung auszugehen“ sei. In der Abstandsflächenuntersuchung werde daher „nur auf die bestehende und nicht auf die planungsrechtlich ausgewiesene, tatsächlich aber nicht zu erwartende Bebauung Bezug genommen“. Dem ist entschieden entgegenzutreten. Die Bewertung der Senatsverwaltung ist rechtlich nicht haltbar - weder im Hinblick auf die Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsflächen noch im Hinblick auf die wirtschaftliche Beschränkung des Grundstücks unserer Mandantin durch eine fremde Abstandsflächenüberlagerung. Unsere Mandantin darf ihrerseits die Abstandsflächen bis zur Mitte der Alexanderstraße ausnutzen.	aufgrund von § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln ein Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefe gegeben ist: <i>„Soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.“</i> Wie in der Begründung bereits ausgeführt, sieht der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 in Verbindung mit den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen (erweiterte Baukörperausweisung) und den zulässigen Gebäudeoberkanten derartige ausdrückliche Festsetzungen vor. Insofern ist die Bezeichnung „theoretischer“ Abstandsflächen weiterhin gerechtfertigt und bedarf keiner Änderung. Gleichwohl erfolgte im Bebauungsplanverfahren eine ausführliche Abwägung der Belange des Abstandsflächenrechts. Wie oben beschrieben, wurde dabei sowohl die bestehende bzw. in Errichtung befindliche Bebauung als auch die planungsrechtlich zulässige Bebauung im Umfeld des Plangebiets berücksichtigt. Es sind keine privaten Belange berührt, da (wie oben ausgeführt) keine Abstandsflächen des Baufeldes D4 auf das in Privateigentum befindliche Grundstück Alexanderstraße 7 fallen und sich auch keine Abstandsflächenüberschneidungen mit den Abstandsflächen des Bestandsgebäudes („Haus des Reisens“) ergeben (siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 2.11). Aufgrund der Überschreitung der Mitte der klassifizierten Verkehrsflächen durch die Abstandsfläche des Hochhausturms wurden in einem ergänzenden Fachgutachten zu Besonnung und Tageslicht die Südwestfassaden des Gebäudes „Haus des Reisens“ auf ihre Besonnung hin untersucht und hinsichtlich ihrer Tageslichtversorgung bewertet (siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 2.16).

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
2.13	42.	2.2.3 Abstandsfläche liegt auf fremdem Grundstück Gemäß § 6 Abs. 2 S. 1 BauO Bln müssen Abstandsflächen grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück liegen. Nach § 6 Abs. 2 S. 2 BauO Bln dürfen sie sich allenfalls bis zur Mitte einer öffentlichen Verkehrsfläche erstrecken. Vorliegend reicht die Abstandsfläche des festgesetzten Baukörpers jedoch weit über die Straßenmitte hinaus und fällt – wie bereits aus der zeichnerischen Darstellung auf S. 71 der Begründung des Bebauungsplans ersichtlich – auf einer Tiefe von ca. einem Meter unmittelbar auf das Grundstück unserer Mandantin. Sie wäre infolge dieser Überlagerung gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 BauO Bln gehalten, die betroffene Fläche künftig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 führen damit zu einer kompensationslosen Beschränkung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks, die einseitig zugunsten des Vorhabenträgers auf dem Baufeld D4 wirkt. Die Senatsverwaltung hat diesen Umstand weder als abwägungserheblichen privaten Belang erkannt noch in die Abwägung eingestellt. Insoweit liegt ein erheblicher Abwägungsmangel vor.	→ <u>Keine</u> Planänderung Wie oben beschrieben, fallen bei Umsetzung des Bauvorhabens im Baufeld D4 keine Abstandsflächen auf das Grundstück Alexanderstraße 7 (Flurstück 1018). Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird nicht eingeschränkt (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 2.11).
2.14	42.	2.2.4 Überschreitung der Straßenmitte und Verstoß gegen § 6 Abs. 2 S. 2 BauO Bln Gemäß § 6 Abs. 2 S. 2 BauO Bln dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Diesem Grundsatz liegt das städtebauliche Prinzip zugrunde, dass öffentliche Verkehrsflächen von einer Bebauung freigehalten werden und die daraus resultierende Nichtbebauung gesichert ist. Das Recht, die Verkehrsfläche bis zur Mitte für die eigene Abstandsfläche in Anspruch zu nehmen, steht gleichermaßen dem gegenüberliegenden Nachbarn zu. Es besteht kein Vorrang desjenigen, der als erster die Verkehrsfläche mit seiner Abstandsfläche überdeckt. Soweit die Abstandsfläche des festgesetzten Baukörpers über die Straßenmitte der Alexanderstraße hinausreicht, bedarf es daher der Zustimmung unserer Mandantin als Eigentümerin des gegenüberliegenden Grundstücks. Eine solche Zustimmung liegt nicht vor und wird auch nicht erteilt. Es	→ <u>Keine</u> Planänderung Der Bebauungsplan I-B4a-3 sieht ausdrückliche Festsetzungen vor, aufgrund derer es gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln bei Abstandsflächenunterschreitungen sein Bewenden hat und im Baugenehmigungsverfahren keine gesonderte Betrachtung der Abstände mehr erfolgt (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 2.12). Gleichwohl werden die theoretisch resultierenden Abstandsflächen von 0,4 H im Bebauungsplanverfahren näher untersucht und bewertet. Wie vorstehend beschrieben, ergibt sich nordöstlich des Baufeldes D4, also in Richtung „Haus des Reisens“, eine Abstandsflächenverkürzung, da hier die Mitte der klassifizierten Verkehrsflächen überschritten wird. Das Grundstück Alexanderstraße 7 selbst, ist jedoch nicht von einer Abstandsflächenüber-

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		ist dabei unbeachtlich, ob nach der gegenwärtigen Bebauung mit dem denkmalgeschützten Gebäude eine Abstandsfläche ausgenutzt werden kann. Die Überschreitung der Straßenmitte, wie sie im hier verfahrensgegenständlichen Entwurf des Bebauungsplans vorgesehen ist, hätte zur Folge, dass unsere Mandantin von ihrem Grundstück aus nicht mehr Abstandsflächen bis zur Mitte der Alexanderstraße ausnutzen dürfte. Bei einer Realisierung der Festsetzungen würde die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandantin damit wesentlich und kompensationslos vermindert. Die Senatsverwaltung hat diesen Umstand weder erkannt noch in die Abwägung eingestellt.	lagerung betroffen. Aus dem nun detaillierter vorliegenden Abstandsflächenplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs geht zudem hervor, dass auch keine Überlagerung der Abstandsflächen von Baufeld D4 mit dem Bestandsgebäude „Haus des Reisens“ auftritt.
2.15	42.	2.2.5 Fehlerhafte Nichtberücksichtigung des fortgeltenden Bebauungsplans I-B4a Die Annahme der Senatsverwaltung, die Abstandsflächen seien lediglich „theoretisch“, weil das Haus des Reisens unter Denkmalschutz stehe und daher dauerhaft von der Erhaltung der Bestandsbebauung auszugehen sei, ist rechtlich fehlerhaft. Für das Grundstück Alexanderstraße 7 gilt weiterhin der Bebauungsplan I-B4a, der ungeachtet der zwischenzeitlichen Unterschutzstellung des darauf befindlichen Baudenkmals einen planungsrechtlich gesicherten wirtschaftlichen Wert des Grundstücks vermittelt. Dieser planungsrechtliche Wert kann nicht im Wege der Aufstellung eines benachbarten Bebauungsplans faktisch entwertet werden. Soweit die Senatsverwaltung die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a ändern wollte, wäre sie gehalten, hierfür ein eigenständiges förmliches Verfahren nach § 2 BauGB einzuleiten. Es ist ihr verwehrt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan I-B4a-3 die planungsrechtliche Situation eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks faktisch zu überplanen. Die Abstandsflächenuntersuchung hätte daher zwingend auch das planungsrechtlich zulässige Bauvolumen auf dem Grundstück der Mandantin be-	→ <u>Keine</u> Planänderung; Ergänzung eines ergänzenden Fachgutachtens zu Besonnung und Tageslicht sowie Ergänzung der Begründung In Zusammenhang mit der Erstellung eines ergänzenden Fachgutachtens zu Besonnung und Tageslicht wurden auch die aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans I-B4a bestehenden Baurechte für das Baufeld MK A12 berücksichtigt und in die Betrachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einbezogen. Für den Fall der planungsrechtlich auf Basis des Bebauungsplans I-B4a zulässigen Errichtung eines bis zu 150 m hohen Hochhauses (Baufeld MK A12) würden sich die Abstandsflächen beider Hochhäuser (MK A12 und Baufeld D4) aufgrund der dann auf 58 m Breite verringerten Alexanderstraße (B2/5) gegenseitig vollständig überlagern und um 2 m (im Baufeld D4) bzw. 4,4 m (im Baufeld MK A12) auf das jeweils andere Baufeld übergreifen. Für die von möglichen Abstandsflächenunterschreitungen betroffene Südwestfassade eines planungsrechtlich zulässigen Hochhauses im Baufeld MK A12 wurden ausreichende Besonnungszeiten von mehr als 3,5 Stunden ermittelt (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 2.17). Somit liegt auch unter Berücksichtigung der in der Realisierungsperspektive äußerst unwahrscheinlichen,

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		rücksichtigen müssen. Eine hierauf gestützte Erwägung ist zwingend fehlerhaft. Nach alledem liegt hinsichtlich der Abstandsflächenproblematik ein erheblicher Abwägungsmangel vor. Die Senatsverwaltung hat die Überschreitung der Abstandsflächen auf das Grundstück unserer Mandantin nicht als abwägungserheblichen privaten Belang erkannt, die Rechtsfolgen der Überschreitung der Straßenmitte nach § 6 Abs. 2 S. 2 BauO Bln verkannt und das fortgeltende Baurecht aus dem Bebauungsplan I-B4a rechtsfehlerhaft außer Acht gelassen.	planungsrechtlich jedoch noch ausgewiesenen Hochhausbebauung auf dem Baufeld MK A12 kein Abwägungsmangel vor. Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird entsprechend konkretisiert.
2.16	42.	2.3 Verschattung Auch die Verschattung wurde im Rahmen der Planaufstellung nur unzureichend berücksichtigt. Die Verschattung ist als privater Belang, der sich unmittelbar auf die Werthaltigkeit der Nachbargebäude und Grundstücke auswirkt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans angemessen zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Grundstück unserer Mandantin im Norden des Plangebiets hat die Senatsverwaltung die Verschattungswirkungen nicht berücksichtigt bzw. deren Bedeutung vollständig verkannt. Auf S. 141 der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans gibt die Senatsverwaltung zwar an, sich „intensiv“ mit den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auseinandergesetzt zu haben. Wie unter Ziffer 2.2 gezeigt, war dies jedoch bereits ungenügend. Erschwerend kommt hinzu, dass die Senatsverwaltung auch hinsichtlich der Verschattung davon ausgeht, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Besonnung der Nachbargebäude komme. Diese Feststellung ist unzutreffend. Darüber hinaus ist die zugrunde liegende Untersuchung unzureichend, um die tatsächlichen Auswirkungen des festgesetzten Hochhauses auf das Nachbargrundstück unserer Mandantin zu bewerten. Vorab ist anzumerken, dass die Verschattungsstudie für die Beurteilung der	→ <u>Keine</u> Planänderung; Ergänzung eines ergänzenden Fachgutachtens zu Besonnung und Tageslicht sowie Ergänzung der Begründung Ergänzend zur bereits vorliegenden Verschattungsstudie vom 29.01.2025 wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 weitere Besonnungsanalysen durchgeführt. Betrachtet wurden sowohl die durch Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Fassaden umliegender Gebäude als auch die Fassaden des im Baufeld D4 geplanten Hochhauses. Normkonform wurde der 21. März (Tag-und-Nacht-Gleiche) als Beurteilungstag angenommen, der innerhalb des in der DIN EN 17037 angegebenen Zeitraums zur Beurteilung der Besonnung liegt. Dieser Tag, der noch aus der ehemals für die Beurteilung der Besonnung maßgeblichen DIN 5034:1999-10 bekannt ist, hat sich in der Praxis als üblicher Stichtag etabliert. Er repräsentiert einen Zeitpunkt, der die durchschnittliche Besonnung im Jahresverlauf gut abbildet. Die Vorgehensweise zur Beurteilung der Besonnungssituation folgt den Vorgaben des von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin herausgegebenen „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“. Danach ist am Beurteilungstag (21. März) eine Min-

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Besonnungssituation den 21. März als Tagundnachtgleiche zugrunde legt und damit den nach DIN EN 17037 für den Vorhabenträger günstigsten Referenztag wählt.	destbesonnungsdauer von 3,5 Stunden an der Außenfassade für eine ausreichende Besonnung maßgeblich. Betrachtet wurde u. a. auch der Fassadenbereich am Gebäude „Haus des Reisens“, für den sich aufgrund der Überschreitung der Mitte der klassifizierten Verkehrsflächen eine Abstandsflächenverkürzung ergeben würde. Die Abstandsfläche des geplanten Gebäudes im Baufeld D4 reicht zwar über die Mitte der klassifizierten Verkehrsflächen, allerdings kommt es zu keiner Überdeckung mit der Abstandsfläche des Gebäudes „Haus des Reisens“. Im Ergebnis der Besonnungsprognosen zeigte sich, dass an dem südwestlich zurückspringenden Fassadenbereich des Gebäudes „Haus des Reisens“ vertikale Bereiche mit weniger als 3,5 Stunden Besonnungsdauer berechnet werden, die jedoch außerhalb des Bereichs verkürzter Abstandsflächen liegen. Im Hinblick auf die Tageslichtversorgung des von einer Abstandsflächenverkürzung betroffenen Fassadenabschnitts am Gebäude „Haus des Reisens“ können die im ergänzenden Fachgutachten aufgeführten Untersuchungsergebnisse zu den Nordost- und Nordwestfassaden des Baufeldes D4 übertragen werden. Dort wurde nachgewiesen, dass selbst im ungünstigsten Szenario im 1. Obergeschoss ein Tageslichtquotient größer als 2 Prozent bis zu einer Raumtiefe von ca. 8 m erreicht wird. Nur in den Eckbereichen der Nordwestfassade des Baufeldes D4 liegen die Werte darunter. Diese Zonen können entweder mit unterstützendem Kunstlicht ebenfalls für Arbeitsplätze eingerichtet oder anderweitig ohne Tageslichtanforderungen genutzt werden. Grundsätzlich verbessert sich die Tageslichtversorgung bei gleichen Grundrissen und Fenstergrößen mit zunehmender Geschosshöhe. Nach § 47 Abs. 2 BauO Bln ist die ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen durch Tageslicht im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die vorgenommenen Untersuchungen belegen, dass eine ausreichende Belichtung in den umliegenden und von Abstandsflächenverkürzun-

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			gen betroffenen Gebäuden möglich ist und dass die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 nicht entgegenstehen. Der von einer Abstandsflächenverkürzung betroffene südwestliche Fassadenabschnitt am Gebäude „Haus des Reisens“ weist jedoch gegenüber den untersuchten Nordost- und Nordwestfassaden des Baufeldes D4 deutlich höhere Besonnungszeiten und damit auch bessere Belichtungsverhältnisse auf. Daher kann hier ohne zusätzliche Berechnungen davon ausgegangen werden, dass die Tageslichtversorgung für die Nutzung als Arbeitsplatz ausreichend ist. Bei den Bereichen mit Abstandsflächenverkürzungen handelt es sich zudem um einen Bereich mit vergleichsweise großem Abstand zwischen den Baukörpern (Hochhausturm im Baufeld D4 und „Haus des Reisens“). Im Übrigen überdecken sich die Abstandsflächen der beiden letztgenannten Gebäude nicht, was ebenfalls indiziert, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.
2.17	42.	2.3.1 Verschattungsstudie lässt Vorhangfassade unberücksichtigt Die Verschattungsstudie berechnet die Besonnungsdauer ausschließlich an den glatten Fassadenaußenseiten der untersuchten Gebäude. Dies räumt das Gutachten auf S. 28 selbst ein: <i>„Die Sensorpunkte werden auf den glatten Fassadenaußenseiten der untersuchten Gebäude festgelegt, womit die Besonnungsdauer grundsätzlich gegenüber den Festlegungen der DIN EN 17037 überschätzt wird.“</i> Maßgeblich für die Beurteilung der Besonnungssituation nach DIN EN 17037 ist jedoch nicht die Außenfassade, sondern der Bezugspunkt im Innenraum: Nach Anhang D.2 der Norm liegt dieser mindestens 1,2 m über dem Boden und 0,3 m hinter der inneren Oberfläche der Öffnung, also hinter der Fensterebene. Die Studie weicht von diesem normativen Bezugspunkt systematisch ab und überschätzt damit die tatsächlich im Innenraum	→ <u>Keine</u> Planänderung Wie vorstehend beschrieben, wurde auf Grundlage der im „Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung“ des Landes Berlin getroffenen Vorgaben eine ergänzende Besonnungsuntersuchung angestellt. Da die Ermittlung der Besonnungsdauer auf Innenwandebene nach DIN EN 17037:2022-05 „Tageslicht in Gebäuden“ mit einem größeren Aufwand verbunden ist, wurde zunächst die Besonnung auf Außenwandebene simuliert. Dies ermöglicht zwar keine Beurteilung nach den aktuellen Normen, bietet aber die Möglichkeit, Bereiche zu identifizieren, die - ohne nähere Betrachtung der Innenräume - als ausreichend besonnt qualifiziert werden können. Dies kann angenommen werden, wenn eine Außenwand am Stichtag 3,5 Stunden oder länger besonnt ist. Im vorliegenden Fall wurde sowohl für die von möglichen Abstandsflächenunterschreitungen betroffene Südwestfassade des „Hauses des Reisens“

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		ankommende Besonnungsdauer an allen untersuchten Fassaden. Diese Überschätzung wiegt im Fall des denkmalgeschützten „Haus des Reisens“ besonders schwer. Das Gebäude verfügt über seine charakteristische zweischalige Vorhangfassade, die aus einer inneren Verglasung und einer in etwa einem Meter Abstand vorgesetzten Verschattungsanlage aus Stahl-Fertigteil- und Aluminiumelementen besteht. Diese Konstruktion ist konstitutives Merkmal des Baudenkmals und integraler Bestandteil des Denkmalwerts und ist als solche denkmalschutzrechtlich geschützt. Sie muss daher dauerhaft erhalten werden und kann nicht durch eine lichtdurchlässigere Konstruktion ersetzt werden. Eben diese Vorhangfassade bewirkt jedoch, dass die tatsächlich in den Innenraum gelangende Lichtmenge gegenüber einer konventionellen Lochfassade erheblich reduziert ist. Die vorgesetzte Verschattungsanlage aus Gitterrosten und Aluminiumelementen blockt einen wesentlichen Teil des einfallenden Tageslichts. Die Verschattungsstudie, die lediglich die glatte Außenfassade als Bezugsfläche heranzieht, bildet diese fassadenbedingte Lichtminderung nicht ab. Sie unterschätzt damit die tatsächliche Verschattungswirkung des geplanten Hochhausturms D4 auf die Innenräume des Hauses des Reisens in erheblichem Maße. Die Senatsverwaltung hätte daher bei der Ermittlung der Verschattungswirkungen auf das Grundstück der Mandantin zwingend berücksichtigen müssen, dass die denkmalschutzrechtlich geschützte Vorhangfassade des Hauses des Reisens die Innenraumbelichtung gegenüber dem an der Außenfassade gemessenen Wert nochmals deutlich reduziert. Eine normgerechte Beurteilung nach DIN EN 17037 hätte den Bezugspunkt 0,3 m hinter der inneren Fensterebene ansetzen und zusätzlich die lichtmindernde Wirkung der vorgesetzten Verschattungsanlage in die Berechnung einbeziehen müssen. Da beides unterblieben ist, ist die Verschattungsstudie nicht geeignet, die tatsächlichen Auswirkungen des festgesetzten Hochhausturms auf die Innenraumbelichtung des Baudenkmals zu bewerten. Die Senatsverwaltung hat diesen Gesichtspunkt weder erkannt noch in die Abwägung	als auch für die Südwestfassade eines planungsrechtlich zulässigen Hochhauses im Baufeld MK A12 ausreichende Besonnungszeiten von mehr als 3,5 Stunden ermittelt. Eine Untersuchung auf Innenwandebene erübrigt sich damit, da sicher davon ausgegangen werden kann, dass mind. 1,5 Besonnungsdauer auf der Innenwandebene erreicht werden. Darüber hinaus wurde in der vorgenannten ergänzenden Untersuchung auf Basis übertragbarer Ermittlungen anderer Gebäude dargelegt, dass die Tageslichtversorgung für die Nutzung als Arbeitsplatz ausreichend ist (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 2.16). Es bedarf keiner konkreten Berechnungen für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		eingestellt. Auch insoweit liegt ein erhebliches Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor.	
2.18	42.	2.3.2 Fehlende Untersuchung der Freiflächen und des Außenbereichs Die Verschattungsstudie beschränkt sich in ihrer Untersuchung ausschließlich auf die Fassadenflächen der umliegenden Hochhausgebäude. Außenflächen und Freiflächen vor dem Grundstück der Mandantin wurden hingegen nicht in die Betrachtung einbezogen. Dies ist methodisch unzureichend und führt zu einer systematischen Unterschätzung der tatsächlichen Verschattungswirkungen des geplanten Hochhausturms D4 auf das Grundstück der Mandantin. Besonders gravierend ist, dass die Studie die im Sockelbereich des Hauses des Reisens vorhandene Außenterrasse vollständig unberücksichtigt lässt. Diese Terrasse befindet sich auf der Südseite des Sockelbaus und ist damit dem geplanten Hochhausturm D4 unmittelbar zugewandt. Gerade südlich gelegene Außenflächen sind von der Verschattungswirkung eines nördlich benachbarten Hochhauses in besonderem Maße betroffen, da der Schattenwurf des Hochhausturms D4 in den für die Besonnung maßgeblichen Morgenstunden und Mittagsstunden auf diese Flächen fällt. Die Senatsverwaltung hat weder die Terrasse noch die sonstigen Außenflächen des Grundstücks der Mandantin als Untersuchungsgegenstand in die Verschattungsstudie aufgenommen. Die Verschattung dieser Außenflächen ist jedoch nicht lediglich von ästhetischer oder komfortbezogener Bedeutung. Sie hat unmittelbare Auswirkungen auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks der Mandantin. Die Außenterrasse im Sockelbereich des Hauses des Reisens sowie die südlich gelegenen Freiflächen stellen nutzbare und ertragsfähige Bestandteile des Grundstücks dar, deren Werthaltigkeit wesentlich von einer ausreichenden Besonnung abhängt. Eine erhebliche Verschattung dieser Flächen durch den geplanten Hochhausturm D4 mindert die Nutzbarkeit und damit die wirtschaftliche Ertragsfähigkeit des Grundstücks der Mandantin in einer	→ <u>Keine</u> Planänderung Wie oben dargelegt, befinden sich die Außen- und Freiflächen vor dem Grundstück der Mandantin des Einwenders nicht in Privateigentum, sondern sind als klassifizierte Verkehrsflächen im Eigentum des Landes Berlin. Alle direkt an das „Haus des Reisens“ angrenzenden Außenbereiche und Freiflächen sind dem landeseigenen Flurstück 1377 zuzuordnen (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 2.1). Darüber hinaus beziehen sich die für die Beurteilung der Besonnung einschlägigen Normen (v. a. DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ und DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“) nicht auf die Untersuchung und Beurteilung von Außen- und Freiflächen. Es gibt somit keine konkreten Bewertungskriterien zur Beurteilung einer möglicherweise eingeschränkten Besonnung. Das im Baufeld D4 geplante Hochhaus sorgt aufgrund seiner Gebäudekubatur nur für eine vergleichsweise kurze direkte Verschattung nördlich gelegener Freiflächen. Aufgrund der in der Verschattungsstudie nach DIN EN 17037 zum Bebauungsplan I-B4a-3 "Hochhaus Alexanderplatz Baufeld D4" (IB Lung, Berlin, Januar 2025) ermittelten Besonnung der in Richtung Südwesten und damit zum Baufeld D4 orientierten Fassaden des „Hauses des Reisens“ kann davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich keine Missstände vorliegen. Auf den Südfassaden des „Hauses des Reisens“ sind am Beurteilungstag (21. März) selbst im Erdgeschoss mind. 4,0 Stunden Besonnungsdauer gegeben. Es besteht daher kein weiterer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf die Außen- und Freiflächen.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Weise, die als abwägungserheblicher privater Belang hätte erkannt und berücksichtigt werden müssen. Die Senatsverwaltung hat diesen Gesichtspunkt weder ermittelt noch in die Abwägung eingestellt. Auch insoweit liegt ein erhebliches Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor. Unberücksichtigt bleibt weiterhin der Umstand, dass auf der zur Alexanderstraße hin gelegenen Freifläche durch Einrichtung eines sog. Satellitenplatzes, auf dem zugleich der Demonstration vom 04.11.1989 – als größer nichtstaatlicher Demonstration der DDR – gedacht werden soll, eine Erhöhung der Verweildauer von Passanten und Touristen angestrebt wird. Je stärker die Verschattung durch das heranrückende Hochhaus, desto geringer die Attraktion des Platzes, desto höher die Wahrscheinlichkeit der Beeinträchtigung (gefühlter) Sicherheitsaspekte.	
2.19	42.	2.3.3 Fehlende Berücksichtigung des planungsrechtlich zulässigen Bauvolumens als Referenzbebauung Die Verschattungsstudie untersucht die Besonnungswirkungen des geplanten Hochhausturms D4 ausschließlich auf der Grundlage der tatsächlich vorhandenen Bestandsbebauung. Das Grundstück der Mandantin (Alexanderstraße 7) wird in der Studie lediglich mit dem bestehenden Gebäude des „Hauses des Reisens“ berücksichtigt. Nicht in den Blick genommen wird hingegen, welcher Baukörper auf dem Grundstück der Mandantin nach dem fortgeltenden Bebauungsplan I-B4a planungsrechtlich zulässig wäre. Dieser sieht für das Baufeld MK A12 – das dem Grundstück Alexanderstraße 7 entspricht – ebenfalls ein Sockelgebäude mit einem 150 m hohen Hochhausturm vor. Hätte die Verschattungsstudie dieses planungsrechtlich zulässige Bauvolumen als Referenzbebauung zugrunde gelegt, wäre die Verschattungswirkung des geplanten Hochhausturms D4 auf das Grundstück der Mandantin erheblich deutlicher zutage getreten. Denn ein planungsrechtlich zulässiger Hochhausturm auf dem Grundstück der Mandantin würde durch den unmittelbar südlich gelegenen Hochhausturm D4 in erheblichem Umfang verschattet werden. Die Senatsverwaltung hat diesen	→ <u>Keine</u> Planänderung; Ergänzung eines ergänzenden Fachgutachtens zu Besonnung und Tageslicht sowie Ergänzung der Begründung Wie oben beschrieben, wurde eine ergänzende Untersuchung zur Besonnung und Tageslichtversorgung angestellt (siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 2.16). Dabei wurden auch die bereits bestehenden Baurechte berücksichtigt. Die Besonnungszeiten an der Südwestfassade des im Bebauungsplan I-B4a ausgewiesenen Gebäudes MK A12 reichen von 5,5 Stunden in den untersten Geschossen bis zu mehr als 7 Stunden in den oberen Geschossen des Hochhausturms, womit die für eine ausreichende Besonnung maßgebliche Dauer von 3,5 Stunden deutlich überschritten wird. Die dem Baufeld D4 zugewandte Gebäudeseite des Baufeldes MK A12 kann damit als gut bis sehr gut besonnt gelten. Auch im Hinblick auf die Tageslichtversorgung auf der Südseite des Baufeldes MK A12 wurde gezeigt, dass die Tageslichtverhältnisse in den untersuchten Modelletagen und -räumen des im Baufeld D4 geplanten Gebäudes

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Gesichtspunkt weder in der Verschattungsstudie noch in der Begründung des Bebauungsplans berücksichtigt. Auch insoweit liegt ein erhebliches Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor, da auch die künftige Ausnutzbarkeit als erheblicher privater Belang in die Abwägung einzustellen war.	des ausreichen und auf die betreffenden Fassadenabschnitte des Baufeldes MK A12 übertragbar sind. Damit sind hier im Hinblick auf die Besonnung und Tageslichtversorgung keine Missstände feststellbar.
2.20	42.	2.4 Erdrückende Wirkung der geschlossenen Hochhauswand aus den Türmen D3 und D4 auf das Haus des Reisens – Verletzung des Rücksichtnahmegebots Ein weiteres, von der Senatsverwaltung vollständig verkanntes Ermittlungs- und Abwägungsdefizit ergibt sich aus der Betrachtung der Gesamtsituation, die durch die gleichzeitige Realisierung der Hochhaustürme D3 und D4 entsteht. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich das Baufeld D3, auf dem auf Grundlage des Bebauungsplans I-B4a derzeit ein ca. 134 m hoher Hochhausturm errichtet wird. Der durch den Bebauungsplan I-B4a-3 festgesetzte Hochhausturm D4 soll nunmehr – abweichend von der ursprünglichen Planung – an den nördlichen Rand des Baufeldes D4 verschoben werden, unmittelbar an die Alexanderstraße und damit in unmittelbare Nachbarschaft zum Grundstück der Mandantin. Durch diese Verschiebung des Hochhausturms D4 nach Norden entsteht in Verbindung mit dem Hochhausturm D3 eine nahezu geschlossene Hochhauswand aus zwei unmittelbar nebeneinanderstehenden, jeweils ca. 130 bis 154 m hohen Baukörpern, die sich dem denkmalgeschützten „Haus des Reisens“ auf der gegenüberliegenden Seite der Alexanderstraße in einem Abstand von lediglich ca. 30 bis 40 m gegenüberstellt. Das Haus des Reisens, das mit seiner Höhe von ca. 65 m als markanter städtebaulicher Fixpunkt und als architektonischer Höhepunkt der Platzbegrenzung am Kreuzungspunkt Alexanderstraße/Otto-Braun-Straße konzipiert wurde, wird durch diese Hochhauswand in einer Weise überragt und eingeschlossen, die seiner städtebaulichen Bedeutung und seinem Denkmalwert diametral	→ Keine Planänderung Eine „erdrückende Wirkung“, die dem Nachbarn nicht zumutbar ist, kann in der Regel nur dann angenommen werden, wenn die baulichen Dimensionen des „erdrückenden“ Gebäudes derart übermächtig sind, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch überwiegend wie eine von einem herrschenden Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird. Die „erdrückende Wirkung“ wäre ebenfalls anzunehmen, wenn das Bauvorhaben das Nachbargrundstück regelrecht abriegelt, das heißt dort ein Gefühl des Eingemauertseins oder einer Gefängnishofsituation hervorruft. Hiervon kann im vorliegenden Fall keine Rede sein. Das „Haus des Reisens“ wird zwar selbst keine dominierende Wirkung an der Kreuzung Alexanderstraße / Otto-Braun-Straße / Karl-Marx-Allee mehr haben. Es wird aufgrund der eigenen Grundstücksgröße und der Größe des Gebäudes aber weiterhin selbstständig wirksam sein und nicht nur als „Anhängsel“ der auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite geplanten Hochhausbebauung wirken. Der Abstand zwischen den beiden Punkthochhäusern in den Blöcken D3 und D4 beträgt mehr als 60 m, sodass keineswegs eine durchgängige „Wand“ entsteht, auch wenn beide Hochhäuser künftig in einer Flucht liegen. Der Abstand zwischen dem Hochhaus im Baufeld D4 und dem „Haus des Reisens“ beträgt über 90 m. Zwar werden die Abstandsflächen des geplanten

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		entgegensteht. Diese Konstellation war im ursprünglichen städtebaulichen Konzept von Kollhoff/Timmermann in dieser Form nicht vorgesehen. Wie unter Ziffer 1.3 dargestellt, war der Standort des Hochhausturms D4 ursprünglich mittig im Baufeld D4 und damit deutlich weiter südlich und weiter vom Haus des Reisens entfernt geplant. Die nunmehr festgesetzte Verschiebung an den nördlichen Rand des Baufeldes erzeugt im Zusammenwirken mit dem Hochhausturm D3 eine städtebauliche Situation, die im Masterplan so nicht angelegt war und die die Wirkung des Hauses des Reisens im Stadtraum grundlegend verändert. Dies entspricht auch nicht den Zielen, wie sie in dem Workshopverfahren 2015 erarbeitet wurden, sondern konterkariert die damals geforderte denkmalrechtliche Unterschutzstellung des Hauses des Reisens. Die aus dieser Konstellation resultierende erdrückende Wirkung auf das Haus des Reisens begründet eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots. Das Rücksichtnahmegebot, das als Grundsatz des öffentlichen Baurechts auch im Rahmen der Bauleitplanung Geltung beansprucht, verbietet es, durch planerische Festsetzungen Zustände zu schaffen, die für benachbarte Grundstücke und deren Eigentümer schlechthin unzumutbar sind. Eine erdrückende Wirkung im Sinne des Rücksichtnahmegebots liegt insbesondere dann vor, wenn ein Vorhaben aufgrund seiner Ausmaße, seiner Höhe und seiner Nähe zum Nachbargrundstück eine einmauernde oder abriegelnde Wirkung entfaltet, die das Nachbargrundstück in seiner Nutzbarkeit und Werthaltigkeit unzumutbar beeinträchtigt. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Die geschlossene Hochhauswand aus den Türmen D3 und D4 mit einer Gesamtbreite von mehreren Dutzend Metern und einer Höhe von jeweils mehr als dem Doppelten des Hauses des Reisens entfaltet gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäude der Mandantin eine erdrückende und einmauernde Wirkung, die dessen städtebauliche Stellung als Platzgelenk und Dominante am Kreuzungspunkt vollständig aufhebt.	ten Hochhausturmes die Mitte der klassifizierten Verkehrsflächen überschreiten, die Abstandsflächen der beiden Gebäude werden sich aber nicht überlagern. Die Einhaltung der landesrechtlich verlangten Abstandsfläche spricht regelmäßig indiziell dafür, dass eine „erdrückende Wirkung“ nicht eintritt. Besondere Umstände, die im vorliegenden Fall für ein anderes Ergebnis sprechen würden, sind nicht ersichtlich, insbesondere da es sich um Punkthochhäuser und keine langgestreckten Gebäude handelt. Auch die ergänzende Besonnungs- und Tageslichtungsuntersuchung hat keine unzumutbare Beeinträchtigung des „Hauses des Reisens“ feststellt (siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 2.16). Als weiteres Indiz kann das bereits weitgehend fertiggestellte Hochhaus auf dem Baufeld D7 gelten, für das im Januar 2026 Richtfest gefeiert wurde. Von diesem 146 m hohen und an der Karl-Liebknecht-Straße gelegenen Hochhaus geht in der realen Wahrnehmung keineswegs eine in erheblichem Maße erdrückende Wirkung auf die benachbarte Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus – obwohl der ebenfalls sehr großzügig dimensionierte Straßenraum hier nur einen Abstand von etwa 45 m zwischen den Baukörpern ermöglicht.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Die Senatsverwaltung hat diese Gesamtwirkung der Hochhauswand aus D3 und D4 auf das Haus des Reisens weder ermittelt noch in die Abwägung eingestellt. Insbesondere fehlt jede Auseinandersetzung damit, dass die Verschiebung des Hochhausturms D4 an den nördlichen Rand des Baufeldes – in Verbindung mit dem bereits im Bau befindlichen Hochhausturm D3 – eine städtebauliche Situation erzeugt, die im ursprünglichen Konzept nicht vorgesehen war und die die Belange der Mandantin als Eigentümerin des benachbarten Baudenkmals in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Auch insoweit liegt ein erhebliches Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor.	
2.21	42.	3. Fazit Die vorstehende Prüfung ergibt, dass der Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 in mehrfacher Hinsicht an erheblichen Ermittlungs- und Abwägungsdefiziten leidet, die zu seiner Rechtswidrigkeit führen. Die Senatsverwaltung hat die privaten Belange der Mandantin als Eigentümerin des denkmalgeschützten „Haus des Reisens“ (Alexanderstraße 7) weder vollständig ermittelt noch einer sachgerechten Abwägung zugeführt. Dies betrifft insbesondere die Überschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf das Grundstück der Mandantin, die unzureichende Berücksichtigung der Verschattungswirkungen auf Fassade, Innenräume und Freiflächen sowie die erdrückende Wirkung der durch die Nordverschiebung des Hochhausturms D4 entstehenden geschlossenen Hochhauswand aus den Türmen D3 und D4 auf das Baudenkmal. Sämtliche dieser Belange sind abwägungserheblich und ihre Nichtberücksichtigung begründet jeweils für sich genommen, jedenfalls aber in ihrer Gesamtheit, einen beachtlichen Abwägungsmangel. Der Hochhausturm D4 hat daher – entsprechend den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a – auf der Mitte des Baufeldes D4 zu bleiben. Nur in dieser Lage werden die schutzwürdigen privaten Belange der Mandantin gewahrt und die Anforderungen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB erfüllt. Die Mandantin behält sich vor, ihre Rechte	→ Keine Planänderung; Ergänzung eines ergänzenden Fachgutachtens zu Besonnung und Tageslicht Den Einwendungen wird überwiegend nicht gefolgt. Im Ergebnis der Abwägung aller Belange, die vorstehend im Einzelnen dargelegt wurde, wird von einer Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 abgesehen. Gleichwohl wurde die Stellungnahme zum Anlass genommen, ein ergänzendes Fachgutachten zu Besonnung und Tageslicht zu erstellen. In diesem Zusammenhang wurden auch die aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans I-B4a bestehenden Baurechte für das Baufeld MK A12 berücksichtigt und in die Betrachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einbezogen. Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird entsprechend konkretisiert. Die Verträglichkeit einer Umsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 mit folgenden Belangen und Aspekten wurde in den vorstehenden Abwägungen ausführlich dargestellt: - Abstandsflächen (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 2.11) - Besonnung und Tageslichtversorgung des Gebäudes (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 2.16)

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		im weiteren Verfahren sowie im Wege des Normenkontrollantrags geltend zu machen, soweit die Senatsverwaltung die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 in der vorliegenden Fassung weiterhin betreibt. Anlagen: - Anlage 1: Vollmacht - Anlage 2: Grundbuch von Mitte Blatt 1064N - Anlage 3: Eintragung in die Berliner Landesdenkmalliste (Objektnr. 09020852) Anlage 4: Bildercollage des historischen Bestandes	- Besonnung Außen- und Freiflächen (siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 2.18) - Belüftung und Sozialabstand (siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 2.10) - Belange des Denkmalschutzes (siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 2.6) - „Erdrückende Wirkung“ (siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 2.20) Bei Umsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 werden die privaten Belange der umliegenden Grundstückseigentümer angemessen berücksichtigt. So erfolgte neben der umfassenden Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Besonnung und Tageslichtversorgung auch eine intensive Auseinandersetzung mit den schalltechnischen Auswirkungen bestehender gewerblicher Nutzungen.
3. Art der baulichen Nutzung			
3.1	11.	Ich sehe einen wichtigen Verbesserungsbedarf: Der Anteil an Wohnungen für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen erscheint nicht ausreichend. Gerade an einem zentralen Standort wie dem Alexanderplatz sollte neuer Wohnraum nicht überwiegend im hochpreisigen Segment entstehen. Ohne verbindliche soziale Anteile besteht die Gefahr, dass neue Hochhäuser vor allem exklusive Wohn- und Bürostandorte werden und nur begrenzt zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes beitragen. Ich rege daher an, - einen deutlich höheren Anteil geförderter und preisgebundener Wohnungen festzuschreiben, - langfristig gesicherte Mietpreisbindungen vorzusehen,	→ <u>Keine Planänderung</u> Zunächst ist klarzustellen, dass der Bebauungsplan I-B4a-3 nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung nebst Nutzungskonzept und konkrete Vorstellungen zur zeitlichen Umsetzung des Bauvorhabens zugrunde liegen, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen keine Möglichkeit zur Regelung der Wohnungsgrößen, der Aufteilung in Wohneigentum und Mietwohnungen sowie des jeweiligen Preissegments. Das Land Berlin fördert die Entwicklung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen auf unterschiedlichen Wegen an vielen Standorten der

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		- sowie eine soziale Durchmischung als zentrales Planungsziel zu verankern. Hochhäuser sollten nicht nur architektonische Landmarken sein, sondern auch einen sichtbaren Beitrag zu einer sozialen und offenen Stadt leisten. Gerade in der Berliner Mitte sollte neuer Wohnraum für unterschiedliche Einkommensgruppen zugänglich sein. Insgesamt unterstütze ich das Vorhaben und die Entwicklung weiterer Hochhäuser in Berlin ausdrücklich, verbinde dies jedoch mit der Erwartung, dass zukünftige Projekte stärker zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beitragen.	Stadt. Das Bau Feld D4 am Alexanderplatz ist dabei jedoch kein entsprechender Schwerpunktbereich. Der Flächennutzungsplan Berlin sieht für den Alexanderplatz und die umliegenden Flächen hingegen eine hohe Nutzungsintensität und -dichte vor, die sich in der Darstellung als gemischte Baufläche M1 widerspiegelt. Der hier vorwiegende Kerngebietscharakter zielt auf die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur ab. Der Bebauungsplan wird im Einklang mit den übergeordneten Planungszielen des Landes Berlin aufgestellt (u. a. Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungspläne). Die mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 zulässige Entwicklung von Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets sowie die ausdrückliche Festsetzung eines Wohnanteils innerhalb des Kerngebiets von mindestens 2.400 m² Geschossfläche entsprechen dabei der grundsätzlichen Zielrichtung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040). Der zwingend zu realisierende Wohnungsanteil von mind. 2.400 m² Geschossfläche läuft dabei jedoch unter analoger Berücksichtigung der im „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für Geschosswohnungsbau getroffenen Annahme (100 m² Bruttogeschossfläche je Wohneinheit) auf lediglich ca. 25 Wohnungen hinaus. Gleichwohl besteht ein Potenzial von bis zu 38.000 m² Geschossfläche für Wohnraum, da Wohnungen im Kerngebiet oberhalb von 29,7 m über Gehweg allgemein zulässig sein sollen. Dies entspräche rd. 380 Wohneinheiten. Es war jedoch immer Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3, dass ein über den zwingenden Wert von 2.400 m² Geschossfläche hinausgehender Wohnanteil lediglich eine Möglichkeit im Rahmen der Angebotsplanung darstellen soll – auch im Sinne eines breiten, flexiblen Nutzungsspektrums für die längerfristige Perspektive. Die Entscheidung über den

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			Umfang der Wohnnutzungen erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen der konkreten Objektplanung unter Berücksichtigung der betroffenen Belange durch die Vorhabenträgerin. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die grundsätzlichen Anwendungsvoraussetzungen des „Berliner Modells“ mit seinen Regelungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum hier nicht vorliegen, weil durch den Bebauungsplan I-B4a-3 keine zusätzlichen Genehmigungsvoraussetzungen für Wohnen geschaffen werden, die über das bereits seit dem Jahr 2000 bestehende Planungsrecht hinausgehen. Im Fall der beabsichtigten Realisierung eines über 2.400 m² Geschossfläche hinausgehenden Wohnanteils wird die Vorhabenträgerin eine separate Vereinbarung mit dem Land Berlin abschließen. Darin wäre – auf Grundlage der zum gegebenen Zeitpunkt geltenden offiziellen Richtwerte für die Bedarfsermittlung und den Kostenanteil – eine Beteiligung der Vorhabenträgerin an den Kosten für die Deckung der sich aus dem überschießenden Wohnanteil ergebenden Wohnfolgebedarfe zu regeln. Der städtebauliche Vertrag berücksichtigt diese Verpflichtung in einer entsprechenden Regelung. Im Ergebnis der Abwägung wird unverändert an der Planung festgehalten.
3.2	19.	Als Berlinerin finde ich, der Alex braucht nicht noch einen weiteren [...]Bertonturm mit Luxuswohnungen.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 3.1
3.3	22.	Weiterhin frage mich, was in Zeiten abnehmender Büronutzung der Zweck dieses Hochhaus soll, bezahlbarer Wohnraum? Vermutlich nicht.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 3.1
3.4	32.	Wohnungen, Wohnungen, Wohnungen!!!	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 3.1
3.5	23.	Ich suche seit Jahren eine neue Wohnung, aber es ist unmöglich etwas zu finden (wenn man nicht nach Hellersdorf ziehen möchte). Und Sie bauen	→ Keine Planänderung

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		einen Turm mit Luxuswohnungen und Hotelzimmern - während die Hälfte der Hotelbetten jetzt schon leer sind? Was denken Sie eigentlich, wer sie wählt? Ich arbeite als Lehrerin, meine Schüler leben teilweise in 5-köpfigen Familien auf 2 Zimmern. Geflüchtete kommen aus ihren Heimen nicht raus, weil es keine Wohnungen gibt. Ich erlaube mir, Sie daran zu erinnern, dass Sie für uns arbeiten, die Berliner. Nicht für irgendwelche Investoren. Bitte handeln Sie in unserem Sinne und setzen Projekte um, die wirklich der Stadt etwas nützen.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 3.1 Es handelt sich um ein privatwirtschaftliches Bauvorhaben, welches nicht den Regelungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum unterliegt. Eine Hotelnutzung ist seitens der Vorhabenträgerin derzeit nicht vorgesehen.
3.6	19.	Der Alex sollte den Menschen gehören. Ein großer Kulturort mit Bibliothek, Werkstätten, Bühnen wäre angemessen. Und bezahlbare Wohnungen!	→ <u>Keine Planänderung</u> siehe Abwägung zur lfd. Nr. 3.1 Es handelt sich um ein privatwirtschaftliches Bauvorhaben, welches nicht den Regelungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum unterliegt. Die geforderten kulturellen Nutzungen könnten nur unter Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel realisiert werden, welche derzeit im Haushalt des Landes Berlin nicht eingeplant sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der geplante Hochhausturm aufgrund seiner vergleichsweise geringen Grundfläche unter Berücksichtigung eines Erschließungskerns (z. B. Treppen- und Aufzugsanlagen) nur sehr eingeschränkt für die in der Stellungnahme aufgeführten Nutzungen (z. B. Bühnen, Bibliothek) geeignet ist. Gleichwohl sind auch in einem Kerngebiet zentrale Einrichtungen der Kultur bzw. Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig.
3.7	1.	Wie schon bei den vorherigen Auslegungen fehlt dem Bebauungsplan jegliche Begründung für ein öffentliches Interesse an diesem Plan - außer der Floskel „geordnete städtebauliche Entwicklung“, die hier - wie leider auch anderen Stellen in der Stadt - eigentlich nur für Investorenwünsche steht.	Zu Gemeinwohl, siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.24

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Was wieder zu der Frage führt, warum die Senatsverwaltung diese Bebauungsplanänderung trotzdem seit Jahren weiterverfolgt und dafür Ressourcen aufwendet. Jedenfalls sollte das Verfahren mangels Begründung sofort gestoppt werden.	
3.8	2.	Besonders problematisch ist aus meiner Sicht, dass der Senat selbst bereits 2022 festgehalten hat, dass auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans grundsätzlich kein Anspruch besteht, das Verfahren aber dennoch weiterführt, weil Senat und Vorhabenträger das Ziel der Hochhausbebauung weiterhin verfolgen. Gerade dann müsste der konkrete öffentliche Mehrwert dieser Planänderung besonders klar und nachvollziehbar dargelegt werden. Stattdessen wurde der soziale Nutzen 2022 im Wesentlichen mit Investitionen, Wirtschaftskraft und Arbeitsplätzen begründet; gemeinwohlorientierte Nutzungen sollten erst Gegenstand weiterer Gespräche sein. Zugleich wird Alexanderplatz 3 in der Hochhausübersicht 2026 mit ca. 95 % Büro und ca. 5 % Wohnen geführt; als Mehrwert für die Allgemeinheit werden dort im Kern eine städtebauliche Aufwertung sowie ein öffentlich zugängliches Erd- und Dachgeschoss genannt. Vor diesem Hintergrund bitte ich um eine nachvollziehbare Darlegung, worin der heute tatsächlich gesicherte öffentliche Mehrwert dieser Planänderung liegt und warum er die bewusste Fortführung dieses Verfahrens rechtfertigt.	→ <u>Keine</u> Planänderung siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 1.24 Am Ziel einer Festsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 wird festgehalten. Durch die hiermit ermöglichte Verschiebung des Hochhausstandortes verbessern sich die Umsetzungsmöglichkeiten des Hochhausprojektes deutlich, da dieses auf dem noch unbebauten Flurstück 1253 errichtet werden kann. Eine Beeinträchtigung oder gar ein Teilabbruch des bisherigen Sockelgebäudes (Geschäftshaus „die mitte“) auf dem Flurstück 1235, welches sich im Besitz einer anderen Eigentümerin befindet, kann hierdurch vermieden werden. Diese Absicht besteht bereits seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.
3.9	14.	Der Standortverlagerung des Hochhauses widerspreche ich, weil ein Bedarf für die Nutzungen nicht erwiesen ist: Schon jetzt gibt es Leerstand für Büronutzung. Zudem sind in der näheren Umgebung weitere Neubauten mit Büronutzung geplant.	→ <u>Keine</u> Planänderung Zu Büronutzungen, siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 1.24 Zu Wohnnutzungen, siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 3.1

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Für Wohnnutzungen gibt es dringenden Bedarf, allerdings zu für die Mehrheit bezahlbaren Konditionen. Damit ist in einem Hochhaus kaum zu rechnen. Denkbar wären Sonderwohnformen, wie Notunterkünfte.	Es handelt sich um ein privatwirtschaftliches Bauvorhaben. Die Unterbringung von Notunterkünften ist deshalb nicht adäquat.
3.10	10.	Letztlich wird dann der Bau so teuer, dass man dort keine vernünftige Nutzung mehr rentabel unterbringen kann. Ein Abschreibungsobjekt, was größtenteils leer steht, brauchen wir nicht.	→ Keine Planänderung siehe Abwägung zur lfd. Nr. 1.24 Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung und konkrete Vorstellungen zur zeitlichen Umsetzung des Bauvorhabens zugrunde liegen, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. Es handelt sich um ein privatwirtschaftliches Bauvorhaben, für das erhebliche Vorleistungen zur Sicherung und Ertüchtigung der nahegelegenen U-Bahnanlagen erforderlich sind. Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung des Gebäudes auf Grundlage eines auch unter diesen Voraussetzungen wirtschaftlich tragfähigen Gesamtkonzepts erfolgt, welches umfänglichen Leerstand ausschließt.
4. Werbeanlagen			
4.1	44.	I. Sachverhalt Die Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks mit der Anschrift Alexanderplatz 3, 10178 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Mitte beim Amtsgericht Mitte, Blatt 21721N, Flur 918, Flurstück 1235 („Grundstück“) und	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		betreibt auf dem Grundstück das Einkaufszentrum „die mitte“ („Einkaufszentrum“). Damit ist sie vom Regelungsgehalt des Bebauungsplans mit dem Eintritt der Rechtskraft unmittelbar betroffen.	
4.2	44.	Der Entwurf des Bebauungsplans sieht erstmals spezifische Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen vor, durch die sich die Mandantin in ihren, aus dem Grundstückseigentum folgenden Rechten verletzt sieht. Die vorgesehenen Beschränkungen zu Werbeanlagen betreffen die künftige Nutzbarkeit, Sichtbarkeit und wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks. Konkret ist geregelt: <i>[Anm. SenStadt: In der Stellungnahme werden die textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und Nr. 7.2 des Bebauungsplanentwurfs vom 04.03.2026 wörtlich wiedergegeben.]</i> Der bislang geltende Bebauungsplan I-B4a enthielt demgegenüber keine entsprechenden Regelungen zu Werbeanlagen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Es ist zutreffend, dass der Bebauungsplan I-B4a keine Regelungen zu Werbeanlagen enthielt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Werbeanlagen bisher praktisch uneingeschränkt zulässig waren. Der Einwender erkennt, dass sich Einschränkungen bereits aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 BauO Bln (Verunstaltungsverbot) sowie § 10 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln (Verbot der störenden Häufung von Werbeanlagen) ergeben - unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans - und geht insoweit fälschlicherweise von einer uneingeschränkten Zulässigkeit praktisch jeder beliebigen Werbeanlage aus. Großflächige Werbeanlagen, erst recht, wenn diese beleuchtet wären oder sogar blinken würden („wechselndes oder bewegtes Licht“), würden an dieser Stelle aus städtebaulichen und denkmalrechtlichen Erwägungen höchstwahrscheinlich als verunstaltend eingestuft werden und wären demzufolge auch schon bisher nicht genehmigungsfähig gewesen. So fanden im Vorfeld des Bauantrags für das Geschäftshaus „die mitte“ im Jahr 2007 umfangreiche Abstimmungen zwischen Bauherren und der Senatsbaudirektorin statt, um festzulegen, in welchem Umfang Werbeanlagen auch im Hinblick auf den Umgebungsschutz der Baudenkmale genehmigungsfähig sind. Im Ergebnis wurde in der Baugenehmigung Werbung nur an der Stätte der Leistung und nur in dem dann tatsächlich realisierten Umfang zugelassen. Auch der Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3, der im Jahr 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslag, enthielt bereits eine Festsetzung zur Beschränkung von Werbeanlagen, die inhaltlich in wesentlichen Punkten der jetzt vorgesehenen Regelung entsprach. Unter anderem war auch

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			schon zum damaligen Zeitpunkt vorgesehen, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig sein soll.
4.3	44.	II. Einwendungen Einwendungen werden hiermit vorgetragen gegen die im Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 vorgesehenen Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen, insbesondere gegen 1. die inhaltliche Beschränkung auf Eigenwerbung („an der Stätte der Leistung“) und den damit verbundenen Ausschluss von Fremdwerbung (Ziffer 7.1 des Bebauungsplans) 2. die gestalterischen Vorgaben, wonach Werbeanlagen ausschließlich als Einzelbuchstaben oder Symbole zulässig sind, verbunden mit festen Größenbegrenzungen je nach Höhenlage und begrenzt auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite, während Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht generell ausgeschlossen sind (Ziffer 7.2 des Bebauungsplans)	→ Planänderung Den Einwendungen wird teilweise gefolgt. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 bislang vorgesehene Begrenzung der Länge von Werbeanlagen auf maximal 50 % der Fassadenbreite wird dergestalt geändert, dass diese Regelung fortan nur noch für die an der Spitze des Hochhausturms zulässige Fassadenwerbung gelten soll. Für den Sockelbereich im Plangebiet, zu dem auch das Geschäftshaus „die mitte“ zählt, wird hingegen fortan von einer Beschränkung der Werbeanlagen auf eine bestimmte Fassadenbreite abgesehen. Im Bereich des Hochhausturms ist für die zwischen 140 m und 150 m über Gehweg zulässige Werbung eine Beschränkung auf 50 % der Fassadenbreite weiterhin geboten, da von dieser Fassadenwerbung aufgrund der Höhe die größeren Auswirkungen ausgehen und weil es in diesem Bereich nicht um Werbung für Einzelhandelsbetriebe an der Stätte der Leistung gehen kann. Im Übrigen werden die textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 beibehalten. Dies ist Ergebnis der Abwägung aller Belange, die nachfolgend im Einzelnen dargelegt wird.
4.4	44.	III. Begründung Der Bebauungsplanentwurf umfasst neben Verkehrsflächen allein die Flurstücke 1235 und 1253. Das Flurstück 1235 ist Eigentum unseres Mandanten und mit dem Einkaufszentrum „die mitte“ bebaut. Das Flurstück 1253 ist Eigentum wohl des Investors und soll mit dem Hochhaus bebaut werden.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Sachverhalt wird im Wesentlichen zutreffend wiedergegeben. Das geplante Hochhaus soll allerdings nicht ausschließlich auf dem Flurstück 1253 errichtet werden, sondern kann mit einer Tiefe von bis zu 7,0 m das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 1235 überkragen.
4.5	44.	1. Rüge der unzulässigen Negativplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)	→ Keine Planänderung

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Nach § 1 Abs 3 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 3 S. 1 HS 1 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus diesen Gründen hat die Bauleitplanung ausschließlich eine Bestands- oder eine Angebotsplanung zu umfassen. Demgegenüber unzulässig ist eine Planung, die sich allein in einem Verbot erschöpft (sog. Negativplanung). Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen zu Werbeanlagen, soweit sie das bereits bestehende Einkaufszentrum betreffen, erweisen sich als solche unzulässige Negativplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, welche zudem (zwangsläufig) das Gebot zur ordnungsgemäßen Sammlung des Abwägungsmaterials nach § 2 Abs. 3 BauGB verletzt (Abwägungsdefizit). a) Ausgangslage und besondere Betroffenheit des Bestandsgrundstücks Der Bebauungsplanentwurf verfolgt nach seiner Begründung im Kern zwei Ziele, das sind - den bereits planerisch vorgesehenen Hochhausstandort innerhalb des Baufeldes D4 in den nördlichen Teil zu verlagern und die Planungen dort an die aktuelle städtebauliche Entwicklung am Alexanderplatz anzupassen („Hochhausplanung“), und - die Möglichkeit der Anbringung von Werbeanlagen zu beschränken („Werbebeschränkung“) Die Hochhausplanung betrifft allein das Flurstück 1253, denn nur dort soll und kann das Hochhaus errichtet werden. Demgegenüber ist das Flurstück 1235 bereits seit Jahren mit dem Geschäftshaus „die mitte“ bebaut. Für dieses Flurstück 1235 beschränkt sich der Regelungsgehalt des neuen Bebauungsplans allein auf die Festsetzungen zur Werbebeschränkung.	Mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 wird keine unzulässige Negativplanung betrieben, die sich allein im Ausschluss einer unerwünschten Nutzung erschöpft. Vielmehr verfolgt der Bebauungsplan I-B4a-3 ein städtebauliches Gesamtkonzept. Dem Bebauungsplan I-B4a lag der städtebauliche Masterplan von 1994 zugrunde. Dieses Konzept wird insoweit modifiziert, als das Turmhochhaus von der Mitte des Blocks D4 an dessen nordöstlichen Rand verschoben wird. Die geänderte städtebauliche Konfiguration wurde im Workshopverfahren Alexanderplatz 2015 bestätigt, bildet die inhaltliche Grundlage für den Bebauungsplan I-B4a-3 und hat planerische Auswirkungen auf den gesamten Block D4, einschließlich des Flurstücks 1235. Das führt dazu, dass sich die geplanten Festsetzungen auch im Bereich des Flurstücks 1235 wesentlich von den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a unterscheiden, indem sie auch hier die neue städtebauliche Konfiguration planungsrechtlich sichern. Der auf die Festsetzungen zur Beschränkung von Werbeanlagen gestützte Einwand, der Bebauungsplan I-B4a-3 verfolge eine reine Negativplanung, ist unzutreffend. Basierend auf einem positiv verfolgten neuen städtebaulichen Konzept werden die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstückfläche, zur zulässigen Geschossfläche und zur Höhe der baulichen Anlagen (OK) gegenüber dem Bebauungsplan I-B4a grundlegend geändert. Die neuen Festsetzungen für das Flurstück 1235 beschränken sich daher eben nicht nur auf Regelungen zu Werbeanlagen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans i-B4a-3 kann das Flurstück 1235 im Rahmen einer Kerngebietsausweisung mit einer Geschossfläche von 20.375 m² baulich genutzt werden. Dies entspricht einer GFZ von 5,72 und mithin auch künftig einer sehr hohen baulichen Ausnutzbarkeit. Der Vorwurf einer Negativplanung ist auch insoweit unzutreffend. Darüber hinaus gibt es weitere inhaltliche Bezüge zwischen den beiden Grundstücken im Baufeld D4 (z. B. zulässiges Nutzungsspektrum, Immissionsschutz, Erschließung und Zulässigkeit von Stellplätzen, Dachbegrünung), wodurch die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 für beide

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Während der bauliche Bestand, die Nutzung und die Stellplätze ausdrücklich als gesichert beschrieben werden (Seite 139 der Begründung), sollen die Festsetzungen der Werbebeschränkung die Fassaden des Einkaufszentrums nunmehr einer Vielzahl restriktiver Vorgaben unterwerfen (Höhenzonen, Ausschluss von Werbeanlagen auf Dachflächen, Beschränkung auf die Stätte der Leistung, Zulassung nur bestimmter Werbeformen wie Einzelbuchstaben, faktischer Ausschluss geschlossener Werbeflächen, Verbot von Wechsel- und Bewegungslicht). Damit wird die bislang gegebene Möglichkeit der Fassadenwerbung für das bestehende Center deutlich zurückgenommen. Die Planbegründung stellt zwar in allgemeiner Form auf Ortsbild- und Denkmalschutz, den Schutz der Umgebung der prägenden Bauten am Alexanderplatz sowie auf licht- und artenschutzrechtliche Erwägungen ab und verweist auf das stadtweite Werbekonzept. Für das konkrete Bestandsgebäude „die mitte“ wird jedoch kein eigenständiges, positives gestalterisches Konzept entwickelt und insbesondere nicht abgewogen, in welchem Umfang bisher planungsrechtliche eröffnete Werbemöglichkeiten entfallen und welche wirtschaftliche Bedeutung die Fassadenwerbung für den Betrieb des Einkaufszentrums hat. b) Rechtlicher Maßstab: Erforderlichkeitsgebot und Verbot der reinen Negativplanung Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne nur aufzustellen, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Dieses Erforderlichkeitsgebot ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verletzt, wenn der Plan einer positiven Planungskonzeption entbehrt und im Wesentlichen nur darauf gerichtet ist, bestimmte Nutzungen oder Gestaltungen zu verhindern. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu klargestellt, dass § 1 Abs. 3 BauGB insbesondere durch Bebauungspläne verletzt wird, „die einer positiven Planungskonzeption entbehren und der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind“	Grundstücke erforderlich ist und sich nicht auf das Flurstück 1253 beschränken konnte. Der Ausschluss bzw. die Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen stellt also nicht das primäre Planungsziel des Bebauungsplans I-B4a-3 dar, soll aber nun im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgen, da hier seit der Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a im Jahr 2000 ein neues Regelungserfordernis erkannt wurde. In erster Linie sollen am Hochhaus Werbeanlagen an weiten Teilen der Fassade ausgeschlossen werden, da sie dort aufgrund der Fernwirkung besonders störend wären. Aber auch im Sockelbereich wäre eine Massierung von Werbeanlagen störend für das Ortsbild, weswegen ihre Zulässigkeit dort eingeschränkt werden soll. Dabei wäre es nicht zielführend, die Regelungen zu Werbeanlagen auf das Flurstück 1253 oder auf das Flurstück 1235 zu begrenzen und für jedes Grundstück eigenständige Werbekonzepte zu erarbeiten. Vielmehr sollen die Vorgaben zur Zulässigkeit und zur Gestaltung der Werbeanlagen grundstücksübergreifend im gesamten Plangebiet gelten. Mit dem Bebauungsplan werden konkrete Regelungen zu der Art der zugelassenen Werbeanlagen (Eigen- und Fremdwerbung) sowie der Verortung an den Gebäuden (TF 7.1) sowie der konkreten Gestaltung der Werbeanlagen (TF 7.2) getroffen, so dass der Planung ein positives gestalterisches Konzept zugrunde liegt. Allein die Tatsache, dass bestimmte Nutzungen ganz oder teilweise ausgeschlossen oder beschränkt werden und sich damit im Ergebnis „negativ“ auf die Nutzung des Grundeigentums auswirken könnten, stellt keinen Fall der unzulässigen „Negativplanung“ dar (siehe auch BVerwG, Beschluss vom 04.01.2007 - 4 B 74.06). Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Fremdwerbung auf dem Flurstück 1235 bereits nach bestehender Genehmigungslage ausgeschlossen ist und darüber hinaus auch Gestaltungsvorgaben in Form einer Flächenbeschränkung für die Werbung an der Brandwand greifen.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		(BVerwG, Urteil vom 17.09.2003 - 4 C 14/01, NVwZ 2004, 220 (222)). Unzulässig sind danach planerische Festsetzungen, die städtebaulich nicht gerechtfertigt sind, sondern lediglich vorgeschoben werden, um eine bestimmte, als unerwünscht empfundene Nutzung zu unterbinden (BVerwG, Beschluss vom 04.01.2007 - 4 B 74.06, ZfBR 2007, 273 (274)). Zwar ist der Gemeinde nicht verwehrt, mit einem Änderungsbebauungsplan bisherige Nutzungsmöglichkeiten zu reduzieren; einen Anspruch auf Fortbestand der alten Planlage gibt es nicht. Das Bundesverwaltungsgericht verlangt jedoch, dass städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange umso gewichtiger sein müssen, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers beschneiden, und dass der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gewahrt bleibt (BVerwG, Beschluss vom 15.05.2013 - 4 BN 1.13, ZfBR 2013, 573 (575)). Dies gilt auch für Regelungen zu Werbeanlagen, soweit sie - wie hier - in erheblichem Umfang bisher eröffnete Nutzungsspielräume entfallen lassen und damit die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks berühren. Zu fordern ist, dass die Bauleitplanung insofern von einer hinreichenden Plankonzeption getragen wird und städtebaulich begründbar ist (Brügelmann BauGB, 137, EL, BauGB § 9 Rdn. 47). Im Rahmen einer solchen Begründung hat die Gemeinde nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander interessengerecht abzuwägen (vgl. Stürer in Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, 64. EL Juni 2025, Abschnitt B, Rdn. 1204). c) Anwendung auf die Werbefestsetzungen des Bebauungsplans Die Begründung des Bebauungsplans enthält zwar ein abstraktes, an Ortsbild- und Denkmalschutz sowie an Licht- und Artenschutz ausgerichtetes Konzept für Werbeanlagen und betont, dass den Betrieben grundsätzlich adäquate Möglichkeiten der Eigenwerbung eröffnet bleiben sollen (Seite 106 der Begründung). Faktisch erschöpfen sich die textlichen Festsetzungen jedoch weitgehend in der Begrenzung und Untersagung bestimmter	

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Werbeformen und -lagen: Große Teile der Fassaden – insbesondere in den oberen Bereichen – werden dauerhaft werbefrei gestellt, Werbeanlagen werden räumlich auf eng umschriebene Zonen, inhaltlich auf Werbung an der Stätte der Leistung und förmlich auf eng definierte Gestaltungsformen (Einzelbuchstaben, beschränkte Buchstabenhöhen, Verbot von Wechsellicht usw.) begrenzt. Für das Bestandsgebäude „die mitte“ existiert kein eigenständiges, positives Gestaltungskonzept, das erkennen ließe, welche werblichen Ausdrucksformen dort zur Prägung eines bestimmten städtebaulichen Leitbildes gewollt sind. Die Festsetzungen der Werbebeschränkungen wirken ausschließlich negativ-restriktiv: Sie zielen allein auf die Verhinderung und Zurückdrängung bisher möglicher Werbemöglichkeiten, ohne für das konkrete Bestandsobjekt ein schlüssiges, positiv ausgerichtetes Werbekonzept zu entfalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zur Werbebeschränkung sind für das Flurstück 1235 als unzulässigen Negativplanung im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu werten. Den Plananlass gibt die beabsichtigte Verlagerung und städtebauliche Bewältigung des Hochhauses auf dem Flurstück 1253. Dafür wäre es nicht erforderlich gewesen, für das auf dem Flurstück 1235 bereits realisierte Geschäftshaus „die mitte“ Werbebeschränkungen festzusetzen, welche die bisherige Werbenutzungsmöglichkeiten wesentlich beschränken. Die Festsetzungen der Werbebeschränkungen stellen sich damit als anlassfremde Ausweitung des Regelungsprogramms dar: Der Plan nutzt den Anlass der Hochhausverschiebung auf dem Flurstück 1253, um für das Flurstück 1235 die Möglichkeit der Werbung zu beschränken, ohne dass gerade dort ein zusätzlicher konkreter Regelungsbedarf nachvollziehbar belegt wird.	
4.6	44.	Insoweit missachtet der Bebauungsplanentwurf die durch § 1 Abs. 3 BauGB geforderte Ziel-Mittel-Relation. Die abstrakt genannten Ortsbild- und	→ Keine Planänderung Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen zielen sowohl auf das bestehende Einkaufszentrum „die mitte“ als auch auf das geplante Hochhaus auf dem Flurstück 1253 ab.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Denkmalschutzbelange werden nicht nachvollziehbar darauf bezogen, warum ausgerechnet am bestehenden Einkaufszentrum eine derart drastische Reduktion der Fassadenwerbung erforderlich sein soll.	Beide künftig aneinanderggebauten Gebäude liegen am Alexanderplatz und wirken sich damit gemeinsam auf das Ortsbild dieses besonders prominenten Stadtplatzes aus. Beide Gebäude sind gleichermaßen von denkmalgeschützter Bebauung (Haus des Reisens, Haus des Lehrers, Alexanderhaus, Berolinahaus) umgeben. Daraus ergibt sich das Erfordernis, für beide Gebäude übergreifende Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen zu treffen. Zu den Gründen, warum die Ortsbild- und Denkmalschutzbelange eine Einschränkung der Werbung erfordern, siehe Abwägung zur lfd. Nr. 4.9.
4.7	44.	Eine den privatwirtschaftlichen Interessen der Mandantin gerechte Abwägung findet innerhalb der Begründung nicht statt. Damit ist die die Sammlung des Abwägungsmaterials defizitär i. S. v. § 2 Abs. 3 BauGB, da Belange nicht in die Abwägung eingestellt werden, die nach Lage der Dinge einzustellen sind, die also zum Abwägungsmaterial gehören (vgl. Stürer in Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, 64. EL Juni 2025, Abschnitt B. Rdn. 1440). Selbst wenn man aus der im ursprünglichen Bebauungsplan zugestandenen grundsätzlichen Zulässigkeit von Werbeanlagen eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange unserer Mandantin finden möchte, so wird diese entgegen § 2 Abs. 3 BauGB in der Abwägung nicht mit dem ausreichenden Gewicht eingestellt bzw. angemessen gewichtet (Abwägungsdisproportionalität). Das gilt einerseits für die verfassungsrechtlich geschützten Rechtspositionen der Mandantin wie das Grundeigentum und grundstücksgleiche Rechte, den Bestandsschutz, das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb sowie die dinglichen und schuldrechtlichen Rechte zur Bodennutzung i. S. v. Art. 14 GG und Art. 2 II GG. Zum anderen sind auch verfassungsrechtlich nicht geschützte Interessen, Chancen und Gewinnerwartungen abwägungsbeachtlich (vgl. Stürer in Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, 64. EL Juni 2025, Abschnitt B, Rdn.1441). Von einer solchen Einstellung dieser privaten Belange kann in der Begründung keine Rede sein. Vielmehr wird die Mandantin durch die	→ <u>Keine Planänderung; Ergänzung der Begründung</u> In der Begründung werden im Kapitel VII.2.1 (Private Belange – Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke) Ausführungen ergänzt, dass zu den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer auch die Möglichkeit zur Anbringung von Werbeanlagen an der Fassade zählt. Die in der Stellungnahme hergeleitete Bedeutung dieses Aspekts der wirtschaftlichen Belange wird durch die plangebende Stelle allerdings als weniger gewichtig bewertet. Der vornehmliche Zweck des Geschäftshauses „die mitte“ ist der Einzelhandel. Darüber hinaus stehen dem Eigentümer praktisch die gesamten im Kerngebiet zulässigen Nutzungsmöglichkeiten gem. § 7 BauNVO zur Verfügung, um das Grundstück in ökonomisch sinnvoller und ertragreicher Weise zu nutzen. Dem Eigentümer wird mit dem Ausschluss von Fremdwerbung keine zusätzliche Einnahmequelle entzogen. Zunächst ist bereits nach bestehender Genehmigungslage Fremdwerbung an dem Gebäude auf dem Flurstück 1235 ausgeschlossen. Seit der Eröffnung des Geschäftshauses „die mitte“ im Jahr 2009 wurden keine großformatigen Fremdwerbeanlagen angebracht. Mit Blick auf die Beschränkungen der zulässigen Größe von Werbeanlagen ist festzuhalten, dass lediglich an der nördlichen Brandwand zeitweise großflächige Werbeanlagen genehmigt wurden, deren Einnahmen allerdings dem Eigentümer des Flurstücks 1253 und nicht der Mandantin des

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Beschränkung der Werbeanlagen fundamental in ihren Gewinnerzielungsmöglichkeiten iSd Art 12 Abs. 1 GG beschränkt. Entgegen § 1 Abs. 7 BauGB hat eine interessengerechte Abwägung daher nicht stattgefunden (Abwägungsfehleinschätzung).	Einwenders zugutekamen. Mit Realisierung der künftigen Hochhausbebauung steht diese Wand zwangsläufig nicht mehr als Werbefläche zur Verfügung. Es ist zudem nicht nachvollziehbar, warum die Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen nun wirtschaftlich unzumutbar sein soll, obwohl von den bestehenden (und auch ohne Bebauungsplan durch bauordnungsrechtliche Vorschriften reglementierten) Möglichkeiten bislang gar kein Gebrauch gemacht wurde. In Übrigen ist es im Bebauungsplan weder erforderlich noch möglich, für jede denkbare Nutzungsoption, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen wird, die möglichen Einnahmen exakt zu ermitteln und zu bewerten. Vielmehr kann festgehalten werden, dass den theoretisch möglichen Einnahmen durch Fremdwerbung im Vergleich zu den Einnahmen aus der Vermietung der Gebäude nur eine untergeordnete Rolle zukommt. Wenn dem nicht so wäre, also wenn Werbeanlagen ein Hauptzweck der baulichen Nutzung des Grundstücks wären, stünde dies auch im Widerspruch zur planerischen Zweckbestimmung des Kerngebiets, nämlich der vorwiegenden Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, Kultur und Verwaltung. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen kommt es zu keiner wesentlichen Minderung des Grundstückswerts, da sich der Bodenwert im Kerngebiet wesentlich nach den möglichen Hauptnutzungen sowie dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung richtet und nicht danach, inwieweit die Nutzung durch Werbeanlagen eingeschränkt wird. Ein qualifizierter Bebauungsplan muss immer Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung enthalten. Damit geht zwangsläufig eine Beschränkung auf ein bestimmtes Nutzungsspektrum und der Ausschluss anderer Nutzungen einher. Vorliegend steht dem Eigentümer des Flurstücks 1235 nahezu das gesamte Nutzungsspektrum des Kerngebiets gem. § 7 BauNVO für die bauliche Grundstücksnutzung zur Verfügung. Den Einschränkungen im Bereich der Zulässigkeit von Werbeanlagen stehen zudem die hier ge-

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			wichtigeren besonderen städtebaulichen Gründe des Schutzes des Ortsbids sowie Gestaltungsanforderungen entgegen, so dass keine unverhältnismäßige Beschränkung der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers vorliegt. Schließlich ist darauf zu verweisen, dass die Änderung der zulässigen Nutzung (hier Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen) außerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit (Rechtskraft des Bebauungsplans I-B4a) erfolgt, so dass ein diesbezüglicher Anspruch auf Entschädigung nicht besteht (§ 42 Abs. 2 BauGB). Im Ergebnis werden die öffentlichen Belange, die die Einschränkung der Zulässigkeit von Werbung rechtfertigen – namentlich das öffentliche Interesse der Schaffung eines attraktiven Ortsbids, das nicht durch eine störende Häufung von Werbung negativ beeinträchtigt wird – (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 4.9), höher gewichtet als das private Verwertungsinteresse des Grundstückseigentümers.
4.8	44.	Die kumulative Verschärfung der Werbevorschriften greift zudem in die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers ein. Gerade für ein Einkaufszentrum ist die Möglichkeit, seine Angebote nach außen sichtbar zu bewerben, ein wesentlicher Bestandteil der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Standorts.	→ Keine Planänderung Werbung an der Stätte der Leistung soll ausdrücklich weiterhin möglich sein. Die Möglichkeit, die auf dem Grundstück vorhandenen Angebote zu bewerben, bleibt somit bestehen.
4.9	44.	Gleichwohl behandelt die Planbegründung die Belange des Eigentümers im Wesentlichen nur unter dem Gesichtspunkt des baulichen Bestandschutzes, während die Rücknahme der bisherigen Werbemöglichkeiten nicht als eigenständiger Konflikt identifiziert und abgewogen wird. Angesichts der intensiven Beschränkung bisher eröffneter Nutzungsspielräume hätten die verfolgten Allgemeinbelange – Ortsbild, Denkmalschutz, Licht- und Artenschutz – im Hinblick auf das konkrete Bestandsgebäude „die mitte“ besonders sorgfältig begründet und in ihrer konkreten Gewich-	→ Keine Planänderung; Ergänzung der Begründung Dem privaten Belang des Grundstückseigentümers, potenziell zusätzliche Einnahmen durch großflächige Werbeanlagen – auch zur Fremdwerbung – zu erzielen, stehen öffentliche Belange entgegen. Sowohl für das Hochhaus als auch für den Bereich des Sockelgebäudes rechtfertigen städtebauliche Gründe – namentlich die Belange des Denkmalschutzes und des Ortsbildes – die Beschränkung von zulässigen Werbeanlagen in der textlichen Festset-

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		tung dargelegt werden müssen. Dies ist nicht geschehen. Die Werbefestsetzungen erscheinen daher als unverhältnismäßige Rücknahme bisheriger Nutzungsmöglichkeiten, die im Lichte des § 1 Abs. 7 BauGB und des Art. 14 Abs. 1 GG abwägungsfehlerhaft ist (Abwägungsfehleinschätzung). Auch im Wege einer Gesamtbetrachtung aller abwägungserheblichen Interessen ergibt sich in diesem Zusammenhang kein anderes Bild, da die Gesamtbewertung in einer Weise vorgenommen wurde, bei denen die angeführten öffentlichen Belange außer Verhältnis zu den privaten wirtschaftlichen Interessen der Mandantin stehen. Die Gesamtbewertung kann insbesondere dann fehlerhaft sein, wenn die planende Stelle die ihr geringwertig erschienenen Belange ohne weitere Prüfungsschritte der Vermeidung, Verminderung oder des Ausgleichs einfach zurückgestellt hat, obwohl eine entsprechende Prüfung nach Lage der Dinge erforderlich gewesen wäre. Dies gilt vor allem auch für wirtschaftliche Belange (vgl. Stürer in Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, 64. EL Juni 2025, Abschnitt B, Rdn. 1454, 1455). Eine tiefgehende Prüfung bzw. eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen der Mandantin ist hier allenfalls geringfügig erfolgt und steht außer Verhältnis zu den angeführten öffentlichen Belangen. Dies gilt zum einen für eine fehlerhafte Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange.	zung Nr. 7.1 sowie die Gestaltungsanforderungen in der textlichen Festsetzung Nr. 7.2. Die Beschränkung von zulässigen Werbeanlagen dient der Wahrung der stadträumlichen Gestaltqualität des Alexanderplatzes sowie der Sicherung der Wahrnehmbarkeit stadtbildprägender Gebäude und Räume in der Umgebung. Mit den Beschränkungen wird insbesondere den in der Umgebung vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude Rechnung getragen. Eine Massierung von Werbeanlagen am vorhandenen Einkaufszentrum „die mitte“ und am geplanten Hochhaus würde zu einer Überprägung des öffentlichen Raums führen und die Aufmerksamkeit der Passanten auf der Alexanderstraße sowie dem Alexanderplatz ebenso auf sich ziehen, wie besonders um Aufmerksamkeit heischende Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Eine solche visuelle Überfrachtung des öffentlichen Raums würde die Wirkung der benachbarten Baudenkmale („Alexanderhaus“, „Berolinahaus“, „Haus des Lehrers“ und „Haus des Reisens“) reduzieren. Daher bedarf es auch aus Gründen des Umgebungsschutzes einer Beschränkung von Werbeanlagen. Darüber hinaus sollen Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes begrenzt werden. Der Senat von Berlin hat im November 2014 das Handbuch „Stadtbild Berlin – Werbekonzept“ veröffentlicht. Mit diesem Handbuch wurden einheitliche Kriterien zum Umgang mit Werbung in Berlin entwickelt, die unter anderem beim Erlass von Bebauungsplänen Berücksichtigung finden sollen. Es wird darin für verschiedene Raum- und Gebäudetypen dargestellt, welche Sensibilität diese gegenüber Werbung aufweisen (geeignet, eingeschränkt geeignet, sensibel oder hochsensibel) und welche Art von Werbeträgern dort jeweils als stadtbildverträglich, bedingt stadtbildverträglich oder stadtbildunverträglich eingeschätzt werden. Der Alexanderplatz wird dem Raum-/Gebäudetyp 15 „Stadtplatz“ zugeordnet. Dieser Raum-/Gebäudetyp wird als sensibel gegenüber Werbung eingestuft, und es wird dazu folgendes ausgeführt: „Einzelhandel und Kon-

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			<i>sum sind i. d. R. funktionale Bestandteile der Stadtplätze. Gleichzeitig besteht aufgrund der Bedeutung für Image der Stadt und Identifikation der Bewohner/innen eine hohe Sensibilität gegenüber Werbung. Hieraus leiten sich Qualitätsanforderungen an Werbeträger sowohl im öffentlichen Raum wie auch auf privaten Grundstücken ab</i>“. Quantität und Qualität der Werbeträger sollen hier standortangemessen entwickelt werden. Werbeträger im öffentlichen Raum sollen auf Stadtplätzen auf solche „mittlerer Größe“ (City-Light-Poster, Säulen) konzentriert werden; großformatige Werbeflächen und zahlreiche Kleinstwerbefläche sind zu vermeiden bzw. einzuschränken. Diese Ausführungen beziehen sich zwar primär auf den öffentlichen Raum, können aber auf die privaten Grundstücke übertragen werden, da sich Werbung an den Fassaden des Blocks D4 unmittelbar und direkt auf den umgebenden öffentlichen Raum des Alexanderplatzes und der Alexanderstraße auswirkt. Die Alexanderstraße wird dem Raum-/Gebäudetyp 7 „Hauptstraße besonderer Stadtbildprägung“ zugeordnet. Diese ist grundsätzlich für Werbung geeignet, wobei u. a. aufgrund der Verkehrssicherheit, der Sensibilität angrenzender Gebäude oder wenn die Hauptstraße gleichzeitig eine Sichtachse ist, Einschränkungen notwendig werden können. Fassadenwerbung wird sowohl an Stadtplätzen als auch an Hauptstraßen als bedingt stadtbildverträglich eingeschätzt. Das Werbekonzept enthält hier diverse Empfehlungen zur Ausgestaltung der Werbeanlagen, die nur teilweise auf Ebene des Bebauungsplans regelungsfähig sind. Dazu gehört, dass bei Fassadenwerbung nicht zusätzlich Dachwerbung am gleichen Gebäude zugelassen werden soll, in Sichtachsen eine besonders zurückhaltende Gestaltung der Fassadenwerbung erfolgen soll, keine Überladung einer Gebäudefassade mit verschiedenen Fassadenwerbungen erfolgen soll und in sensiblen Raum-/Gebäudetypen nur Werbung an der Stätte der Leistung zugelassen werden soll. Letzteres betrifft sowohl den Alexanderplatz als sensiblen Stadtplatz als auch die Umgebung des „Haus des Lehrers“ als stadtbildprägendes Gebäude wie auch die Karl-Marx-Allee als

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			Sichtachse, auf die sich der Neubau auf dem Flurstück 1253 auswirkt. Video-Boards werden im Handbuch „Stadtbeeld Berlin – Werbekonzept“ sowohl an Stadtplätzen als auch an Hauptstraßen als stadtbildunverträglich eingestuft. Diese im Werbekonzept aufgestellten Kriterien zum Schutz des Ortsbildes werden vom Plangeber bekräftigt und in die Abwägung im Bebauungsplans I-B4a-3 eingestellt. Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans I-B4a im Jahre 2000 lag ein berlinweites Werbekonzept noch nicht vor und konnte demzufolge auch noch nicht in der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden. Darüber hinaus erfordern die Anforderungen an die Gestaltung des Ortsbilds sowie des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes Beschränkungen von zulässigen Werbeanlagen. Die Beschränkungen sollen nachteilige Auswirkungen der Werbeanlagen auf das Erscheinungsbild der näheren Umgebung am Alexanderplatz und des weiträumigeren Stadtbilds vermeiden. Die Beschränkungen sollen sicherstellen, dass sich die Werbeanlagen Städtebau und Architektur unterordnen und gestalterisch einfügen. So wird eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets erreicht und negativen stadtbildprägenden Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets entgegengewirkt. Zudem wird einer Überlagerung der architektonischen Fassadengestaltung durch werbliche Nutzungen entgegengewirkt und damit die städtebauliche Qualität des Alexanderplatzes gestärkt. Großflächigen Werbeanlagen steht auch der denkmalrechtliche Umgebungsschutz entgegen. Diese würden die stadträumliche Wirkung der benachbarten denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude mindern. Der Schutz des Stadtbildes an diesem öffentlichkeitswirksamen Standort verlangt zudem ein Verbot von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Im Ergebnis der Abwägung wird aufgrund des Vorrangs der Belange von Ortsbild und Denkmalschutz vor den privaten Belangen des Eigentümers

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			an einer uneingeschränkten wirtschaftlichen Verwertung an den Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen festgehalten. In der Begründung wird die Abwägung zu den Denkmalbelangen und zum Ortsbild vertieft, insbesondere werden Ausführungen zum Konzept „Stadt-bild Berlin – Werbekonzept“ ergänzt.
4.10	44.	Zum anderen wird in Bezug auf den Artenschutz und der sonstigen der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen auf Dachflächen und Fassadenflächen zur Minderung der Betroffenheit radartechnischer Belange. Die in der Begründung angeführten Erwägungsgründe für die Einschränkungen gehen in diesem Zusammenhang alleine von der Errichtung des Hochhauses aus. Warum aber gerade das angrenzende Grundstück der Mandantin von diesen hochhauspezifischen Gründen umfasst sein soll, ergibt sich nicht aus der Begründung.	→ Keine Planänderung, Überarbeitung der Begründung Die in der Begründung aufgeführten Artenschutz- und radartechnischen Belange betreffen spezifisch den Ausschluss von Werbeanlagen am geplanten Hochhaus. Die Begründung wird dahingehend überarbeitet, dass deutlicher dargestellt wird, welche Gründe für den Ausschluss von Werbeanlagen im Bereich der Obergeschosse des geplanten Hochhauses sprechen und welche Gründe für die Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sockelbereich.
4.11	44.	Die Miteinbeziehung des Grundstücks der Mandantin in den Bauplan erscheint daher willkürlich und ist mithin nicht gerechtfertigt. Es fehlt insofern an der Erforderlichkeit der Bauleitplanung für das Grundstück der Mandantin. d) Ergebnis In ihrer konkreten Ausgestaltung sind die Festsetzungen der Werbebeschränkungen, soweit sie das Flurstück 1235 und damit das bestehende Einkaufszentrum „die mitte“ betreffen ausschließlich negativ-restriktiv ausgerichtet und beschränken sich darauf, bislang mögliche werbliche Nutzungen zu unterbinden, ohne für das Bestandsgebäude ein eigenständiges, positives städtebauliches Werbekonzept zu entwickeln. Sie stellen eine anlassfremde, nicht hinreichend erforderliche und unverhältnismäßige Rücknahme bestehender Nutzungsmöglichkeiten dar und sind deshalb als unzulässige Negativplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zu werten, wie sie das Bundesverwaltungsgericht für Bebauungspläne ohne tragfähige	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 4.5

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		positive Planungskonzeption beschrieben hat. Infolge der reinen Negativplanung bleiben die Belange unserer Mandantin bei der Abwägung (zwangsläufig) außer Betracht. Der Bebauungsplanentwurf leidet unter Abwägungsmängeln und insbesondere Abwägungsdefiziten, -disproportionalitäten und -fehleinschätzungen. Die streitgegenständlichen Festsetzungen der Werbebeschränkungen verstoßen gegen §§ 2 Abs. 3 und 1 Abs. 7 BauGB sind daher als rechtswidrig zu beanstanden.	
4.12	44.	2. Abwägungsfehler: Unzureichende Berücksichtigung wirtschaftlicher Eigentümerinteressen Unabhängig von der Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanentwurfs wegen unzulässiger Negativplanung wären die streitgegenständlichen Festsetzungen in Ziffern 7.1 und 7.2 des Bebauungsplans abwägungsfehlerhaft zustande gekommen, da die Interessen der Eigentümer gar nicht bzw. jedenfalls unzureichend berücksichtigt worden wären. Die Festsetzungen in Ziffern 7.1 und 7.2 des Bebauungsplans beschränken die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Fassadenflächen des Einkaufszentrums in erheblichem Umfang. In zentralen innerstädtischen Lagen – insbesondere im Umfeld des Alexanderplatzes, der als Zentrumsbereichskern der „Historischen Mitte“ Berlins gilt – stellen Fassadenflächen ein wesentliches wirtschaftliches Potenzial dar. Einnahmen aus Werbeanlagen sind ein fester Bestandteil tragfähiger Nutzungskonzepte für Handels- und Gewerbeimmobilien dieser Größenordnung und leisten einen wichtigen Beitrag zur Refinanzierung der erheblichen Bau- und Unterhaltungskosten, zur Sicherung langfristiger Mietverhältnisse sowie zur Stabilisierung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan eine Gesamtgeschossfläche von bis zu 70.000 m², davon 20.375 m² für das Einkaufszentrum, was außergewöhnliche Bau- und Betriebskosten nach sich zieht (vgl. S. 59 der Begründung zum Bebauungsplan).	→ Keine Planänderung siehe Abwägung zur lfd. Nr. 4.7 Die Einschätzung, dass Werbeanlagen zur Refinanzierung der Bau- und Unterhaltungskosten für das Geschäftshaus „die mitte“ fundamental sind, kann nicht nachvollzogen werden. Zum einen ist das Gebäude bereits seit dem Jahr 2009 in Betrieb und generiert seitdem Mieteinnahmen. Zum anderen wurden Fremdwerbeanlagen zur wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Fassadenflächen zum Zwecke der Refinanzierung der Bau- und Unterhaltungskosten bisher nicht an der Fassade des Geschäftshauses verwirklicht. Insofern ist nicht plausibel, inwiefern die nun vorgesehene Beschränkung von Werbeanlagen, 17 Jahre nach Inbetriebnahme des Gebäudes, eine wesentliche Einschränkung des wirtschaftlichen Verwertungspotenzials bedeuten sollten.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
4.13	44.	Die Begrenzung auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite sowie die strikten Höhenvorgaben führen dazu, dass zusammenhängende, wirkungsvolle Werbeanlagen kaum realisierbar sind. Gerade in einem hochverdichteten urbanen Umfeld mit großmaßstäblichen Gebäuden ist jedoch eine entsprechende Dimensionierung erforderlich. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund eine ausreichende Sichtbarkeit im Stadtraum zu gewährleisten und insofern den hohen Anforderungen überregionaler und internationaler Werbekunden gerecht werden zu können, um marktübliche Vergütungen erzielen zu können.	→ Planänderung Im Bestand befindet sich am Einkaufszentrum „die mitte“ oberhalb der Schaufensterzone ein Werbeband mit Hinweisen auf die im Gebäude vorhandenen Läden. Die Höhe der Werbeanlagen entspricht dem künftig zulässigen Rahmen; die Länge der Werbeanlagen umfasst jedoch mehr als 50 % der Fassadenlänge. Diese Gestaltung der Werbung wird als stadt-bildverträglich anerkannt und soll auch weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 bislang vorgesehene Begrenzung der Länge von Werbeanlagen auf maximal 50 % der Fassadenbreite wird daher fortan auf die obersten Fassadenbereiche des Hochhausturms beschränkt, an denen Werbeanlagen ebenfalls zulässig sind (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 4.3). Fremdwerbung ist allerdings im Bestand nicht vorhanden und soll künftig ausgeschlossen werden. Es soll nur Werbung an der Stätte der Leistung zugelassen werden (siehe Abwägung zu den lfd. Nrn. 4.9 und 4.15). Daher werden die textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 im Übrigen unverändert beibehalten.
4.14	44.	Die derzeitigen Festsetzungen stehen somit in einem deutlichen Spannungsverhältnis zur tatsächlichen wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Immobilie. Der generelle Ausschluss von wechselndem oder bewegten Licht verhindert faktisch den Einsatz digitaler Werbeanlage, die in der heutigen Zeit zu den wirtschaftlich attraktivsten und vor allem gefragtesten Nutzungsformen zählen. Insbesondere in einem als „pulsierend“ beschriebenen urbanen Zentrum sollte deshalb ein deutlich höheres Maß an gestalterischer und wirtschaftlicher Flexibilität ermöglicht werden. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Zu den in der Abwägung zu berücksichtigenden privaten Belangen zählt namentlich das durch Art. 14 Abs. 1 GG	siehe Abwägung zu den lfd. Nrn. 4.7 und 4.9

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		geschützte Eigentumsrecht. Darüber hinaus verpflichten § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB den Plangeber, die Belange der Wirtschaft in die Abwägung einzustellen. Ein Abwägungsfehler liegt vor, wenn ein erkennbar abwägungserheblicher Belang überhaupt nicht ermittelt, nicht zutreffend bewertet oder gegenüber anderen Belangen in einer Weise zurückgestellt wird, die außer Verhältnis zu seinem Gewicht steht. Die Planbegründung erkennt zwar an, dass Werbeanlagen „Bestandteil des großstädtischen Flairs“ sein können und den ansässigen Betrieben „ein adäquates Maß an Eigenwerbung“ ermöglicht werden soll (Seite 106 der Begründung), stellt aber den „potenziellen privaten Belang, deutlich mehr oder auffälligere Werbung am weithin sichtbaren Hochhaus anbringen zu wollen. zugunsten der gestalterischen Qualität zurück“ (Seite 133 der Begründung). Diese Auseinandersetzung bleibt jedoch an der Oberfläche und berücksichtigt die wirtschaftliche Schwere des Eingriffs nicht in der gebotenen Tiefe. Eine konkrete Ermittlung oder auch nur Abschätzung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Werbeeinschränkungen auf den Betrieb der kerngebietstypischen Handels- und Gewerbeimmobilien des Mandanten findet sich in der Begründung nicht. Auch insoweit liegt ein Abwägungsdefizit i. S. d. § 2 Abs. 3 BauGB vor.	
4.15	44.	3. Unzulässigkeit der Einschränkungen nach Ziffer 7.1 des Bebauungsplans, sachfremde Erwägungen Darüber hinaus sind auch die inhaltlichen Voraussetzungen für die Einschränkungen nach Ziffer 7.1 des Bebauungsplans nicht erfüllt. Der Bebauungsplan setzt für das Flurstück 1235 nämlich Kerngebiet nach § 7 BauNVO fest. Die Festsetzung eines Kerngebiets schließt die Zulassung von Anlagen zur Eigen- und Fremdwerbung als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ mit ein (vgl. Stürer in Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, 64. EL Juni 2025, Abschnitt B, Rdn. 559).	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Am Einkaufszentrum „die mitte“ sind zahlreiche Werbeanlagen für die dort vorhandenen (Einzelhandels-)Nutzungen angebracht. Dies ist für Gebäude in Kerngebieten typisch. Im Kerngebiet besteht regelmäßig die wirtschaftliche Notwendigkeit, auf die dort vorhandenen Betriebe durch Werbung hinzuweisen. Der Ausschluss von Fremdwerbung ist erforderlich, um zu vermeiden, dass es zu einer Massierung von Werbeanlagen kommt, die den Belangen des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen (siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 4.9). Die Formulierung in § 1 Abs. 9 BauNVO, dass „besondere städtebauliche Gründe“ vorliegen müssen, bedeutet nicht,

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Ziffer 7.1 des Bebauungsplans aber schließt Werbeanlagen an der Stätte der Leistung in der Höhe von 29,7 m bis 140 m über dem Gehweg und auf den Dachflächen der Gebäude aus. Darüber hinaus wird Fremdwerbung damit insgesamt ausgeschlossen. Insofern schließt der Bebauungsplanentwurf eine Regelnutzung nach § 7 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO von vornherein aus. Das ist per se ohne entsprechende Begründung unzulässig. Eine solche Begründung gibt es aber nicht. Zwar stützt die Planbegründung diese Einschränkung auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO (Seite 107 der Begründung). Die Norm erfordert aber, dass solche Einschränkungen durch „besondere städtebauliche Gründe“ gerechtfertigt werden. Derartige besonderen städtebaulichen Gründe sind nicht ausreichend dargetan. Stattdessen heißt es in der Planbegründung hierzu nur: „Um auszuschließen, dass der Hochhausturm als Werbeträger für Fremdwerbung genutzt wird, sind Werbeanlagen daher zunächst einmal nur am Ort der Leistung zulässig“ (Seite 108 der Begründung). Weder ergibt sich aus dieser Begründung, welche städtebaulichen Gründe tatsächlich dafür sprechen, Fremdwerbung am Hochhausturm auszuschließen. Noch ist in irgendeiner Form ersichtlich, weswegen von dieser allein für den Hochhausturm geltenden Überlegung auch das Flurstück 1235 unserer Mandantin und das darauf errichtete Einkaufszentrum umfasst sein sollen. Zwar verweist der Bebauungsplanentwurf des Weiteren allgemein auf den Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gebäude „Alexanderhaus“, „Berolinahaus“, „Haus des Lehrers“ und „Haus des Reisens“ (Seite 106 f. der Begründung). Aber dass Werbung diesen Umgebungsschutz beeinträchtigen kann, wird nicht dargelegt. Vielmehr verbleibt diese Darstellung nur an der Oberfläche und vermag einen besondere Gestaltungsbedarf nicht zu begründen. Im Gegenteil, ohne nähere Begründung wird der Umgebungsschutz über den Schutz der Belange unseres Mandanten gestellt. Entgegen § 1 Abs. 7 BauGB findet eine ordnungsgemäße Abwägung nicht statt (Abwägungsfehleinschätzung).	dass besonders gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen müssen, sondern dass es besondere Gründe geben muss, warum eine über § 1 Abs. 5 BauNVO hinausgehende Differenzierung der zulässigen Nutzungen erforderlich ist. In Bezug auf Werbung ist dies aus den in der Abwägung zur Lfd. Nr. 4.9 aufgeführten Gründen erforderlich. Der Ausschluss der Werbeanlagen dient insbesondere der Sicherung der angestrebten städtebaulichen Qualität der Bebauung am Alexanderplatz sowie einer angemessenen Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude. Die Begründung wird dahingehend überarbeitet, dass deutlicher dargestellt wird, welche Gründe für den Ausschluss von Werbeanlagen im Bereich der Obergeschosse des geplanten Hochhauses sprechen und welche Gründe für die Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sockelbereich.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
4.16	44.	Zwar verweist der Bebauungsplanentwurf schließlich auf den Schutz der UNESCO-Welterbstätte der Berliner „Museumsinsel“. Dies sind aber sachfremde Erwägungen. Insbesondere kann nicht die visuelle Integrität beeinträchtigt sein. Das Flurstück 1235 befindet sich noch nicht einmal in der Pufferzone, die die Museumsinsel umgibt und in nachfolgender Zeichnung blau gekennzeichnet ist: Zur Pufferzone zählt die Umgebung der Museumsinsel Berlin. Die Grenze der Pufferzone ist auf dem Plan blau markiert.  (Quelle: Stiftung Preußischer Kulturbesitz, Faltnappe zum UNESCO-Welterbe – Die Museumsinsel Berlin, Dezember 2016) Das Flurstück 1235 ist auf dieser Karte noch nicht einmal abgebildet. Wenn die Planbegründung gleichwohl die Pufferzone als Maßstab heranzieht, obwohl das Plangebiet selbst ausdrücklich außerhalb dieser Zone liegt, fehlt es an einer tragfähigen Herleitung. Die besondere Funktion der Pufferzone besteht gerade darin, einen abgegrenzten Bereich erhöhter Aufmerksamkeit festzulegen.	→ <u>Keine</u> Planänderung; Überarbeitung der Begründung Das Landesdenkmalamt hat zuletzt in seiner Stellungnahme vom 30.07.2025 darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von Werbeanlagen zum Schutz des Weltkulturerbes „Museumsinsel“ eingeschränkt werden soll. Richtig ist, dass dies nur das Hochhaus betrifft und dass der Sockelbereich – und damit auch das gesamte Geschäftshaus „die mitte“ – außerhalb des Einwirkungsbereichs der Welterbestätte liegt. Die Begründung wird dahingehend überarbeitet, dass deutlicher dargestellt wird, welche Gründe für den Ausschluss von Werbeanlagen im Bereich der Obergeschosse des geplanten Hochhauses sprechen und welche Gründe für die Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sockelbereich.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Wird dieser Maßstab auf außerhalb der Pufferzone gelegene Bereiche übertragen, verliert die Abgrenzung ihren eigenständigen Regelungsgehalt. Die Museumsinsel ist von Werbeanlagen an dem Geschäftshaus „die mitte“ nicht einmal im Entferntesten betroffen. Der Hinweis auf die Museumsinsel ist eine sachfremde Erwägung und macht die Festsetzung zur Werbebeschränkung rechtswidrig.	
4.17	44.	Aber auch, sofern und soweit besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO vorlägen, wäre das in der Planbegründung vorgesehene Verbot von Fremdwerbung nicht tragfähig. Die Differenzierung zwischen Eigen- und Fremdwerbung knüpft nicht an die äußere Erscheinung der Werbeanlage, sondern allein an die Zuordnung des beworbenen Unternehmens zum Standort, an dem geworben werden soll, an. Für die städtebauliche Wirkung einer Werbeanlage am Alexanderplatz ist jedoch unerheblich, ob das beworbene Unternehmen am Ort der Anbringung eine Betriebsstätte unterhält. Die in der Planbegründung vorgetragenen Gründe für die Reglementierung von Werbeanlagen orientieren sich an Größe, Anbringungsort, Beleuchtung und Dichte der Anlagen, nicht an der Identität der beworbenen Unternehmen. Auch die Differenzierung in Eigen- und Fremdwerbung basiert somit auf sachfremden Erwägungen, welche die streitgegenständlichen Festsetzungen der Werbebeschränkungen rechtswidrig machen. Dies wird durch das in der Begründung selbst angeführte Beispiel des Mercedes-Sterns am Europa-Center bestätigt. Nach den öffentlich zugänglichen Standortangaben unterhält Mercedes-Benz am Breitscheidplatz selbst keine Betriebsstätte. Gleichwohl wird diese Anlage als „identitätsstiftendes“ Element des großstädtischen Erscheinungsbildes herangezogen. Die Planbegründung stellt damit eine Werbeanlage positiv heraus, deren Wirkung sie durch ein Verbot von Fremdwerbung wie vorliegend zugleich ausgeschlossen hätte. Die Voraussetzungen von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nicht erfüllt.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 4.15 Die Begründung wird hinsichtlich der erwähnten beispielhaften Werbeanlagen überprüft und dahingehend präzisiert, dass Fremdwerbung trotz ihrer möglichen identitätsstiftenden Bedeutung am Alexanderplatz nicht erwünscht ist. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dienen der Identifikation der ansässigen Betriebe, der Kundenorientierung und der Imagepflege. Für ansässige Einrichtungen und Betriebe sind sie häufig funktional notwendig, um den Geschäftszweck erfüllen zu können. Eine privilegierte Behandlung ist insoweit gerechtfertigt. Bei Fremdwerbeanlagen handelt es sich hingegen um reine Werbung ohne funktionalen Standortbezug. Um ihren eigenständigen, nicht mit einer örtlichen Nutzung verknüpften Zweck erfüllen zu können, sind sie in der Regel sehr großflächig sowie häufig beleuchtet, animiert oder ähnliches. Eine solche standardisierte Werbung fügt sich nicht in das lokale Umfeld ein, wodurch sie oftmals störend auf das Ortsbild wirkt. Diese Werbeanlagen weisen daher ein erheblich größeres Potenzial der Stadtbildbeeinflussung auf. Mit dem Ausschluss soll einer negativen Einwirkung auf das Plangebiet und die Umgebung entgegengewirkt sowie eine Minderung der Attraktivität der Umgebung insgesamt verhindert werden. Die Identität des Alexanderplatzes ist historisch nicht maßgeblich durch

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			großformatige Fremdwerbeanlagen geprägt. Es ist nicht erkennbar, inwiefern eine Werbeanlage an der Fassade des in Rede stehenden Geschäftshauses eine ähnlich identitätsstiftende Wirkung haben könnte, wie der seit der Eröffnung des Europa-Centers (1965) auf dessen Dach installierte Mercedes-Stern. In der Begründung wird der Aspekt noch stärker herausgestellt, dass das Verbot von Fremdwerbung der Erhaltung des ungestörten Ortsbilds dient.
4.18	44.	4. Unzulässigkeit der Einschränkungen nach Ziffer 7.2 des Bebauungsplans Ebenso wenig sind die inhaltlichen Voraussetzungen für die Einschränkungen nach Ziffer 7.2 des Bebauungsplans erfüllt. Ziffer 7.2 des Bebauungsplans stützt sich als Gestaltungsfestsetzung auf § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 des Berliner Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches („AGBauGB“; Seite 107 der Begründung). Nach § 12 Abs. 1 Halbsatz 1 AGBauGB können „bei besonderem Gestaltungsbedarf“ besondere Anforderungen an Werbeanlagen gestellt werden. Vorliegend ist aber weder ein besonderer Gestaltungsbedarf dargelegt, noch sind die gewählten Festsetzungen verhältnismäßig. a) Kein besonderer Gestaltungsbedarf Während die Planbegründung sich für die Festsetzungen zur Dachbegrünung in Ziffer 5.1 noch ausdrücklich mit der Frage des besonderen Gestaltungsbedarfs nach § 12 AGBauGB auseinandersetzt (Seite 84 der Begründung), fehlt diese ausdrückliche Auseinandersetzung für die Gestaltungsfestsetzungen zu den Werbeanlagen (siehe auch oben Nr. 3).	→ <u>Keine</u> Planänderung; Überarbeitung der Begründung Ein besonderer Gestaltungsbedarf besteht aus den in der Abwägung zur lfd. Nr. 4.9 dargelegten Gründen. Dies wird in der Begründung ergänzt.
4.19	44.	b) Verhältnismäßigkeit	→ <u>Keine</u> Planänderung; Ergänzung der Begründung

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Aber sogar, wenn ein besonderer Gestaltungsbedarf vorläge, wäre die getroffene Gestaltungsfestsetzung nicht verhältnismäßig. Das vollständige Verbot zusammenhängender Werbeflächen – die Festsetzung, dass Werbeanlagen ausschließlich als Einzelbuchstaben oder Symbole ausgeführt werden dürfen – stellt die eingriffsintensivste Form einer Gestaltungsregelung dar. Sie schließt gerade jene Werbeformate vollständig aus, die am Markt nachgefragt sind und marktübliche Erlöse generieren können. Für Eigentümer bedeutet dies konkret eine geringere Attraktivität für potenzielle Werbepartner, eine eingeschränkte Vermarktungsfähigkeit der Fassadenflächen und deutliche Einnahmeverluste gegenüber vergleichbaren innerstädtischen Standorten. Zur Rechtfertigung führt die Planbegründung an, besonders großflächig hinterleuchtete Werbetafeln wirkten sich „beeinträchtigend auf eine Fassadengestaltung und das Ortsbild aus“ und stellten „Anziehungspunkte für Vögel und Insekten“ dar. Diese Begründung verfehlt jedoch den Verhältnismäßigkeitsmaßstab: Die gestalterischen Ziele könnten durch weniger intensive Mittel – etwa durch Begrenzung der maximalen Fläche, der Leuchtdichte oder der Flächenanteile – ebenso gut erreicht werden, ohne das wirtschaftlich attraktivste Werbeformat schlechthin zu unterbinden. Ein generelles Format-Verbot zugunsten von Einzelbuchstaben geht über das zur Zielerreichung erforderliche Maß hinaus. Dieser Widerspruch ist für die Planbegründung immanent: Einerseits betont die Begründung, dass das pulsierende Leben der Großstadt und der Metropole am Alexanderplatz sich auch in Werbeanlagen widerspiegeln soll, die „Bestandteil des großstädtischen Flairs“ sein können (Seite 106 der Begründung); andererseits wird mit dem generellen Verbot großflächig zusammenhängender Werbeflächen die wirtschaftlich wirksamste Ausdrucksform dieser Gestaltungsabsicht unterbunden. Dieser innere Widerspruch der Planung ist als Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB zu werten (Abwägungsfehleinschätzung).	Fremdwerbung soll aus den in der Abwägung zu den unter lfd. Nrn. 4.9 und 4.15 dargelegten Gründen ausgeschlossen werden. Für die zulässige Eigenwerbung trifft die textliche Festsetzung Nr. 7.2 Gestaltungsvorgaben, um sicherzustellen, dass sich die Werbeanlagen dem vorhandenen Städtebau unterordnen und gestalterisch einfügen. Die Beschränkung der Gestaltung auf Einzelbuchstaben oder Symbole ist angemessen. Durch die Regelung wird eine hochwertige Gestaltung sichergestellt, die dem besonderen Umfeld (Alexanderplatz als Stadtplatz mit besonderer stadtweiter Bedeutung und Baudenkmale in der Umgebung) gerecht wird. Durch die neuen Vorgaben wird der Eigentümer in der Ausgestaltung der Werbeanlagen nicht beschränkt, da die vorhandenen Werbeanlagen am Geschäftshaus „die mitte“ diese Vorgabe bereits erfüllen. Die Ausführungen in der Begründung, wonach Werbeanlagen zum „großstädtischen Flair“ beitragen können, sind grundsätzlich richtig und sind in die Abwägung einzustellen. Im Ergebnis führt dies dazu, dass der Bebauungsplan Werbeanlagen nicht vollständig ausschließt, sondern lediglich ihren Umfang einschränkt und die Gestaltung regelt. Die Ausführungen in der Begründung werden im Hinblick auf die Belange des Ortsbilds und des Denkmalschutzes vertieft.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
4.20	44.	5. Ungleichbehandlung vergleichbarer / anliegender Grundstücke und fehlende sachliche Rechtfertigung abweichender Festsetzungen Aus der Begründung ergeben sich weitere Bedenken hinsichtlich der Gleichbehandlung im Vergleich zu anderen Grundstücken am Alexanderplatz. Im Umfeld des Plangebiets bestehen oder entstehen weitere Hochhausstandorte in vergleichbarer Höhenordnung, für die keine entsprechenden Sonderregelungen zu Werbeanlagen gelten. Für den Bereich D7 ist ein Turm mit einer Höhe von 142 m vorgesehen. Für den Bereich D3 soll bis Mitte 2027 ein Hochhaus mit 134 m entstehen. Bei beiden Bereichen gilt weiterhin der alte Bebauungsplan I-B4a. Aus der Begründung ergeben sich hierbei keine Anhaltspunkte, weshalb für die Grundstücke dieser Bauvorhaben keine gesonderten Anpassungen in Form eines neuen bzw. angepassten Bebauungsplan vorgenommen wurden. Gleichwohl ist dies aber für das Grundstück der Mandantin der Fall. Während der Plananlass für das Hochhausgrundstück mit der Verschiebung des planerisch bereits vorgesehenen Hochhauses gegeben ist, ist nicht ersichtlich, weshalb für das Grundstück der Mandantin nunmehr neue strengere Regelungen bei der Bebauung / Nutzung gelten sollen während für die übrigen Grundstücke am Alexanderplatz solche Neuregelungen nicht stattfinden. Die streitgegenständlichen Festsetzungen der Werbebeschränkung sind willkürlich und verstoßen gegen Art. 3 GG.	→ <u>Keine</u> Planänderung; Ergänzung der Begründung Ein strikter Anspruch auf Gleichbehandlung besteht in der städtebaulichen Planung nicht, vielmehr verfügt die Gemeinde über eine weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit. Problematisch wäre eine unterschiedliche Behandlung von Eigentümern innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, wenn hierfür keine sachliche Rechtfertigung besteht. Eine solche Konstellation liegt hier jedoch nicht vor, da sich die anderen Eigentümer nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4a-3 befinden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a im Jahr 2000 wurden noch keine Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Zwischenzeitlich hat sich hier jedoch ein Regelungserfordernis herausgestellt, das sich unter anderem auch in der Erarbeitung des 2014 veröffentlichten Handbuchs „Stadtbeeld Berlin – Werbekonzept“ manifestiert hat. Daher sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3, das aus Anlass der Verschiebung des Hochhausturms im Baufeld D4 betrieben wird, nunmehr auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen werden. Wenn in Zukunft gewichtige Anhaltspunkte dafür erkennbar werden, dass auch andere Bereiche am Alexanderplatz einer verbindlichen Regelung zu Werbeanlagen bedürfen, wird das Land Berlin darauf reagieren – etwa in Form einer Gestaltungsverordnung oder einer weiteren Änderung des Bebauungsplans I-B4a. Zum derzeitigen Zeitpunkt besteht jedoch lediglich für das Baufeld D4 ein Planerfordernis.
4.21	44.	6. Fehlende immissionsschutzrechtliche Erforderlichkeit und unverhältnismäßige Pauschaluntersagung lichtemittierender Werbeanlagen Das Verbot von Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht wird mit immissionsschutzrechtlichen Erwägungen begründet, insbesondere der Vermeidung von Lichtimmissionen als schädliche Umwelteinwirkungen im Hinblick auf bestehende und geplante Wohnnutzungen sowie zum Schutz von Vögeln und Insekten.	→ <u>Keine</u> Planänderung; Überarbeitung der Begründung Hauptgrund für den Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind die in der Abwägung zur Lfd. Nr. 4.9 aufgeführten gestalterischen Belange (Schutz des Ortsbildes und Umgebungsschutz der Baudenkmale). Dass damit zugleich Lichtemissionen reduziert werden, stellt aus artenschutzfachlicher Perspektive einen positiven Nebeneffekt dar. Die Begründung wird dahingehend zur Klarstellung überarbeitet.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Diese Begründung ist inhaltlich unrichtig und hält einer Überprüfung nicht stand. Zunächst wurde bereits im Rahmen der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung (vom 05.06.2013, Ziff. 4.1.) von Seiten der Planungsbehörde eingewandt, dass konkrete Festsetzungen zu einer zulässigen Lichtstärke nicht möglich seien, und insofern auf die Regelungen des BImSchG und des LImSchG Bln verwiesen. Einen Grund, aus dem man jetzt doch solche Festsetzungen treffen können soll, gibt es nicht. Beide Gesetze enthalten selbst keine direkten Beschränkungen. Licht, welches auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkt, ist zunächst eine Immission nach § 3 Abs. 2 BImSchG. Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen, also auch Licht, schädliche Umwelteinwirkungen, sofern sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Rechtsverbindliche Vorschriften zur näheren Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsschwelle bei Lichtimmissionen fehlen bislang. Daher hat die Beurteilung, ob Lichtimmissionen zumutbar sind, im jeweiligen Einzelfall zu erfolgen. Dabei ist die durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der betroffenen Nachbarschaft zu berücksichtigen, wobei wertende Elemente wie Herkömmlichkeit, soziale Adäquanz und allgemeine Akzeptanz einzubeziehen sind. Alle Faktoren sind in eine wertende Gesamtbeurteilung im Sinne einer Güterabwägung einzustellen (Deutscher Bundestag zu Lichtverschmutzung, Az.: WD 7 - 3000 - 009/19, S. 5). Das Maß der im Einzelfall noch hinzunehmenden Lichtimmissionen kann auch mit der Schutzbedürftigkeit des Plangebiets zusammenhängen (LAI- Hinweise zur Messung. Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, S. 3, Ziff. 3.). Wie in der Begründung des Bebauungsplans treffend geschildert (S. 9 der	

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Begründung), handelt es sich bei dem Alexanderplatz um den am meisten besuchten Ort innerhalb Berlins, der als wichtiger Verkehrs- und Versorgungsknotenpunkten der Stadt zählt. Es handelt sich also um einen zu jeder Tageszeit belebter Teil, der zum Kerngebiet der Stadt zählt. Entsprechend hoch sind daher auch die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der Stadt. Zwar sind insbesondere Wohnungen von verstärkten Lichtimmissionen zu schützen. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass die innerhalb des Bauvorhabens geplanten Wohnungen erst oberhalb von 29,7 m Höhe zulässig sind und keine der Wohnungen ein Fenster in Richtung der Lichtwerbung hätte. Insofern muss sich die Fensterebene jeder geplanten Wohneinheit zwangsläufig über der Gebäudefassade des Einkaufszentrums befinden. Von einer direkten Immissionseinwirkung kann hier also keine Rede sein. Die Festsetzung hat das nicht beachtet und eine Begründung geliefert, die sachlich nicht passt. Hinzu kämen beispielsweise auch mildere Mittel für die Fassadennutzung durch Werbeanlagen, wie zum Beispiel festgelegte Immissionsrichtwerte für die Beleuchtungsstärke (möglicherweise auch abhängig von der Tageszeit denkbar), Sperrstunden zu bestimmten Tageszeiten bzw. eingeschränkte Betriebszeiten, abgemilderte Wechsellichtsituationen (ggf.: geringe Schwankungen der Beleuchtungsstärke, abgemilderte Hell-Dunkel-Übergänge, keine blitzlichtartigen Vorgänge, langsame Folgefrequenzen des Wechsellichts). In einer früheren Abwägungsstellungnahme (Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Stand: 17. April 2012, Anhang II der Begründung, S. 16 Ziff.: 5.8) wird bei der Frage nach der Zulässigkeit störender Lichtimmissionen „(Leuchtwerbung etc.)“ hinsichtlich der Beurteilung auf den Lichtleitlinie-Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000 (heute neue Fassung vom 08. Oktober 2012) verwiesen und klargestellt, dass es keines weiteren Regelungserfordernisses im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bedürfe. Da sich auch die Rechtslage seit dieser Stellungnahme nicht geändert hat, stellt ich die	

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		im Rahmen des gegenwärtigen Bauplanverfahrens die Frage, warum es neuerdings eines solchen speziellen Regelungserfordernisses bedarf. 7. Widersprüchliche Abwägungspraxis und fehlende Kontinuität mangels veränderter Sach- und Rechtslage Maßgeblich ist ebenfalls, dass die Behörde im früheren öffentlichen Beteiligungsverfahren (Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit, Stand: 5. Juni 2013, redaktionell angepasst am 24. Februar 2026) Hinweise zu Belangen des Artenschutzes (Vogel- und Insektenschutz) bezüglich Beeinträchtigungen wegen der Höhe und Größe von Hochhäusern sowie flackernden Lichtes zurückgewiesen hat. In der Abwägungsstimmungnahme (Ziff.: 5.28) wurde damals klargestellt, dass diese Punkte im Bebauungsplan nicht geregelt werden können, weil es schlicht an einer Rechtsgrundlage fehle. Ebenfalls wurde angeführt, dass entsprechende Regelungen bei damals planungsrechtlich bereits ermöglichten Bauvorhaben (die Rede von: I-B4a, I-B4ca und I-B4d) fehlen und somit nicht abwägungsgerecht wären. Zutreffend wird in diesem Zusammenhang ebenfalls erkannt, dass durch etwaige vorgeschlagene Regelungen, wie etwa der „vollständige Ausschluss von verspiegeltem Glas oder weitestgehende Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen als Gestaltungsfestsetzungen“, die Gestaltungsmöglichkeiten am Bauobjekt stark eingeschränkt würden. Diese Einschätzung steht offensichtlich im Widerspruch zur nunmehr vorgesehenen Festsetzung. Eine Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen ist nicht ersichtlich. Insbesondere gilt weiterhin, dass im Umfeld mehrere Hochhäuser ohne vergleichbare Einschränkungen zulässig sind.	

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
5. Verkehr, Erschließung, Tiefgarage			
5.1	1.	Jedenfalls sollte das Verfahren [...] sofort gestoppt werden. Auch wegen der Gefahren für den U5-Tunnel sollte das passieren. Die Entscheidungen der BVG in den letzten Jahren, die zum ihrem beklagenswerten Zustand geführt haben, sind jedenfalls ein Indiz, dass vielleicht auch bei der Investorenvereinbarung nicht unbedingt das Richtige getan wurde. Beim Cnivio-Hochhaus nebenan gabs auch eine Vereinbarung mit der BVG - nur hatten davon die Fahrgäste nichts, die monatelang auf die U2 verzichten mussten. Für die Sicherheit der U5 wäre es wichtiger, wenn dem Investor alle Baugenehmigungen entzogen werden würden, sollte es zu Störungen bei der U5 kommen. Das sollte in dem Bebauungsplan verankert werden, wollte man ihn trotz fehlender Begründung weiterverfolgen.	→ <u>Keine Planänderung</u> Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 wurden seit dem Jahr 2012 verschiedene Fachuntersuchungen zur Ermittlung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die unterirdischen Verkehrsbawerke erstellt. Wesentliche Aufgabe aller Gutachten war die Klärung der möglichen Auswirkungen des beabsichtigten Hochhauses auf die bestehenden Tunnelanlagen. Insbesondere im Hinblick auf die in Betrieb befindlichen Anlagen sollen Beeinträchtigung vermieden sowie die Risiken und erforderlichen bautechnischen Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen an Baugrund und Tunnelanlagen abgeschätzt werden. Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 beschrieben, erfolgt die Konfliktbewältigung der befürchteten Schäden an den Bahnanlagen der BVG in einer Nachbarschaftsvereinbarung, da der Bebauungsplan hierfür kein geeignetes Instrument darstellt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass es trotz einer präzisen und fehlerfreien Planung der Gründung des Hochhauskörpers zu Verformungen kommen kann und es daher technischer Sicherungsmaßnahmen für die Tunnelanlagen bedarf. In der bereits getroffenen Grundsatzvereinbarung wird auch vereinbart, dass die Einreichung von Bauanträgen erst dann erfolgen darf, wenn die BVG und die Technische Aufsichtsbehörde (TAB) für alle erst nach Festsetzung des Bebauungsplans im Zuge der Projekterarbeitung erbringbaren Unterlagen ihre Zustimmung erteilt haben. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 verweist auf diese Grundsatzvereinbarung mit der BVG und greift diese als Vertragsgrundlage auf. Im städtebaulichen Vertrag wird zudem geregelt, dass die Entscheidung, das Bauvorhaben zu realisieren („positive Investitionsentscheidung“) voraussetzt, dass die für die Durchführung der Tunnelbaumaßnahmen notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und die Zustimmung der

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			BVG zur Durchführung der Tunnelbaumaßnahmen vorliegen. Dies ist dem Land Berlin nachzuweisen. Daher wird davon ausgegangen, dass das durch den Bebauungsplan I-B4a-3 ermöglichte Bauvorhaben sowohl im Hinblick auf die U-Bahnanlagen als auch auf den Straßentunnel Alexanderplatz grundsätzlich durchführbar ist. Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Folgeprozesse verankert, die eine weitgehende Risikominimierung im Hinblick auf die Funktionstüchtigkeit der U-Bahnanlagen zur Folge haben werden.
5.2	10.	Der Baugrund ist für ein Hochhaus an dieser Stelle ungeeignet, U-Bahn-Schächte (genutzt für U5 bzw. Tunnel für die ehemals geplante Linie nach Weißensee), Autotunnel, alte Fußgängertunnel, Versorgungsschächte und der alte Alexbunker sprechen gegen eine ordentliche Gründung eines so hohen Hauses. Man kann davon ausgehen, dass es Probleme geben wird.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 5.1
5.3	14.	Gegen die Standortverlagerung spricht auch die unmittelbare Nähe zum U-Bahntunnel der U5. Schäden sind nicht auszuschließen.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 5.1
5.4	29.	Darüber hinaus sind die historischen Bauten in unmittelbarer Nähe überirdisch und unterirdisch durch das geplante Bauwerk gefährdet, da [...] der Baugrund samt U-Bahnanlagen die Statik nicht zu tragen in der Lage ist. Die historischen U-Bahnanlagen samt des Bahnhofs Alexanderplatz werden in ihrer Statik unzulässig belastet und drohen nachhaltig in einer Weise belastet zu werden, die ihre Nutzung verunmöglichen, da sie zusammenbrechen.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 5.1
5.5	35.	Was soll das? Noch so ein [...]Hochhausklotz am Alex und das über der U-Bahn. Da sind doch Probleme vorprogrammiert.	siehe Abwägung zur lfd. Nr. 5.1

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
5.6	17.	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird angeregt, die planerischen Festsetzungen so auszugestalten, dass zukünftige infrastrukturelle Entwicklungen im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs nicht eingeschränkt werden. Insbesondere ist vor dem Hintergrund langfristiger Verkehrsplanungen sicherzustellen, dass ein möglicher Neubau bzw. die Erweiterung von U-Bahn-Strecken (Linie U10/U11) planerisch nicht ausgeschlossen oder unverhältnismäßig erschwert wird. Entsprechende Trassenfreihaltungen bzw. bauliche Vorsorgemaßnahmen sollten daher berücksichtigt werden.	→ Keine Planänderung siehe Abwägung zur lfd. Nr. 5.1 Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestellten Untersuchungen bezogen sich nicht nur auf den Straßentunnel Alexanderplatz („Gruertunnel“) und den Streckentunnel der U-Bahnlinie 5 sondern auch auf den nicht betriebenen Abzweig zur unter dem Arbeitstitel U3/U10 geplanten Strecke in Richtung Weißensee. Es bedarf einer zwingenden Zustimmung der BVG und der Technischen Aufsichtsbehörde (TAB) zur konkreten Vorhabenplanung. Insofern sind die Belange des öffentlichen Nahverkehrs angemessen berücksichtigt worden. Darüber hinaus sind im Rahmen der entsprechenden Beteiligungsverfahren durch die für das U-Bahnnetz zuständige Senatsverwaltung sowie die BVG für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-B4a-3 keine Trassenfreihaltungen geltend gemacht worden.
5.7	9.	Dennoch sehe ich erhebliche Probleme in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung, insbesondere bei der extrem restriktiven Behandlung des ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs. Die Festlegung auf maximal 60 Stellplätze in einem automatisierten Parksystem für ein Gebäude dieser Größenordnung und Nutzungsvielfalt (überwiegend Büro- und kerngebietstypische Nutzungen) ist nicht nachvollziehbar und realitätsfern. Sie führt zwangsläufig zu einem erheblichen zusätzlichen Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen und Kiezen, verschlechtert die Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten und Besucher und mindert langfristig die wirtschaftliche Attraktivität des gesamten Quartiers. Gerade am Alexanderplatz, einem der wichtigsten Verkehrsknoten Berlins, sollte eine ausgewogene und bedarfsgerechte verkehrliche Erschließung gewährleistet sein – nicht eine einseitige Verknappung des motorisierten Individualverkehrs.	→ Keine Planänderung Der Bebauungsplan I-B4a-3 begünstigt die nicht motorisierten Verkehrsarten und folgt dem Ziel der Stadt der kurzen Wege. So wird durch eine starke Begrenzung der Stellplatzanzahl auf eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs hingewirkt. Stattdessen sollen vor allem die Mobilitätsarten des Umweltverbundes genutzt werden (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, Sharing-Angebote). In dem bereits bestehenden Geschäftsgebäude befindet sich lediglich eine kleine Tiefgarage mit Aufzug und zehn Stellplätzen. Die Vorhabenträgerin sieht ein innerhalb des Hochhausturms verortetes automatisiertes Parksystem mit einer vergleichsweise überschaubaren Anzahl von max. 60 Stellplätzen vor. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 und die Errichtung des hiermit ermöglichten Hochhausturms anzunehmenden verkehrlichen Auswirkungen sind intensiv untersucht worden. Die entsprechende Ver-

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Die Untersuchung selbst zeigt, dass das Plangebiet bereits heute stark frequentiert ist und die umliegenden Knotenpunkte hohe Verkehrsbelastungen aufweisen. Statt diesen Umstand durch eine angemessene Stellplatzanzahl zu berücksichtigen, wird bewusst eine Politik der „Verkehrswende“ umgesetzt, die den Autoverkehr systematisch zurückdrängt. Das ist weder nachhaltig noch verhältnismäßig. Eine moderne Stadtentwicklung sollte alle Verkehrsmittel intelligent kombinieren, statt eines zu diskriminieren. Mein Gegenvorschlag: Statt einer willkürlichen Obergrenze von 60 Stellplätzen sollte eine realistische Bedarfsermittlung vorgenommen und eine deutlich höhere Anzahl von Stellplätzen (mindestens 200–300, je nach finaler Nutzungsmischung) zugelassen werden – idealerweise in einem erweiterten automatisierten System oder einer kombinierten Tiefgaragenlösung. Gleichzeitig könnten intelligente Konzepte wie Carsharing-Stationen, Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und ein verbessertes Parkleitsystem die Verkehrsbelastung abfedern, ohne die Erreichbarkeit des Standorts zu opfern. Ich bitte Sie, diese Aspekte im weiteren Verfahren angemessen abzuwägen und die Verkehrsuntersuchung entsprechend zu überarbeiten. Eine einseitige Beschränkung des Autoverkehrs dient weder den Nutzern noch der lebendigen Entwicklung des Alexanderplatzes.	kehruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter verkehrlichen Aspekten grundsätzlich als verträglich gewertet werden kann. Im Hinblick auf den Parksuchverkehr ist in der Verkehrsuntersuchung davon ausgegangen worden, dass rund 20 % des zusätzlich ermittelten Kfz-Verkehrs das beabsichtigte automatisierte Parksystem im Hochhaus ansteuern werden. Die restlichen 80 % wählen als Quell- und Zielpunkt voraussichtlich das nur rund 150 m westlich gelegene Parkhaus »Q-Park« auf der Alexanderstraße (B2/5). Zudem befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m die Tiefgarage „APCOA Parkhaus ALEXA Berlin“ des nahegelegenen Einkaufszentrums „Alexa“. Beide Parkhäuser weisen offenkundig noch Kapazitätsreserven auf. Im Ergebnis der Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange wird an der Planung festgehalten.
5.8	20.	Die fahrradtechnische Erschließung ist völlig unzureichend. Das Gutachten stellt lediglich Bauvarianten vor, was die Radwege angeht, die seit Jahren versprochen werden, aber bislang keinen nennenswerten Fortschritt erbracht haben.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 und die Errichtung des hiermit ermöglichten Hochhausturms anzunehmenden verkehrlichen Auswirkungen sind intensiv untersucht worden. Die entsprechende Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter verkehrlichen Aspekten grundsätzlich als verträglich gewertet werden kann. Gleichwohl zeigen die durchgeführten Erhebungen zum Rad- und Fußverkehrsaufkommen, dass neue Gehwegüberfahrten an der Alexanderstraße

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			(B2/5) aufgrund der aktuell unübersichtlichen Verkehrssituation im Vergleich zur Alexanderstraße (B1) als konfliktanfälliger einzuschätzen sind. Im Bebauungsplan werden Ein- und Ausfahrten zur Alexanderstraße (B2/5) daher ausgeschlossen. Im Sinne der Verkehrssicherheit umfasst der städtebauliche Vertrag spezifische Regelungen zum geplanten automatisierten Parksystem und dessen Zu- und Ausfahrten zum öffentlichen Straßenland. Bei der Objektkonkretisierung sind die geltenden Vorgaben zum Nachweis von Fahrradstellplätzen (AV Stellplätze) zu berücksichtigen. Unabhängig davon, kann das Land Berlin Planungen zur Verbesserung der Radinfrastruktur vornehmen (z. B. Radverkehrsplan) und umsetzen. Die Prioritätensetzung obliegt dabei jedoch der politischen Entscheidungsfindung und steht nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3. Die übergeordnete Radwegeplanung für den Alexanderplatz und seine Umgebung kann zwangsläufig nicht Gegenstand der auf ihren Geltungsbereich beschränkten Planung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 sein.
5.9	43.	Technische Infrastruktur im Stadtteil Das Projekt hat erhebliche Auswirkungen auf die technische Infrastruktur im Stadtteil und darüber hinaus. Es entstehen neue Quell- und Zielverkehre, die das ohnehin schon überlastete Versorgungs- und Verkehrsnetz in der Berliner Innenstadt in unnötiger Weise weiter herausfordern. Alle Zufahrtsstraßen im Bereich Alexanderplatz sind schon heute von starkem Verkehr geprägt. Der Verzicht des Berliner Senats, nachhaltige Verkehrskonzepte wie ÖPNV oder Fahrradverkehr priorisiert zu fördern, führt zu einem überbordenden PKW-Individualverkehr. Das geplante Projekt wird diese Entwicklung weitertreiben und führt im schlimmsten Fall zu einem Verkehrschaos wie zuletzt im Bereich Treptower Park, dessen Verkehrsinfrastruktur durch die Eröffnung der Erweiterung der A100 vollständig überlastet wurde.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die in der Stellungnahme offenbar erwarteten verkehrlichen Auswirkungen des Hochhauses bzw. der insgesamt ermöglichten Geschossflächen und Nutzungen auf den motorisierten Individualverkehr werden überschätzt. Der Bebauungsplan I-B4a-3 begünstigt die nicht motorisierten Verkehrsarten und folgt dem Ziel der Stadt der kurzen Wege. So wird durch eine starke Begrenzung der Stellplatzanzahl auf eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs hingewirkt. Stattdessen sollen vor allem die Mobilitätsarten des Umweltverbundes genutzt werden (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, Sharing-Angebote). In dem bereits bestehenden Geschäftsgebäude befindet sich lediglich eine kleine Tiefgarage mit Aufzug und zehn Stellplätzen. Die Vorhabenträgerin sieht ein innerhalb des Hochhausturms verortetes automatisiertes Parksystem mit einer vergleichsweise überschaubaren Anzahl von max. 60 Stellplätzen vor.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 und die Errichtung des hiermit ermöglichten Hochhausturms anzunehmenden verkehrlichen Auswirkungen sind intensiv untersucht worden. Die entsprechende Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter verkehrlichen Aspekten grundsätzlich als verträglich gewertet werden kann.
5.10	1.	Und auch zur Mittelstreifen-Parkanlage fehlt jegliche Begründung. Warum wurde sie nicht angelegt? Warum soll die „tatsächliche Nutzung“ jetzt Planungsziel sein? Daher sollte auch der Punkt gestrichen werden und der Park nach Plan angelegt werden.	→ <u>Keine Planänderung</u> Wie in der Begründung beschrieben, setzt der ursprüngliche Bebauungsplan I-B4a im Bereich des nördlich an das Kerngebiet angrenzenden Abschnitts der Alexanderstraße (B2/5) eine 18 m breite öffentliche Parkanlage im Bereich des Mittelstreifens fest. Ein entsprechender Grünstreifen mit Baumpflanzungen ist allerdings auf Basis einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a (gem. § 31 Abs. 2 BauGB) nur mit 12 m Breite hergestellt worden. Die Lage des Grünstreifens zwischen zwei Flächen für den fließenden Verkehr und die damit verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie der Zuschnitt der Fläche sind die wesentlichen Gründe, warum die Fläche nicht die Anforderungen an eine öffentliche Grün- und Erholungsanlage erfüllt, sondern lediglich als Straßenbegleitgrün fungiert. Die gesamte Straße ist einschließlich des Mittelstreifens als Verkehrsfläche gewidmet. Entsprechend dieser Widmung wird die Straße durch den Bebauungsplan I-B4a-3 fortan bis zur Mitte des nördlichen Fahrbahnstreifens vollständig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Von der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage wird abgesehen. Der verbleibende Bereich der Verkehrsfläche und die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Alexanderstraße (B2/5) ergibt sich somit nach wie vor aus dem Bebauungsplan I-B4a. Die Zuständigkeit für den Mittelstreifen, der ohnehin nur eine relativ geringe Aufenthaltsqualität bietet, verbleibt damit auch langfristig beim Träger der Straßenbaulast. Die aus großkronigen Laubbäumen bestehende zweireihige Baumallee im Mittelstreifen der Alexanderstraße (B2/5) ist als verkehrsbegleitendes Grün ausreichend gesichert (Straßenbäume).

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
6. Emissionen, Immissionen			
6.1	43.	Verkehrerschließung / Lärmbelastung für die Anwohner an den Zufahrtswegen Besonders hervorzuheben ist hier die Verkehrerschließung. Die ohnehin hoch belasteten Verkehrswege im Bezirk Mitte und in dessen Umgebung, die kaum in der Lage sind, den täglichen Pendlerverkehr aufzunehmen und abzuwickeln, würden weiter belastet. Eine Erhöhung der Lärmbelastung für die Anwohner an den Zufahrtswegen wäre die Folge.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 und die Errichtung des hiermit ermöglichten Hochhausturms anzunehmenden verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen sind intensiv untersucht worden. Die entsprechende schalltechnische Untersuchung hat sich in diesem Zusammenhang auch mit den außerhalb des Plangebiets vorhandene schutzwürdige Nutzungen auseinandergesetzt. Grundsätzlich ist die bei einer baulichen Entwicklung des Baufeldes D4 zusätzlich entstehende Verkehrsmenge als vergleichsweise gering einzuschätzen, so dass die bestehenden Verkehrsbelastungen und deren Entwicklungsprognose maßgebend sind. Wie in der Begründung bereits aufgeführt ist, sind die prognostizierten Pegelerhöhungen an den außerhalb des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen kleiner als 1 dB(A). Die ermittelten Pegelerhöhungen betragen maximal 0,2 dB(A) tags und 0,3 dB(A) nachts. Die Beurteilungspegel nachts erhöhen sich unter Berücksichtigung der ganzzahligen Rundung um höchstens 1 dB(A). Da jedoch vor einzelnen außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung nachts von 60 dB(A) bereits im Prognosenullfall oder im Prognoseplanfall erstmalig überschritten wird und sich im Prognoseplanfall die Beurteilungspegel um mindestens 0,1 dB(A) erhöhen, liegt hier ein besonderes Abwägungserfordernis vor. Ursächlich sind zusätzliche Reflexionen und (in untergeordnetem Umfang) erhöhte Verkehrswerte. Betroffen sind Wohnnutzungen bzw. Immissionsorte im Bereich Karl-Marx-Allee 4, des Baufeldes E1 und des Baufeldes D3.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			Im Hinblick auf planinduzierte Pegelerhöhungen an schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets ist festzustellen, dass geringe Pegelerhöhungen < 3 dB(A) bei Verkehrslärm allgemein und zudem subjektiv bezogen auf die Beurteilungszeiten von 16 Stunden tags und von 8 Stunden nachts nicht wahrnehmbar sind. Unter Berücksichtigung dieser Wahrnehmbarkeitsschwelle und des auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans I-B4a bereits heute möglichen Hochhauses mit Wohnnutzungen im Baufeld D4 werden die in der schalltechnischen Untersuchung für die drei betroffenen Immissionsorte ermittelten Pegelerhöhungen im Rahmen der Abwägung hingenommen. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 kann die zuständige Straßenverkehrsbehörde (SenMVKU) den Einbau einer lärmindernden Straßendeckschicht für ausgewählte Straßenabschnitte der Alexanderstraße östlich (B1) und nördlich (B2/5) und / oder die Anordnung einer verringerten zulässigen Höchstgeschwindigkeit der betroffenen Straßen prüfen. Zu den Auswirkungen einer Umsetzung des Bebauungsplans auf den Straßenverkehr, siehe Abwägung zur lfd. Nr. 5.9.
6.2	44.	Neben den zu diesem Zwecke durchgeführten Anpassungen des Bauplans wurden ebenfalls Neuregelungen zum Immissionsschutz getroffen. In diesem Zusammenhang bestehen Bedenken hinsichtlich der Eindämmung von Gewerbelärm aufgrund geplanter Wohnflächen, oberhalb des Überbaus des Hochhauses. Die Mandantin <i>[Anm. SenStadt: Eigentümerin des Grundstücks mit der Anschrift Alexanderplatz 3, 10178 Berlin]</i> befürchtet hierbei Lärmkonflikte mit den auf dem Dach des Einkaufszentrums befindlichen Lüftungs- und Klimaanlageanlagen.	→ <u>Planänderung: Überarbeitung des schalltechnischen Fachgutachtens</u> Im Ergebnis einer vertieften Prüfung der Immissionsschutzbelange und einer entsprechenden Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wird der Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 um eine neue textliche Festsetzung Nr. 6.4 ergänzt. Sinngemäß können schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen und Beherbergungsstätten im Hochhausturm, die an der Südwestfassade des Gebäudes offenbare Fenster aufweisen, nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ziel ist die Konfliktlösung zwischen bestehenden gewerblichen Lärmemissionen und künftig angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen auf einer nachgelagerten Planungsebene. Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit offenbaren

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			Fenstern können an der in Richtung des Geschäftshauses „die mitte“ orientieren Fassade des Hochhausturms zugelassen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Immissionsrichtwerte des Anlagenlärms nachweislich am konkreten Immissionsort nicht überschritten werden, weil etwa die schutzbedürftigen Nutzungen in den oberen und damit weiter von den haustechnischen Anlagen entfernten Geschossen des Hochhausturms vorgesehen werden oder weil die Haustechnik weniger Lärm emittiert, als in der zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurde. Zudem ist es nach schallgutachterlicher Aussage möglich, dass die Anlagengeräusche durch ständig vorherrschende Fremdgeräusche (z. B. Verkehrslärm) überdeckt werden (vgl. Nr. 3.2.1 Abs. 5 der TA Lärm). Die Immissionsorte vor der West-, der Nord- und der Ostseite des Hochhauses werden durch das Hochhaus selbst ausreichend abgeschirmt, so dass es hier keiner ergänzenden Regelungen bedarf.
6.3	44.	Die Begründung führt aus, dass im Plangebiet eine Vorbelastung durch vorhandene und genehmigte Anlagen besteht und dass u. a. die auf dem Dach des Bestandsgebäudes „die mitte“ betriebenen Lüftungs- und Klimaanlagen berücksichtigt wurden. Für diese Dachanlagen sei 2007 eine Emissionsprognose erstellt worden; es werde davon ausgegangen, dass die damals vorgeschlagenen Maßnahmen (Erhöhung der Schalldämmung der Außenwand der Kältezentrale, Verringerung des Fortluft-Schallleistungspegels) umgesetzt wurden bzw. mit Nutzungsaufnahme benachbarter Vorhaben umgesetzt würden. Auf dieser Grundlage wird die Vorbelastung durch diese Anlagen bei der Ermittlung der Gesamtbelastung für die künftigen Wohnnutzungen im Hochhaus nicht angesetzt (Seite 89 f. der Begründung). Nach Kenntnis unserer Mandantin <i>[Anm. SenStadt: Eigentümerin des Grundstücks mit der Anschrift Alexanderplatz 3, 10178 Berlin]</i> ist die Vermutung (es werde davon ausgegangen), die dem Bebauungsplanentwurf	→ <u>Planänderung; Überarbeitung des schalltechnischen Fachgutachtens</u> siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 6.2 Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme wurden die in der schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf den Gewerbelärm getroffenen Aussagen überprüft und überarbeitet. Es wird nun nicht mehr von der bisher angenommenen Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den haustechnischen Anlagen des Geschäftshauses „die mitte“ ausgegangen. Im Ergebnis wird eine neue textliche Festsetzung Nr. 6.4 im Bebauungsplanentwurf ergänzt, die folgende Regelung umfasst: <i>„Zum Schutz vor Lärm können auf der Fläche M, B, D, N, M schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen und Beherbergungsstätten mit zur Linie M, N ausgerichteten offenbaren Fenstern nur ausnahmsweise zugelassen werden.“</i>

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		zugrunde liegt, nicht zutreffend und die genannten Maßnahmen sind tatsächlich nicht umgesetzt und nicht in der Baugenehmigung angeordnet worden. Angeregt wird, die Vermutung zu prüfen.	Dadurch kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und sichergestellt werden, dass die auf dem Bestandsgebäude befindlichen haustechnischen Anlagen und die im Hochhausturm geplanten schutzwürdigen Nutzungen zu keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen.
7. Auswirkungen auf die Umwelt			
7.1	7.	Wir begrüßen die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung mit einer Mindestdicke der Substratschicht von 20 cm und somit die Voraussetzung zur Anlage eines Biodiversitätsdaches.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme stützt die mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 verfolgten Planungsziele zur Anlage von Dachbegrünungen.
7.2	7.	Auf S. 149 der Begründung heißt es: <i>„Es wird eine möglichst frühzeitige Untersuchung zu Gebäudebrütern und gebäudebewohnenden Fledermäusen empfohlen; spätestens jedoch mindestens ein Jahr (bzw. eine Brutperiode) vor Baubeginn. Sollte ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, verbleibt somit ausreichend Zeit, um Ersatz (z. B. durch Nistkästen am Bestandsgebäude) zu schaffen. Sofern keine Nutzung der Gebäudestrukturen festgestellt wird, kann – in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde – ein Verschluss der vorhandenen Strukturen vorgenommen werden. Gleiches gilt, sobald festgestellte Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch wirksame CEF-Maßnahmen vorgezogen kompensiert wurden.“</i> Hierzu möchten wir ergänzend anmerken, dass CEF-Maßnahmen schon funktional sein müssen, wenn ein Abriss oder Umbau der betroffenen Gebäudestrukturen erfolgt. Hierzu stellt das Urteil 2 B 177/24 des OVG Saarland vom 30.01.2025 fest (RN 208 ff.): <i>„Der Rückgriff... auf die in § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG vorgesehene Möglichkeit, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, um dadurch den Eintritt des Verbotstatbestandes</i>	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung und konkrete Vorstellungen zur zeitlichen Umsetzung des Bauvorhabens zugrunde liegen, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. Aus diesem Grund steht derzeit noch kein konkreter Zeitpunkt einer Umsetzung des Bauvorhabens fest. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher im Rahmen des städtebaulichen Vertrages dazu, dass spätestens ein Jahr (bzw. eine Brutperiode) vor Baubeginn eine eingehende Untersuchung der relevanten Strukturen am Bestandsgebäude (Alexanderplatz 3) hinsichtlich der Artengruppen Brutvögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse erfolgt. Die zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG oder zur Schaffung der Ausnahmenvoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind mit dem zuständigen bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen sowie umzusetzen.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		<i>des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Sinne der Freistellungsregelung zu verhindern, geht mangels Einhaltung der diesbezüglichen Voraussetzungen fehl.“ – „Die Festsetzung der CEF-Maßnahmen muss ... so erfolgen, dass die Vornahme und Verwirklichung der CEF Maßnahmen bereits im Zuge des Bebauungsplans dauerhaft sichergestellt ist.“</i>	
7.3	7.	Bei der Planung des Beleuchtungskonzepts ist auf Insektenfreundlichkeit zu achten. Das betrifft sowohl die Leuchtmittel als auch die Ausrichtung der Beleuchtung. Leuchtmittel mit kaltweißem Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) sollten nicht verwendet werden.* * Schroer, Huggins, Böttcher, Hölker (2020): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung; BfN-Skripten www.bfn.de/publikationen/bfn-schriften/bfn-schriften-543-leitfaden-zur-neugestaltung-und-umruestung-von www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten.html www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/umweltvertraegliche-beleuchtung	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die BauO Bln schreibt im § 3 Satz 1 Teilsatz 1 und 2 bereits heute vor, dass eine angemessene Berücksichtigung der Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, der natürlichen Lebensgrundlagen und des Natur- und Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen vorzunehmen ist. Eine darüberhinausgehende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Regelungen zur Art der Beleuchtung fehlt zudem der bodenrechtliche Bezug. Es handelt sich vielmehr um Themen der konkreten Nutzung und Bewirtschaftung von Gebäuden. Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt und zur Änderung weiterer Vorschriften (BNatSchGuaÄndG)“ vom 18.08.2021 zudem den § 41a BNatSchG eingeführt, der die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen vorschreiben soll. Der § 41a BNatSchG tritt in Kraft, sobald die zugehörige Rechtsverordnung zum Schutz von Tieren und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen erlassen worden ist. Sobald eine Verordnung auf Grundlage von § 41a BNatSchG in Kraft getreten ist, bestehen somit ausreichende Möglichkeiten einer Berücksichtigung auf Vorhaben-ebene.
7.4	29.	Darüber hinaus sind die historischen Bauten in unmittelbarer Nähe überirdisch und unterirdisch durch das geplante Bauwerk gefährdet, da sie massiv verschattet werden [...].	→ Keine Planänderung; Ergänzung eines ergänzenden Fachgutachtens zu Besonnung und Tageslicht sowie Ergänzung der Begründung Aus der bereits vorliegenden Verschattungsstudie ergibt sich, dass Ver-

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			schattungswirkungen für einzelne Tage des Jahres grundsätzlich nur in bestimmten Bereichen des Bauvorhabens und seines Umfeldes auftreten, da die Sonnenbahnen in ihren horizontalen Winkelsegmenten beschränkt sind (IB Lung, Berlin, Januar 2025). Am 1. Februar und am 21. März, den beiden Rahmenbeurteilungstagen der hier maßgebenden DIN EN 17037, können sich aufgrund der Horizontwinkel für Sonnenauf- und -untergang keine Änderungen der Besonnungszeiten im Süden des geplanten Gebäudes ergeben. Das im Baufeld D4 geplante Bauvorhaben kann demnach im Rahmen des Geltungszeitraums der Beurteilungstage nur Änderungen der Besonnungsverhältnisse nördlich des Plangebiets hervorrufen. Ergänzend zur vorgenannten Verschattungsstudie wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 weitere Besonnungsanalysen durchgeführt. Betrachtet wurden sowohl die durch Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Fassaden umliegender Gebäude als auch die Fassaden des im Baufeld D4 geplanten Hochhauses. Nach der gängigen Vorgehensweise zur Beurteilung der Besonnungssituation ist am Beurteilungstag (21. März) eine Mindestbesonnungsdauer von 3,5 Stunden an der Außenfassade für eine ausreichende Besonnung maßgeblich. Betrachtet wurden Fassadenbereiche mit Abstandsflächenverkürzungen am westlich gelegenen Baufeld D3, am nördlich gelegenen Gebäude „Haus des Reisens“ sowie am östlich gelegenen Gebäude „Haus des Lehrers“. Im Ergebnis der Besonnungsprognosen zeigte sich, dass die Besonnungszeiten im Baufeld D3 an den von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Fassaden über 3,5 Stunden liegen. An dem südwestlich zurückspringenden Fassadenbereich des Gebäudes „Haus des Reisens“ werden vertikale Bereiche mit weniger als 3,5 Stunden Besonnungsdauer berechnet, die jedoch außerhalb der Zonen verkürzter Abstandsflächen liegen. An der Nordwestfassade des Gebäudes „Haus des Lehrers“ ist ein Abschnitt von Abstandsflächenverkürzungen betroffen, für den sowohl in der Bestands- wie in der Planungssituation Besonnungszeiten unter 3,5 Stunden

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			ausgewiesen werden. Daher wurde weiterführend die Belichtungssituation an den von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Fassadenbereichen untersucht. Für das „Haus des Lehrers“ wurden im betroffenen Fassadenabschnitt drei Arbeitsräume im 1. Obergeschoss zur Tageslichtuntersuchung nach schematischen Grundrissen modelliert. Die Untersuchung ergab, dass hier entweder eine uneingeschränkte Nutzung für Arbeitsplätze gegeben ist oder dass die Räume bei adäquater Anordnung der Arbeitsplätze gleichfalls als Arbeitsstätte genutzt werden können. Im Hinblick auf die von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Fassadenabschnitte der Baufelder D3 und des Gebäudes „Haus des Reisens“ ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Anforderungen an eine ausreichende Versorgung mit natürlichem Licht erfüllt sind. Bei den Bereichen mit Abstandsflächenverkürzungen handelt es sich um vergleichsweise große Abstände zwischen den Baukörpern, insbesondere zwischen dem Gebäude im Baufeld D4 und dem „Haus des Reisens“. Im Übrigen überdecken sich die Abstandsflächen der beiden letztgenannten Gebäude nicht, was ebenfalls indiziert, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.
7.5	29.	Das Gebäude <i>[Anm. SenStadt: Bezugnahme auf das geplante Hochhaus]</i> wird außerdem Luftströmungen erzeugen, die ein sicheres Passieren des Alexanderplatzes und seiner Umgebung verunmöglicht und die Öffentlichkeit in unzulässiger Weise gefährdet.	→ <u>Keine Planänderung</u> Wie der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen ist, wurde im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 eine Untersuchung des Windkomforts angestellt (Wacker Ingenieure, Birkenfeld, Mai 2012). Im Ergebnis ist im nördlichen und östlichen Umgebungsbereich des Baufeldes D4 mit einem Windkomfort der Stufen 2-3 zu rechnen. Somit ist der Windkomfort in diesem Bereich zwar verträglich für problemloses Laufen, aber für eine sensitive Nutzung dieser Flächen (Straßencafés, etc.) sollten lokale Windschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Zu berücksichtigen ist, dass gerade

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			diese Gebäudeseiten aufgrund der hier angrenzenden Abschnitte der Alexanderstraße (B2/5 und B1) stark von Verkehrslärm betroffen sind und die ebenerdigen Bereiche daher in dieser Hinsicht keine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Daher wird im Hinblick auf die Windkomfortsituation von keinem Handlungsbedarf ausgegangen. Westlich des Baufeldes wurde eine Windkomfortstufe von 1-2 ermittelt. Das bedeutet, dass der Windkomfort nicht nur für einen kurzfristigen Aufenthalt ausreichend, sondern teilweise sogar besser einzustufen ist. Durch einfache Windschutzmaßnahmen (z. B. Bepflanzungen) wäre hier also auch eine sensible Nutzung mit längerfristigen Aufenthalten möglich. Aufgrund des in Errichtung befindlichen Hochhauses im westlich gelegenen Baufeld D3, das partiell höhere Strömungsbeschleunigungen verursacht, sind die Windkomfortbedingungen im Prognose-Planfall etwas ungünstiger. Insgesamt bleibt der Windkomfort aber verträglich für einen kurzfristigen Aufenthalt (Stufe 2). Durch Windschutzmaßnahmen wie z. B. Hecken ist eine Verbesserung des Windkomforts im Hinblick auf eine sensiblere Nutzung möglich. Die Annahme, dass ein sicheres Passieren des Alexanderplatzes und seiner Umgebung nach Realisierung der Planung nicht mehr möglich wäre und die Öffentlichkeit in unzulässiger Weise gefährdet würde, entbehrt einer Grundlage. Die Bereiche südlich des Baufeldes D4 wurden in der Fachuntersuchung nicht spezifisch im Hinblick auf den Windkomfort beurteilt, da hier bereits ein 2009 eröffnetes Geschäftshaus besteht und die Untersuchung auf die Auswirkungen des geplanten Hochhausturms ausgerichtet war.
7.6	10.	Der Alex benötigt an dieser Stelle kein weiteres Hochhaus. Der Stadtplatz wird dadurch weiter [...]eingeengt und [...]die Luftzirkulation weiter eingeschränkt.	→ Keine Planänderung Wie in der Begründung beschrieben, befindet sich das Planungsgebiet nach den Darstellungen der „Klimaanalysekarte“ im Umweltatlas Berlin in

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			einem Siedlungsraum mit starkem Wärmeinseleffekt. Ein sehr hoher Versiegelungsgrad, ein geringer Vegetationsanteil und eine hohe bauliche Dichte sind hierfür ursächlich. Im Ergebnis der Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange wird an der Planung festgehalten. Im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 ist dabei zunächst zu berücksichtigen, dass bereits jetzt Baurecht für ein 150 m hohes Hochhaus im Baufeld D4 besteht (Bebauungsplan I-B4a). Die auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplans I-B4a zulässige Geschossfläche bleibt dabei unverändert. Das mit dem Änderungsbebauungsplan I-B4a-3 verfolgte Hochhaus ist Teil des städtebaulichen Konzeptes der Anordnung eines inneren Ringes von Turmhochhäusern um den Alexanderplatz und geht im Ursprung auf das Konzept von Kollhoff/Timmermann im Rahmen des Wettbewerbs von 1994 zurück. Insofern entspricht die räumliche Verschiebung des Hochhauses der langjährigen städtebaulichen Zielkonzeption Berlins. Darüber hinaus werden die um den Alexanderplatz bereits bestehenden, in Errichtung befindlichen oder geplanten Gebäude keine geschlossene Bebauung darstellen, sondern an verschiedenen Stellen unterbrochen, so dass eine Luftzirkulation möglich ist. Dies belegt beispielsweise auch die im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 angestellte Untersuchung des Windkomforts (Wacker Ingenieure, Birkenfeld, Mai 2012). Die Luftzirkulation wird bei einer Umsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 im Vergleich zum bestehenden Baurecht nicht weiter eingeschränkt. Die Untersuchungen zum Windkomfortstudien zeigen, dass nach den Kriterien der Beurteilung bodennaher Windverhältnisse auch bei vollständiger Umsetzung aller Bebauungspläne im Umfeld des Alexanderplatzes mit einem verträglichen Windkomfort zu rechnen ist. Dabei zeigt sich auch, dass im Umfeld des geplanten Hochhauses von einer stärkeren Luftströmung auszugehen ist. Daher beschränkt sich die Förderung stadtklimatischer Ziele in dem vergleichsweise kleinen und im unmittelbaren Zentrumsbereich gelegenen Plangebiet weitgehend auf den Aspekt der „Stadt der kurzen Wege“. Die

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			bauliche Verdichtung in einem hervorragend an den schienengebundenen Nahverkehr angebundenen Bereich entspricht der stadtplanerischen Prämisse der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die intensivere bauliche Fassung des zunächst sehr offenen, großmaßstäblichen und überdimensioniert wirkenden Areals Alexanderplatz ist ein ausdrückliches städtebauliches Planungsziel. Da sich das Hochhaus auf dem Baufeld D4 am äußeren Rand des Platzgebiets befinden wird, ist eine starke visuelle Einengung nicht zu erwarten.
7.7	17.	Darüber hinaus wird empfohlen, im Bebauungsplan Festsetzungen bzw. zumindest Öffnungsklauseln für eine Fassadenbegrünung insbesondere in den unteren Geschossen des geplanten Hochhausbaus vorzusehen. Angesichts des hohen Versiegelungsgrades und der ausgeprägten stadtklimatischen Belastungssituation im Bereich des Alexanderplatzes kommt der Integration von Begrünungselementen eine besondere Bedeutung zu. Fassadenbegrünungen können einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung von Hitzeinseln sowie zur Förderung der Biodiversität leisten und sollten daher ausdrücklich ermöglicht werden. Insgesamt sollte der Bebauungsplan so ausgestaltet werden, dass sowohl zukünftige verkehrliche Entwicklungen als auch Maßnahmen zur Klimaanpassung und ökologischen Aufwertung flexibel und rechtssicher integriert werden können.	→ <u>Keine Planänderung</u> Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig, soll jedoch nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag vorgeschrieben werden. Hintergrund sind zum einen gestalterische Aspekte, da der Wettbewerbsbeitrag des Büros „Kleihues + Kleihues“ auf dessen Weiterentwicklung und Umsetzung sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit der Vorhabenträgerin verständigt hat, einen überwiegend hohen Fensteranteil vorsieht. Zudem kann derzeit nicht gewährleistet werden, dass die technischen Anforderungen zur Anlage von Fassadenbegrünungen im Zusammenhang mit Konstruktionen zur Dämmung der Gebäudeaußenwände überhaupt erfüllt werden könnten. Daher wird von einer entsprechenden Regelung abgesehen. Zur Berücksichtigung künftiger verkehrlicher Entwicklungen, siehe Abwägung zur Lfd. Nr. 5.6.
7.8	14.	Wenn nicht festgestellt werden kann, dass für die Nutzungen dringender Bedarf besteht, sollte der Neubau aus Klimaschutzgründen unterlassen werden.	→ <u>Keine Planänderung</u> Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung und konkrete Vorstellungen zur zeitlichen Umsetzung des Bauvorhabens zugrunde liegen, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			Der Bebauungsplan I-B4a-3 dient dabei der baulichen Verdichtung eines bereits hoch zentralen sowie hervorragend erschlossenen Standorts und entspricht damit im Sinne der Innenentwicklung einer wesentlichen planerischen Kernprämisse, um Flächen zu sparen und einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Zudem begünstigt der Bebauungsplan I-B4a-3 die nicht motorisierten Verkehrsarten und folgt dem Ziel der Stadt der kurzen Wege. So wird durch eine starke Begrenzung der Stellplatzanzahl auf eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs hingewirkt. Stattdessen sollen vor allem die Mobilitätsarten des Umweltverbundes genutzt werden (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, Sharing-Angebote). Der städtebauliche Vertrag wird zudem eine Regelung umfassen, nach der bei Umsetzung des Hochhausvorhabens ein Zertifizierungsverfahren eines anerkannten Nachhaltigkeitsbewertungssystems für Neubauten durchgeführt wird. Das Bebauungsplanverfahren soll nun nach Abwägung aller betroffenen Belange zum Abschluss gebracht werden, um im Baufeld D4 zusätzlich zum bereits bestehenden Geschäftshaus „die mitte“ die Errichtung eines Hochhauses zu ermöglichen.
8. Verfahren			
8.1	1.	Die Ausführungen zu den Bürgeranregungen sind nicht immer thematisch treffend. Teilweise gibts auch fragwürdige Begründungen. Etwa, wenn der Geschmack von einzelnen Beamten oder Politikern zu „vom Land Berlin verfolgten städtebaulichen Zielen“ verklart werden. Statt sich also z. B. um den Molkenmarkt zu kümmern, wurden Planungskapazitäten am Alexanderplatz gebunden - mit höchst fragwürdigen Ergebnissen. Und gerade wegen dieser Ergebnisse müsste es dann doch begründet werden, warum der	→ <u>Keine Planänderung</u> Die in der Stellungnahme getroffenen Anmerkungen können inhaltlich nicht nachvollzogen werden, da in den Planunterlagen auf allgemeine städtebauliche Begründungen und nicht auf die Einschätzungen einzelner Personen Bezug genommen wird. Die Beschlussfassung zur Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 folgt einem gesetzlich normierten

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Hochhaus-Plan bisher nicht eingestampft wurde – und nicht einfach anführen, dass irgendjemand sowas nicht beabsichtigt.	(Baugesetzbuch) demokratischen und rechtsstaatlichen Prozess mit Festsetzungsbeschluss durch den Berliner Senat und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus. Eine Bearbeitung aller in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne ist aufgrund der Zuordnung der personellen Kapazitäten der plangebenden Senatsverwaltung grundsätzlich gewährleistet.
8.2	3.	Ich begrüße öffentliche Beteiligung ausdrücklich. Gerade deshalb halte ich die konkrete Aufbereitung dieses Verfahrens für unzureichend. Die öffentliche Darstellung reduziert den Vorgang im Kern auf die Verschiebung eines 150-m-Hochhausstandorts, während die interaktive Karte im Wesentlichen nur den Geltungsbereich zeigt. Räumlich nachvollziehbare Informationen zu verkehrlichen und stadträumlichen Auswirkungen werden dort nicht anschaulich vermittelt. Damit stellt sich berechtigterweise die Frage, worauf sich eine informierte Beteiligung der Öffentlichkeit hier überhaupt sinnvoll beziehen soll. Für eine funktionierende Öffentlichkeitsbeteiligung wäre hier mindestens zu erwarten gewesen, die politische Tragweite des Verfahrens sowie die Auswirkungen auf öffentlichen Raum und Verkehrsflächen verständlich und räumlich nachvollziehbar darzustellen. Die Beteiligung ist damit zwar formal eröffnet, in ihrer demokratischen Qualität jedoch deutlich geschwächt.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden alle erforderlichen Informationen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches veröffentlicht. Die wesentlichen planerischen Zielsetzungen sowie die verkehrlichen und stadträumlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung ausführlich beschrieben worden. Im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 ist zunächst zu berücksichtigen, dass bereits jetzt Baurecht für ein 150 m hohes Hochhaus im Baufeld D4 besteht (Bebauungsplan I-B4a). Die auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplans I-B4a zulässige Geschossfläche bleibt dabei unverändert. Das mit dem Änderungsbebauungsplan I-B4a-3 verfolgte Hochhaus ist Teil des städtebaulichen Konzeptes der Anordnung eines inneren Ringes von Turmhochhäusern um den Alexanderplatz und geht im Ursprung auf das Konzept von Kollhoff/Timmermann im Rahmen des Wettbewerbs von 1994 zurück. Insofern entspricht die räumliche Verschiebung des Hochhauses der langjährigen städtebaulichen Zielkonzeption Berlins. Das in Teilen bereits realisierte städtebauliche Hochhauskonzept am Alexanderplatz ist zudem nicht Gegenstand des auf den Block D4 beschränkten Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3. Wie an verschiedenen Stellen der Begründung dargelegt, ist ein Hochhausturm im Baufeld D4 bereits jetzt zulässig; es bedarf lediglich einer Verschiebung des geplanten Standorts, um das Hochhaus auch unter Berücksichtigung eines Erhalts des bestehenden Geschäftsgebäudes „die mitte“ realisieren zu können.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird dabei nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem bereits eine ausgereifte Vorhabenplanung und konkrete Vorstellungen zur zeitlichen Umsetzung des Bauvorhabens zugrunde liegen, sondern als Angebotsbebauungsplan, der für einen langen Zeitraum die im Plangebiet zulässigen Nutzungen regeln soll. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 und die Errichtung des hiermit ermöglichten Hochhausturms anzunehmenden verkehrlichen Auswirkungen sind intensiv untersucht worden. Die entsprechende Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter verkehrlichen Aspekten grundsätzlich als verträglich gewertet werden kann.
8.3	40.	Endlich beschleunigen, die Planungen dauern schon viel zu lange an!	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme stützt die mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 verfolgte Absicht einer zügigen Schaffung von Baurecht für die Umsetzung des geplanten Hochhausvorhabens an einem geringfügig veränderten Standort im Norden des Baufeldes D4. Der Begründung des Bebauungsplans ist dabei zu entnehmen, welche komplexen Prozesse zur städtebaulichen Zielfindung und zur Gewährleistung einer technischen Machbarkeit an diesem Standort zur langen Laufzeit des bisherigen Bebauungsplanverfahrens beigetragen haben.
8.4	43.	Anregung - Anderes Verfahren im Interesse der Schadensbegrenzung Sollte das Land Berlin an dem Projekt weiter festhalten, rege ich an den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu aufzugleisen. Dies im eigenen Interesse der Stadt Berlin und im Interesse der Schadensbegrenzung für die öffentliche Hand. Städtebauliche Anforderungen Der Bebauungsplan entspricht nicht den hier zu stellenden städtebaurecht-	→ Keine Planänderung Es ist das zentrale Planungsziel des Landes Berlin innerhalb des Baufeldes D4 die Realisierung des hier langjährig geplanten Hochhausturms zu ermöglichen. Auch bei den umliegenden Hochhausstandorten bilden jeweils Angebotsbebauungspläne (und nicht vorhabenbezogene Bebauungspläne) die entsprechende planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Baugesuchen. Die Grundstücke innerhalb des Baugebiets befinden sich im Eigentum zweier unterschiedlicher privater Immobilienentwicklungsgesellschaften.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		lichen Anforderungen. Der Bebauungsplan bietet keine Gewähr für die tatsächliche Durchführung des Vorhabens, wie es in der Öffentlichkeit kommuniziert wird. Bei Durchführung des Projektes / Risikomanagement Sofern das Land Berlin an dem Projekt festhalten wird, rege ich folgendes an: Bebauungsplan / Umsetzungsrisiken Mit dem Rechtsinstrument des Bebauungsplanes gewährt das Land Berlin dem Investor/Grundstückseigentümer einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil. Der Bebauungsplan wird zur Folge haben, dass das Grundstück erheblich in seinem wirtschaftlichen Wert (Vermögenswert des Grundstücks im Portfolio des Investors) aufgewertet wird. Im Gegenzug besteht jedoch keinerlei Sicherheit, dass das Land Berlin auch die Investition erhält, die es sich von dem Bebauungsplan verspricht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplans das Grundstück gewinnbringend (gegebenenfalls auch mehrfach) weiterveräußert wird und der Investor von einer konkreten Bautätigkeit absieht. Es gibt zahlreiche Beispiele dieser Art. Die Weiterveräußerung wäre für den Investor ein ausgesprochen günstiges Geschäft. Auf diese Weise spielt er den (vom Land Berlin soeben gewährten) Wertzuwachs seines Grundstücks in seine eigene Kasse. Der Bebauungsplan als Instrument des Städtebaurechts gibt dem Investor das Baurecht, bietet der öffentlichen Hand aber keine Möglichkeit, den (infolge des Bebauungsplans wirtschaftlich begünstigten) Grundstückseigentümer im Gegenzug auch zur konkreten Umsetzung des Projekts zu verpflichten. Dies ist allein auf dem Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans überhaupt möglich. Als städtebaurechtliches Instrument zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan allein hier ungeeignet. Die möglichen Regelungsinhalte greifen zu kurz. Es ist nicht erkennbar, warum das Land Berlin sich hier nicht entschieden	Schon allein deshalb ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich. Wie in der Begründung beschrieben, befanden sich die beiden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-B4a-3 als Baugebiet vorgesehenen Flurstücke bis 2006 im Eigentum des Landes Berlin. Im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung für das Flurstück 1235 ging dieser Teilbereich in das Eigentum einer privaten Immobilienentwicklungsgesellschaft über. Eine zweite private Immobilienentwicklungsgesellschaft hat zudem bereits im Jahr 2001 einen Kaufvertrag mit dem Land Berlin für das für eine Hochhausbebauung vorgesehene Flurstück 1253 abgeschlossen. Grundbuchlich eingetragener Eigentümer ist nach wie vor das Land Berlin, allerdings ist die Vorhabenträgerin im Kaufvertrag eigentumsrechtlich vorgemerkt. Ogleich die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 als Angebotsbebauungsplan erfolgt, wird das Bauvorhaben über die städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes hinaus stärker gesteuert. Dazu werden in einem städtebaulichen Vertrag planergänzende Regelungen getroffen, die bis in die bauausführungsbezogene Phase reichen. Der entsprechende Vertrag regelt u. a. Ausführungspflichten und -zeiträume zur Umsetzung des Hochbauentwurfs sowie ergänzende baudurchführungsbedingte Maßnahmen (z. B. bautechnisches / physikalisches Sicherheits- und Havariekonzept zur präventiven Abwehr von Bauschäden einschließlich Sicherheitsbürgschaften). So verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Errichtung des Hochhauses auf Basis des Wettbewerbsbeitrags des Büros „Kleihues + Kleihues“ in einer überarbeiteten und den aktuellen Erfordernissen angepassten Version sowie unter Berücksichtigung ergänzender städtebaulicher Eckpunkte zu Erscheinungsbild, Fassadengliederung und Kubatur. Der städtebauliche Vertrag sieht zudem eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten zeitlichen Frist vor: - Investitionsentscheidung zugunsten der Realisierung des Bauvorhabens spätestens sieben Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans (unter

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		hat, wenigstens einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser legt dem Investor gewisse Verpflichtungen auf und im Unterschied zum Bebauungsplan kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch wieder aufgehoben werden, sofern der Investor seinen Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin nicht nachkommt, sprich: die Erwartungen des Landes Berlin nicht erfüllt. Dies ist beim Bebauungsplan nicht möglich. Durchführung des Vorhabens Nicht vergessen ist das Fiasko um den Elbtower in Hamburg. Die Freie und Hansestadt Hamburg scheint sich hier dem Investor Signa Group (Rene Benko) nahezu bedenkenlos ausgeliefert zu haben. Ich rege an: Das Land Berlin möge die Bonität des Investors sorgfältig prüfen und sich die Durchführung des Vorhabens inklusive etwaiger Schadensregulierungen im Zuge eines Durchführungsvertrages zusichern lassen. Diese Anregung dient den eigenen Interessen des Landes Berlin, damit dieses nicht am Ende auf einer für andere Investoren oder das Land Berlin selbst unerschwinglich teuren, nicht einmal halbfertigen Schrottimmoblie oder Baugrube sitzen bleibt. Ich rege daher an: Der Bebauungsplan soll neu als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt, mit entsprechenden vertraglichen Verpflichtungen ausgestattet werden und als solcher neu als Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Beteiligung der Öffentlichkeit erfahren. Der hier zur Diskussion stehende Bebauungsplan bietet als Rechtsinstrument keine Gewähr für die tatsächliche Durchführung des Vorhabens. Mit einem Bebauungsplan lässt sich der Investor nicht zur Durchführung des Vorhabens verpflichten. Eine solche Verpflichtung ist allein im auf dem Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.	der Voraussetzung, dass die für die Durchführung der Tunnelbaumaßnahmen notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und die Zustimmung der BVG zur Durchführung vorliegen) - Durchführung und Abschluss der Tunnelbaumaßnahme (sofern diese nicht von der BVG durchgeführt wird) spätestens drei Jahre nach Investitionsentscheidung - Einreichung eines vollständigen, genehmigungsfähigen Bauantrages sechs Monate nach Abschluss der Tunnelbaumaßnahmen (und Abnahme durch die BVG) - Baubeginn spätestens ein Jahr nach Vorliegen einer vollziehbaren und bestandskräftigen Baugenehmigung - Baubeginn spätestens sechs Jahre nach Ablauf der Frist für die Baugenehmigung Diese Fristen gelten auch für einen möglichen Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin. Der städtebauliche Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin soll vor dem Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes abgeschlossen werden. Von einer Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB wird daher abgesehen. Im Hinblick auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 vermeintlich eintretende Grundstückswerterhöhung ist zu berücksichtigen, dass bereits jetzt Baurecht für ein 150 m hohes Hochhaus im Bau Feld D4 besteht (Bebauungsplan I-B4a). Um eine weitere Verdichtung auszuschließen und keine Änderungen der Nutzungsanteile und -quantitäten herbeizuführen, bleibt die auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplans I-B4a zulässige Geschossfläche unverändert. Daher werden die grundstückspreisbestimmenden planungsrechtlichen Faktoren durch den Änderungsbebauungsplan I-B4a-3 nicht verändert.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			Eine Prüfung der Bonität der Projektentwicklerin ist im Angebotsbebauungsplan nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, da es für das Land Berlin unerheblich ist, wer den Bebauungsplan letztlich umsetzt. Im Übrigen besteht gegenwärtig aber auch kein Anlass für Zweifel an der Bonität der Projektentwicklerin; die entsprechende Immobiliengesellschaft hat im Land Berlin und weiteren deutschen Großstädten bereits eine Reihe komplexer Immobilienentwicklungen durchgeführt.
8.5	43.	Zukünftige Eigentumsverhältnisse innerhalb des Projekts Das Land Berlin sollte (im Durchführungsvertrag) darauf bestehen, dass das Eigentum an der Immobilie auch in Zukunft in einer Hand bleibt. Da in Hochhäusern früher oder später Sanierungsarbeiten anstehen werden, die alle Nutzer betreffen, sollte das Land Berlin - gegebenenfalls durch einen städtebaulichen Vertrag - festhalten, dass die Immobilie in einem Eigentum verbleibt. Begründung Von einer Veräußerung einzelner Wohnungen und/oder Gewerbeeinheiten ist dringend abzuraten. Negatives Paradebeispiel in dieser Hinsicht ist die Tour Montparnasse in Paris. Bei diesem Hochhaus wurden die Wohnungen und Gewerbeeinheiten an einzelne Eigentümer verkauft. Die später dringend notwendige Asbestsanierung wurde auf Jahre verschoben, da sich keine Einigung unter den verschiedenen Eigentümern erzielen ließ. Neben unnötigen gesundheitlichen Risiken für die Nutzer und Eigentümer hatte dies auch einen Image- und Wertverlust des Hauses selbst und der einzelnen Immobilien im Gebäude zur Folge.	→ Keine Planänderung Im Hinblick auf die weiterhin verfolgte Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans mit planergänzenden Regelungen eines städtebaulichen Vertrags siehe Abwägung zur lfd. Nr. 8.4. Regelungen zu den zukünftigen Eigentumsverhältnissen und einer eventuellen späteren eigentumsrechtlichen Teilung können im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht getroffen werden.
8.6	7.	Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Prüfung unserer Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zumindest zeitgleich zur Bekanntgabe des Beschlusses des Bebauungsplans mit.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Eine Mitteilung zur Abwägung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3. Den Einwendern wird das

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahmen nach Bekanntmachung der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans mitgeteilt.
9. Sonstiges			
9.1	38.	Darüber hinaus fände ich es schön, wenn man sich neben der bereits genannten Fernansicht u. a. mit der abendlichen Illumination auseinandersetzt. Berlin ist verhältnismäßig dunkel und eine stimmungsvolle Beleuchtung der Türme wäre deshalb ebenso wünschenswert.	→ Keine Planänderung Auf die Innenbeleuchtung von Gebäuden kann im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans kein Einfluss genommen werden. Allerdings werden zu möglichen beleuchteten Werbeanlagen detaillierte Regelungen im Bebauungsplan I-B4a-3 getroffen und städtebaulich begründet. Dabei sind vor allem denkmalrechtliche Belange der in der Umgebung vorhandenen Baudenkmale (z. B. „Haus des Lehrers“), Gesamtanlagen (z. B. „Fernsehturm mit Fußumbauung und Freiflächen“) und Ensembles (z. B. „II. Bauabschnitts der Karl-Marx-Allee“) zu berücksichtigen. Der Hochhausturm im Baufeld D4 wird zudem vom Bereich des Welterbes „Museumsinsel“ (von der Ebertbrücke aus) zu sehen sein. Gemäß den „Zielen und Leitlinien für die Pufferzone und das städtebauliche Umfeld der Museumsinsel“ befindet sich das Plangebiet in der Schutzfläche Hinterland - Zone III des Welterbes „Museumsinsel“. Insofern sind auch diesbezüglich Belange des Denkmalschutzes (z. B. im Baugenehmigungsverfahren) zu berücksichtigen. Des Weiteren sprechen artenschutzrechtliche Belange gegen eine übermäßige Illumination des Hochhausturms. Eine gutachterliche Bewertung des Vogelschlagrisikos (trias Planungsgruppe, Glienicke/Nordbahn, Dezember 2025) kommt zu dem Ergebnis, dass der erwartbar hohe Glasanteil sowie die Beleuchtung von Innen- und Außenraum des Gebäudes zu einer Erhöhung des Kollisionsrisikos sowohl für Zugvögel als auch für lokal brütende und rastende Vögel führen kann. Künstliche Lichtquellen können nächtliche

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
			Zugvögel anlocken und zu Kollisionen führen. Daher wurde eine planergänzende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, nach der sich die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Konkretisierung der Planung verpflichtet. Schließlich ist darauf zu verweisen, dass nächtliche Beleuchtung, die nicht dem unmittelbaren Nutzungszweck (z. B. Büro, Wohnen, Handel, Gastronomie) dient, den Energieverbrauch des Gebäudes zusätzlich erhöht. Dies würde den allgemeinen Zielen des sparsamen Energieverbrauchs und des Klimaschutzes widersprechen. Der Bebauungsplanentwurf bleibt daher unverändert.
9.2	14.	Wegen der veränderten Weltlage halte ich es für sinnvoll, den Erhalt bzw. eine zukünftige Nutzung der Bunkeranlage zu prüfen. Der Alexanderplatz ist ein zentraler Ort, an dem der Bevölkerungsschutz besonders berücksichtigt werden muss.	→ <u>Keine Planänderung</u> Der Zivilschutz unterliegt nach Art. 73 des Grundgesetzes der ausschließlichen Gesetzgebung des Bundes und ist als Teilbereich der Zivilverteidigung dem Bundesministerium des Innern zugeordnet. Die für den Zivilschutz in Berlin zuständige Senatsverwaltung ist primär die Senatsverwaltung für Inneres und Sport, die zuletzt im Juni/Juli 2025 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 beteiligt wurde. Da hierbei durch die Senatsverwaltung für Inneres und Sport keine Stellungnahme abgegeben wurde, kann davon ausgegangen werden, dass deren Belange nicht durch die Planung berührt sind. Es ist zudem davon auszugehen, dass die vorhandenen Reste der Bunkeranlage nicht für die Zwecke einer modernen Zivilschutzanlage geeignet sind oder mit vertretbaren Mitteln hierzu entwickelt werden könnten. Die Erhaltung bzw. Nachnutzung der vorhandenen Bunkeranlagen ist aufgrund des Alters sowie der Lage und grundstücksübergreifenden Verortung unterirdischer Anlagen nicht mit der geplanten Neubebauung vereinbar.

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
9.3	1.	Völlig rätselhaft ist schließlich Ihre Klausel: „Hiermit bestätige ich, dass ich keine anderen Personen namentlich genannt oder beschrieben habe“ Sie arbeiten selbst mit Namen, führen sie teilweise sogar als Autoritätsbeweis an, wie soll man denn auf solche Stellen in Ihrer Begründung eingehen, wenn man die Namen nicht verwenden kann? Mir scheint, dass dies eine sehr fragwürdige Einschränkung ist.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die genannte Klausel findet sich weder in den Planungsunterlagen noch in den maßgeblichen Bekanntmachungen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit. Der Hinweis bezieht sich daher vermutlich auf die Eingabemöglichkeit von Stellungnahmen auf dem Portal „DiPlanBeteiligung“ (Beteiligungsplattform des Landes Berlin u. a. im Rahmen von Bebauungsplanverfahren). Möglicherweise dient diese Klausel dem Schutz personenbezogener Daten (z. B. Datenschutz-Grundverordnung). Davon abgesehen, wurde bei der Erstellung der Begründung des Bebauungsplans I-B4a-3 darauf geachtet, dass keine schutzbedürftigen personenbezogenen Daten angegeben werden. Insofern ist nicht ersichtlich, inwieweit sich aus der zitierten Klausel eine Einschränkung der Beteiligungsmöglichkeit ergeben haben sollte. Die sonstigen von diesem Einwender vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden an anderen Stellen dieser Abwägungstabelle ausgewertet.
9.4	12.	I have a question, can you contact me at <i>[Anm. SenStadt: Der Stellungnahme ist eine konkrete E-Mail-Adresse zu entnehmen.]</i>? Cheers!	→ Keine Abwägung Der Stellungnahme sind keine Inhalte zu entnehmen. In Teil A dieser Auswertung (Art und Weise der Beteiligung) sind die vielfältigen Möglichkeiten aufgeführt, die der Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Verfügung standen, um eine Stellungnahme abzugeben. Von der aktiven Kontaktaufnahme zur individuellen Beantwortung von Rückfragen durch die plangebende Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist dabei abgesehen worden.



Bebauungsplan I-B4a-3

für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918)
sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der eingeschränkten erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
sowie
der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der
Benachrichtigung über die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Stand: 10.05.2026

A. Art und Weise der Beteiligung

Der Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 wurde nach der im Mai / Juli 2025 erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB geändert bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt. Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte daher eine gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf die von der Änderung bzw. Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeschränkte erneute Beteiligung. Folgende fünf Stellen sind mit E-Mail bzw. Anschreiben vom 20.03.2026 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.04.2026 aufgefordert worden:

- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – Referate I C (Immissionsschutz bei Industrieanlagen, Schornsteinfegerwesen, UNIS) und I D (Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung; Immissionsschutz bei Veranstaltungen im Freien und Baustellen)
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – Gruppe III B 4 (Freilandartenschutz)
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – Referat IV B (Planung und Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes und der Erschließung neuer Quartiere)
- Landesdenkmalamt
- Bezirksamt Mitte von Berlin – Umwelt- und Naturschutzamt

Der E-Mail wurden der Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 mit zugehöriger Begründung sowie ein Abgleich der textlichen Festsetzungen zwischen den Planständen vom 23.05.2025 (Behörden-/TöB-Beteiligung) und der aktuellen Fassung vom 04.03.2026 beigefügt. Zeichnerische Festsetzungen haben sich im Vergleich zum letzten Beteiligungsverfahren nicht verändert. Es wurde zudem ein Link zur Internetseite des DiPlan-Beteiligungsportals im Anschreiben aufgeführt, über den der aktuelle Stand der Planungsunterlagen (insbes. Fachuntersuchungen) heruntergeladen werden konnte. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde ferner bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Von allen fünf der erneut beteiligten Stellen gingen Rückmeldungen ein.

Mit E-Mail vom 20.03.2026 wurden zudem insgesamt 46 Behörden, Institutionen und sonstige Fachämter darüber benachrichtigt, dass für den Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 23.03.2026 bis einschließlich 24.04.2026 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. Der E-Mail waren dabei die Links zur Internetseite des DiPlan-Beteiligungsportals sowie zum zentralen Landesportal zu entnehmen, über die der Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 vom 04.03.2026 einschließlich der Planbegründung und sonstiger Unterlagen (z. B. Fachuntersuchungen) heruntergeladen werden konnte.

Von folgenden zwei der benachrichtigten Stellen gingen Rückmeldungen ein

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Referat III E (Immobilienwerte und Umlegung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
- Bezirksamt Mitte von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Kataster und Vermessung)

Die Inhalte sämtlicher sieben eingegangener Stellungnahmen sowie die getroffene Abwägung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

B. Abwägung der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Einzelnen

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
1. Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Kataster und Vermessung) Schreiben vom 14.04.2026	Im Süden, auf der westlichen Seite der Alexanderstraße, ist die Straßenbegrenzungslinie falsch angegeben, hier gilt die Straßenbegrenzungslinie des I-B4d vom 11.01.2006 bis in den Geltungsbereich des I-B4a-3 hinein. Weiter fehlt im Westen der Planzeichnung die Baulinie des I-B4a vom 02.04.2000. Im Nordwesten fehlen die Angabe der Straßenbegrenzungslinie des I-B4a vom 02.04.2000 und die Beschriftung der Baugrenze des I-B4ca vom 04.04.2006 entlang der nördlichen Seite der Alexanderstraße.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung; Anpassung der Planunterlage Die Hinweise beziehen sich auf Angaben in der Planunterlage des Bebauungsplanentwurfs. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung.
	Der Stand der Planunterlage müsste aktualisiert werden.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung; Anpassung der Planunterlage Ein Abgleich der mit Stand vom Januar 2025 vorliegenden Planunterlage mit dem aktuellen ALKIS-Bestand sowie ein Ortsvergleich sind erfolgt. Es erfolgt eine punktuelle Aktualisierung der Planunterlage.
	In der Zeichenerklärung stimmt die Signatur der Flurstücksgrenze nicht mit der in der Planzeichnung überein, ebenso beim Symbol für Zaun.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung; Anpassung der Zeichenerklärung Die Hinweise beziehen sich auf Angaben in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanentwurfs. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung.
2. Bezirksamt Mitte von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Schreiben vom 16.04.2026	Seitens des Bereichs Immissionsschutz werden <u>keine</u> weiteren Einwände erhoben oder Hinweise gegeben.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Im Rahmen der Überarbeitung der Grünfestsetzung 5.1 möchten wir ausdrücklich begrüßen, dass nunmehr eine intensive Dachbegrünung und Substratmächtigkeit von 20 cm festgelegt werden, sowie zusätzlich folgende Anmerkungen und Vorschläge unterbreiten:	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der am Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen mit den vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Mitte von Berlin vertretenen Belangen.
	1. Mindestanteil der Begrünung auf dem Gesamtdach In den aktuellen Festsetzungen wird festgelegt, dass ein Anteil von bis zu	→ Keine Planänderung An der bisherigen Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 wird

	20 % der Dachfläche für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen sowie 35 % für Spielplätze freigehalten werden darf. Aus naturschutzfachlicher Sicht erscheint es uns jedoch wenig zielführend, diese maximalen Anteile für nicht begrünte Flächen so detailliert festzulegen. Stattdessen schlagen wir vor, den Mindestanteil der Begrünung auf dem gesamten Dach verbindlich festzulegen. Dies würde sicherstellen, dass der ökologische Nutzen der Dachbegrünung nicht durch zu viele und zu große unbegrünte Flächen eingeschränkt wird. Ein Mindestanteil von mindestens 50 % der Dachfläche sollte für die Begrünung vorgesehen werden, um eine effektive Förderung der Biodiversität und die nachhaltige Nutzung der Dachflächen zu garantieren. Durch die Festlegung eines Mindestanteils der Begrünung auf dem gesamten Dach wird die ökologische Funktion des Daches stärker in den Fokus gerückt. Die Dachbegrünung dient nicht nur der Verbesserung der Biodiversität, sondern auch der Verbesserung des Mikroklimas und der Reduzierung des Regenwasserabflusses. Ein klarer Mindestanteil von 50 % verhindert, dass technische Einrichtungen und andere bauliche Elemente auf den Dächern in einem Ausmaß zulasten der Begrünung festgelegt werden, dass die ökologischen Vorteile nicht mehr erreicht werden können.	festgehalten, da die Zielsetzung der Regelung bereits eindeutig daraus hervorgeht: Dachflächen des Sockelbereichs sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer auszubilden und intensiv zu begrünen. Im Falle von technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen, Terrassen und Spielplätzen auf dem Dach sind hierfür konkrete Flächenobergrenzen geregelt, um einen angemessenen Anteil an Dachbegrünung sicherstellen zu können. Dadurch ist bereits verbindlich geregelt, dass mind. 80 % der Dachfläche (bzw. mind. 45 %, wenn auch Spielplätze angelegt werden) zu begrünen sind. Eine Erhöhung des Mindestanteils an Dachbegrünung auf 50 % würde die ebenfalls auf den Dachflächen zu verortenden Anlagen zusätzlich einschränken. Durch die Bestimmung einer intensiven Dachbegrünung mit einem mind. 20 cm starken durchwurzelbaren Dachaufbau wird bereits eine erhöhte ökologische Funktionalität gefördert.
	2. Automatisierte Bewässerungsanlage Zusätzlich empfehlen wir, die Installation einer automatisierten Bewässerungsanlage in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen, um die nachhaltige Pflege und das langfristige Wachstum der Dachbegrünung zu unterstützen, insbesondere in Zeiten von Trockenheit, die im Zuge des Klimawandels in immer stärkerem Ausmaß zu erwarten sind. Falls die automatisierte Bewässerungsanlage nicht in den Grünfestsetzungen des Bebauungsplans verankert werden kann, bitten wir um die Prüfung, ob diese Maßnahme in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden kann.	→ Keine Planänderung Die Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4a-3 gelten nur für Neubauten und erhebliche Umbauten von Bestandsgebäuden. Für das im südlichen Teil des Kerngebiets 2009 eröffnete Geschäftsgebäude gilt hingegen der Bestandsschutz. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 wurde bereits dahingehend ergänzt, dass im vorgenannten Fall eines Neu- bzw. Umbaus anstelle einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung anzulegen ist. Gemäß textlicher Festsetzung sind die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Für konkretisierende Regelungen zur Bewässerung der Dachbegrünung bestehen weder eine Rechtsgrundlage noch ein Regelungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans sind weder ein Zeitpunkt der Umgestaltung der Dachflächen des

		Sockelgebäudes noch die dann ggf. weiteren Anforderungen zur Dachgestaltung absehbar. Da der städtebauliche Vertrag zudem nicht mit der Eigentümerin des Geschäftsgebäudes, sondern mit der Vorhabenträgerin des Hochhausturms abgeschlossen wird, können auch keine planergänzenden vertraglichen Regelungen getroffen werden.
	3. Vorschlag zur textlichen Festsetzung 5.1 Aus den oben genannten Grünen schlagen vor, die textliche Festsetzung folgendermaßen zu fassen (Änderungen / Ergänzungen fett): <i>„Im Kerngebiet sind Dachflächen bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und intensiv zu begrünen. Zur langfristigen Sicherung der Dachbegrünung ist eine automatisierte Bewässerungsanlage zu installieren. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</i> <i>Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen, Terrassen und Spielplätze. Der Anteil für Begrünung darf mindestens 50 vom Hundert der Dachfläche betragen. Entsprechend darf der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf insgesamt nicht mehr als 20 vom Hundert der Dachfläche betragen. Der Anteil für Spielplätze darf nicht mehr als 35 30 vom Hundert der Dachfläche betragen.“</i>	→ <u>Keine</u> Planänderung Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 bleibt unverändert; die Begründung ist den vorstehenden Abwägungen zu dieser Stellungnahme zu entnehmen.
3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referat III E (Immobilienwerte und Umlegung, Geschäftsstelle)	Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Geschäftsstelle des Zentralen Umlegungsausschusses Berlin keine Einwände. Aufgrund der unter Berücksichtigung des § 45 BauGB bereits vorhandenen zweckmäßigen Grundstücks- und Eigentümerstruktur im angezeigten Geltungsbereich des Bebauungsplans halten wir eine Beteiligung im weiteren Verlauf des Verfahrens für nicht erforderlich.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der am Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen mit den vom Referat III E der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) vertretenen Belangen. Von einer Beteiligung im weiteren Bebauungsplanverfahren wird abgesehen.

des Gutachterausschusses)		
Schreiben vom 24.03.2026		
4. Landesdenkmalamt Schreiben vom 23.04.2026	Die Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege in hohem Maße. Wir verweisen hierzu auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen, zuletzt vom 30.07.2025.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die im bisherigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und bei der Planaufstellung berücksichtigt. Der Umgang mit den Stellungnahmen ergibt sich dabei aus den Auswertungstabellen, die der Begründung des Bebauungsplans I-B4a-3 als Anhänge beigelegt sind.
	Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich i. S. v. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur auf die Änderungen oder Ergänzungen des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes. Wir bedanken uns für die vorgenommenen Änderungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen, welche die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf den Fassadenflächen zwischen 80,0 m und 120,0 m über Gehweg sowie auf der Dachfläche nun ausschließen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt für den nun verfolgten Ausschluss von Werbeanlagen zwischen 80,0 m und 120,0 m über Gehweg sowie auf der Dachfläche die Vereinbarkeit der am Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen mit den vom Landesdenkmalamt vertretenen Belangen.
	In unserer vorangegangenen Stellungnahme erläuterten wir die denkmalfachliche Kritik an Höhe und Platzierung des Hochhauses in Bezug auf die umliegenden Denkmale, u. a. auf die Gesamtanlage Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt. Zur Reduzierung der zu erwartenden Beeinträchtigung von Denkmalen durch das Hochhaus empfehlen wir den Ausschluss der in der textlichen Festsetzung Nr. 7 ermöglichten Werbeanlagen oberhalb von 140 m auf der Ostseite des Gebäudes, d. h. zwischen den Punkten D und N.	→ Keine Planänderung Die zur Zulässigkeit von Werbeanlagen an den Fassadenflächen oberhalb von 140,0 m über Gehweg getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. In den bislang vorgesehenen Regelungen werden bereits konkrete Vorgaben zu Art und Höhe der hier zulässigen Werbeanlagen getroffen; so wird beispielsweise wechselndes oder bewegtes Licht ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Werbeanlagen im oberen Fassadenbereich des Hochhausturms auf 50 % der Fassadenbreite beschränkt, um mögliche negative gestalterische Auswirkungen der Werbung zu reduzieren.
	Resultierend aus den in unserer vorangegangenen Stellungnahme erläuterten erheblichen denkmalpflegerischen Bedenken hinsichtlich der Höhe	→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung Wie der Begründung des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 bereits zu entnehmen ist, wird die Oberkante (OK) für den Baukörper des geplanten

	des Hochhauses wird die vorgenommene Änderung der textlichen Festsetzung 2.1 äußerst kritisch gesehen. Diese ermöglicht die Errichtung eines Technikgeschosses oberhalb der festgesetzten Oberkante von 150,0 m bis zu einer Höhe von 154,0 m (zzgl. 2,0 m für Absturzsicherungen). Die im vorherigen Planungsstand enthaltene Version dieser Festsetzung, die ein solches Technikgeschoss nur ausnahmsweise zuließ, ist stattdessen zu verwenden. Die genannte Änderung der Festsetzung würde dazu führen, dass die tatsächliche Gesamthöhe des Gebäudes ohne Notwendigkeit einer Genehmigung von Ausnahmen 154,0 m (mit Absturzsicherungen 156,0 m) betragen könnte. Sowohl in der Begründung als auch in der öffentlichen Kommunikation zum Bebauungsplanverfahren ist jedoch stets von einem 150-m-Hochhaus die Rede (bzw. „Oberkante 150 m“). Dies ist irreführend, da es sich de-facto um ein 154-m- bzw. 156-m-Hochhaus handelt. Die Kubatur und damit die stadträumliche Wirkung des Technikgeschosses dürfte sich kaum von der eines regulären Geschosses unterscheiden. Wir bitten daher um eine Anpassung dieser Formulierungen hin zu einer transparenteren Darstellung der zulässigen Gesamthöhe des Vorhabens.	Hochhausturms gemäß städtebaulichem Konzept für den Alexanderplatz auf 150,0 m über Gehweg festgesetzt. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, wie beispielsweise Aufzugsanlagen (sogenannte Überfahrten), Gebäudereinigungs- und Kühlanlagen sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sollen diese Oberkante um bis zu 4,0 m überschreiten dürfen (Technikgeschoss). Technikgeschosse dienen ausschließlich der Unterbringung von technischen Anlagen und sind für den ständigen Aufenthalt von Menschen ungeeignet. Mit der TF 2.1 werden sonst übliche technische Bauteile, die unter Dachaufbauten zu subsumieren sind und die für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sein können, auch oberhalb der maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 150,0 m ermöglicht. Im städtebaulichen Vertrag werden planergänzende Regelungen getroffen, um das Erscheinungsbild, die Fassadengliederung und die Kubatur des geplanten Hochhausturms näher zu bestimmen. Den entsprechenden Eckpunkten für die Gestaltung des Bauvorhabens ist zu entnehmen, dass das Technikgeschoss als integraler Bestandteil des architektonischen Gesamtkonzepts auszubilden und in das Fassadenbild einzubinden ist. Einzelne Dachaufbauten sind zu vermeiden. Trotz der im Bebauungsplan I-B4a festgesetzten Rückstaffelungsregelung (vgl. dort TF 2.1) können technische Dachaufbauten aus größerer Entfernung aus dem Stadtraum weithin sichtbar bleiben. Durch die nunmehr im Bebauungsplan I-B4a-3 für das Baufeld D4 getroffene textliche Festsetzung Nr. 2.1 und die ergänzende vertragliche Regelung wird erreicht, dass die sonst aufgrund der exponierten Lage oberhalb von 150 m weithin sichtbaren Dachaufbauten räumlich kombiniert werden und dadurch eine ruhigere und geschlossener Dachlandschaft mit geringerer Wahrnehmbarkeit entsteht. Diese Regelung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO gilt bis zu einer Höhe von 154,0 m, so dass hiermit ein reines Technikgeschoss ermöglicht wird, welches mit seinen Umfassungswänden bis zur Fassade bzw. Baugrenze reichen kann. Dadurch kann der Hochhausturm im Baufeld D4 im Verhältnis zu benachbarten Hochhäusern bzw. zur im städtebaulichen Masterplan
--	--	--

		beabsichtigten „Hochhauskrone“ eine geringfügig höhere Oberkante aufweisen. Dies wird jedoch aufgrund des schlanken Erscheinungsbildes des Hochhausturms im Stadtbild nur unwesentlich in Erscheinung treten. Eine derartige Erhöhung des Hauptbaukörpers um max. 4 m (entspricht ca. 2,7 % der Gesamthöhe von 150 m) wird in Bezug auf die baulichen Gesamthöhe kaum ins Gewicht fallen und aus dem Stadtraum kaum wahrnehmbar sein. Daher wird auch das bei Umsetzung des städtebaulichen Masterplans angestrebte einheitliche Ortsbild nicht beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass das städtebauliche Gesamtkonzept damit weiterhin gewahrt bleibt. Aus den erläuterten wesentlichen städtebaulichen Gründen soll die Zulässigkeit eines in die Fassade integrierten Technikgeschosses nicht einer Ermessensentscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde überlassen werden. Deshalb wurde die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 (TF 2.1) dergestalt geändert, dass die Zulässigkeit eines Technikgeschosses nicht, wie vormals, als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO sondern als allgemeine aber auf einen bestimmten Gebäudebereich beschränkte Festsetzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO geregelt werden soll. Die jetzt getroffene Regelung wird beibehalten. Durch eine weitere Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Oberkante ausschließlich für Absturzsicherungen wird auch im Falle eines Technikgeschosses ermöglicht, dass eine begehbare Dachterrasse entstehen kann. Derartige Absturzsicherungen sind gemäß § 38 der BauO Bln als sogenannte Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe in einer Mindesthöhe von 1,10 m zwingend erforderlich, so dass eine entsprechende Überschreitung folglich zugelassen wird. Die Ausnahmeregelung im Bereich des Hochhausturms für derartige Anlagenteile bis zu einer Höhe von 156,0 m über Gehweg (entspricht einer max. Geländerhöhe von 2,0 m) setzt voraus, dass die Umwehrung licht- und luftdurchlässig erfolgt (bspw. in Form eines Gitters oder Geländers). Die optische Wirkung einer geschlossenen Fassadenfront, die sich z. B. bei einer geschlossenen Brüstung oder Attika ergibt, wird dadurch bei diesen licht- und luftdurchlässigen Umwehrungen vermieden. Die optisch relevante Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenfront bleibt daher im
--	--	--

		Fälle der Umsetzung eines Technikgeschosses auf eine Höhe von max. 154,0 m über Gehweg begrenzt. Die Begründung wird dergestalt überarbeitet, dass bei den Verweisen auf die maximal zulässige Gebäudehöhe des Hochhausturms im Baufeld D4 auch das zulässige Technikgeschoss berücksichtigt wird.
5. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Referate I C (Immissionsschutz bei Industrieanlagen, Schornsteinfegerwesen, UNIS) und I D (Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung; Immissionsschutz bei Veranstaltungen im Freien und Baustellen) Schreiben vom 16.04.2026	<u>Luftreinhalteplanung</u> Die neue EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 wird voraussichtlich im Dezember 2026 durch eine Novellierung der 39. BImSchV in deutsches Recht überführt. In diesem Zuge werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf 20 µg/m³ für NO₂ und PM₁₀ sowie auf 10 µg/m³ für PM_{2,5} deutlich abgesenkt. Diese neuen Grenzwerte sind ab dem Jahr 2030 Berlinweit einzuhalten; bis dahin gelten weiterhin die derzeit bestehenden Grenzwerte. Allerdings entfalten EU-Richtlinien eine sogenannte Vorwirkung, sodass die ab 2030 geltenden Grenzwerte bereits jetzt in der Bauleitplanung zu beachten sind - auch dann, wenn die verschärften Grenzwerte formal noch nicht in deutsches Recht umgesetzt sind. Ein Eingreifen wäre erforderlich, wenn das Vorhaben ursächlich für eine erstmalige oder weitergehende Grenzwertüberschreitung ab 2030 wäre (etwa durch eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens oder durch eine Heizungsanlage, die selbst zu einer Überschreitung führt) und diese auf dem Wege der Luftreinhalteplanung voraussichtlich nicht mehr behoben werden kann. In einem solchen Fall müsste das Bebauungsplanverfahren auf die Luftschadstoffsituation reagieren, indem Festsetzungen zu Abhilfemaßnahmen aufgenommen, bauliche Strukturen verändert und im Extremfall von bestimmten Vorhaben Abstand genommen wird. Auf Grundlage der aktuellen Luftbelastung im Untersuchungsgebiet des Bebauungsplans I-B4a-3 ist eine Überschreitung der künftigen PM-Grenzwerte bereits ohne das geplante Vorhaben wahrscheinlich. Unserer Einschätzung nach sollte das Bebauungsplanvorhaben jedoch nicht zu neuen erheblichen Belastungsschwerpunkten führen, die nicht mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung gelöst werden können. Es ist im vorliegenden Fall ausreichend in der Abwägung darzulegen, dass	→ Keine Auswirkungen auf die Planung; Überarbeitung der Begründung Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 wird im Abschnitt VIII.1 (Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima) um Aussagen zur neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 sowie zur Novellierung der 39. BImSchV ergänzt. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass nach Einschätzung der Fachbehörde im Hinblick auf die zukünftigen Grenzwerte keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen durch das Bebauungsplanvorhaben verursacht werden und dass bestehende Überschreitungen im Rahmen der Luftreinhalteplanung gelöst werden können. Das Bebauungsplanvorhaben wird nach Auskunft von SenMKVU I D nicht zu neuen erheblichen Belastungsschwerpunkten führen, die nicht mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung gelöst werden können.

	im Hinblick auf die zukünftigen Grenzwerte, keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen durch das Bebauungsplanvorhaben verursacht werden und dass bestehende Überschreitungen im Rahmen der Luftreinhalteplanung gelöst werden können.	
	<u>Lärminderungsplanung</u> Keine weiteren Hinweise.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der am Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen mit den von den Referaten I C und I D der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt im Hinblick auf die Lärminderungsplanung vertretenen Belangen.
	<u>Anlagenbedingter Lärmschutz (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen)</u> Entgegen der in Kapitel 7.3 getroffenen Annahme sind Sportveranstaltungen, welche über den Alexanderplatz führen oder auf diesem betrieben werden, immissionstechnisch nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu bewerten. Beispielsweise wird der durch den Berlin Marathon entstehende Lärm entlang des Alexanderplatzes (samt „Cheering Point“) über die Sportanlagenlärmschutzverordnung bewertet und genehmigt. Insbesondere die Auswirkungen innerhalb der Ruhezeiten sollte untersucht werden.	→ Keine Planänderung; Überarbeitung des schalltechnischen Fachgutachtens Sportveranstaltungen auf öffentlichen Straßen und Plätzen fallen in den Geltungsbereich der 18. BImSchV. Dazu zählen bspw. auch der Berlin-Marathon oder etwaige, auf dem Alexanderplatz stattfindende Sportveranstaltungen. Im Land Berlin werden bei großen Sportveranstaltungen im öffentlichen Raum in der Regel detaillierte immissionsschutzrechtliche Anordnungen der zuständigen Fachbehörden getroffen, die eine Verträglichkeit der jeweiligen Sportveranstaltung mit schutzbedürftigen Nutzungen sicherstellen sollen. Die schalltechnische Untersuchung wird um einen Anhang ergänzt, dem beispielhafte Untersuchungen und Regelungen zu entnehmen sind. Die darin ausführlich beschriebene Vorgehensweise (Erlass einer Anordnung und messtechnische Überprüfung) würde für den Fall, dass die Marathon-Laufstrecke nördlich oder östlich des Plangebiets I-B4a-3 entlangführt und sich in der Nähe des Plangebiets bspw. eine Jubelzone für Zuschauer (sogenannter "Cheering-Point") befindet, analog zur Anwendung kommen. Die Höhe der einzuhaltenden Immissionswerte wird durch die Genehmigungsbehörde bestimmt. Zu berücksichtigen sind dabei je nach Streckenführung ggf. auch neue Immissionsorte. Beispielsweise sieht das im Bau befindliche Bauvorhaben im

		nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Baufeld D3 in dem Sockelgebäude oberhalb von 16,0 m über Gehweg bis in eine Höhe von 35,0 m über Gehweg (sechs Geschosse, 3. OG bis 8. OG) Wohnungen vor. Im Hochhaus selbst sind keine Wohnungen vorgesehen. Diese Wohnungen wären näher zu einer möglichen Laufstrecke auf der Alexanderstraße (B2/5) und wahrscheinlich auch näher zu möglichen Cheering-Points gelegen als die im Plangebiet oberhalb von 29,7 m über Gehweg möglichen Wohnungen. Bei einer Streckenführung des Berlin-Marathon über die Mollstraße, die Otto-Braun-Straße und die Karl-Marx-Allee befinden sich Wohngebäude entlang der Karl-Marx-Allee, die gemäß Flächennutzungsplan Berlin im Bereich einer dargestellten Wohnbaufläche gelegen sind. Durch den im Vergleich mit der im Plangebiet ermöglichten Wohnnutzung höheren Schutzanspruch (die Immissionsrichtwerte in allgemeinen Wohngebieten sind um jeweils 5 dB(A) geringer als in Kerngebieten), wären diese Wohngebäude maßgeblich für die Bewertung möglicherweise zu treffender Schallschutzmaßnahmen / Anordnungen. Im Vergleich zum bislang bestehenden Baurecht wird das im Plangebiet (Baufeld D4) mögliche Hochhaus um mindestens 30 m nach Nordosten „verschoben“. Dadurch nimmt auch der Abstand zu möglichen Sportveranstaltungen auf dem Alexanderplatz zu. Die Wohnungen im Baufeld D3 befinden sich damit sehr viel näher zu Sportveranstaltungen auf dem Alexanderplatz als die im Baufeld D4 möglichen Wohnnutzungen oberhalb von 29,7 m über Gehweg. Damit führt die beabsichtigte Festsetzung von Wohnungen im Bebauungsplan I-B4a-3 nicht zu (weiter gehenden) Einschränkungen bisher möglicher Sportveranstaltungen. Berechnungen können überdies nicht oder nur mit einem erheblichen Aufwand durchgeführt werden, da dazu eine Vielzahl möglicher Sportveranstaltungen auf dem Alexanderplatz berücksichtigt werden müsste, für die die jeweiligen Einzelheiten gar nicht bekannt sind und sich auch z. B. bei wiederkehrenden Sportveranstaltungen ändern können. Die schalltechnische Untersuchung wird diesbezüglich überarbeitet und um die vorstehenden Aussagen ergänzt; es ergeben sich keine inhaltlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf I-B4a-3.
--	--	--

	<u>Lärmschutz, Luftreinhaltung, Elektromagnetische Felder und Störfall sowie baubedingte Erschütterungen bei nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen</u> Die Belange sind nicht betroffen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der am Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen mit den von den Referaten I C und I D der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt im Hinblick auf die nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen vertretenen Belangen.
6. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Gruppe III B 4 (Freilandartenschutz) Schreiben vom 17.04.2026	Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 teile ich Ihnen mit, dass seitens des Freilandartenschutzes der ONB keine Ergänzungen zur ursprünglichen Stellungnahme vorliegen. Die bisherige Stellungnahme behält somit unverändert ihre Gültigkeit.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die im bisherigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und bei der Planaufstellung berücksichtigt. Der Umgang mit den Stellungnahmen ergibt sich dabei aus den Auswertungstabellen, die der Begründung des Bebauungsplans I-B4a-3 als Anhänge beigelegt sind.
7a. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Referat IV B (Planung und Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes und der Erschließung neuer Quartiere) Schreiben vom 22.04.2026	Zu den Änderungen des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 sind Seitens SenMVKU Abt. IV und VI keine weiteren Hinweise zu ergänzen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der am Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen mit den von den Abteilungen IV und VI der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt vertretenen Belangen.
7b. Senatsverwaltung für	Vom ÖPNV-Bereich ging noch der nachträgliche, wichtige Hinweis ein, der hoffentlich noch berücksichtigt werden kann:	→ Keine Planänderung Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 beschrieben, erfolgt die Konfliktbewältigung der von der BVG befürchteten Schäden an

Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Referat IV B (Planung und Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes und der Erschließung neuer Quartiere) Schreiben vom 28.04.2026	Im Rahmen der Prüfung des Vorgangs ist noch einmal in den Fokus gerückt, dass der Bebauungsplan Bereiche regelt, die im Umgriff um planfestgestellte Anlagen der U-Bahn liegen. Und auch wenn dieser Umstand bereits in der Planzeichnung des Bebauungsplans als „planfestgestellte unterirdische Anlagen der U-Bahn“ mit aufgenommen und im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes mit den beteiligten Stellen erörtert und berücksichtigt wurde, bitten wir um einen ergänzenden Hinweis an geeigneter Stelle im Bebauungsplan, der noch einmal <u>deutlich</u> auf die für eine Baugenehmigung zwingend erforderliche Zustimmung der Fachplanung Verkehr sowie der technischen Aufsichtsbehörde (TAB) beim Senat (derzeit: SenMVKU IV C 3 und IV E 3) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Antrag auf Baugenehmigung hinweist. Die Zustimmung sei durch den Antragsteller der Baugenehmigung im Vorfeld bei der zuständigen Fachplanung beim Senat direkt oder ggf. indirekt im Rahmen der Prüfung des Antrags über das Bauordnungsamt einzuholen.	ihren Bahnanlagen in einer Nachbarschaftsvereinbarung, da der Bebauungsplan hierfür kein geeignetes Instrument darstellt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass es trotz einer präzisen und fehlerfreien Planung der Gründung des Hochhauskörpers zu Verformungen kommen kann und es daher technischer Sicherungsmaßnahmen für die Tunnelanlagen bedarf. In der bereits getroffenen Grundsatzvereinbarung wird auch vereinbart, dass die Einreichung von Bauanträgen erst dann erfolgen darf, wenn die BVG und die Technische Aufsichtsbehörde (TAB) für alle erst nach Festsetzung des Bebauungsplans im Zuge der Projekterarbeitung erbringbaren Unterlagen ihre Zustimmung erteilt haben. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3 verweist auf diese Grundsatzvereinbarung mit der BVG und greift diese als Vertragsgrundlage auf. Im städtebaulichen Vertrag wird zudem geregelt, dass die Entscheidung, das Bauvorhaben zu realisieren („positive Investitionsentscheidung“) voraussetzt, dass die für die Durchführung der Tunnelbaumaßnahmen notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und die Zustimmung der BVG zur Durchführung der Tunnelbaumaßnahmen vorliegen. Dies ist dem Land Berlin nachzuweisen. Von einem entsprechenden Hinweis auf der Planurkunde wird daher abgesehen, da der vor Festsetzung des Bebauungsplans I-B4a-3 abzuschließende städtebauliche Vertrag detaillierte nachbarrechtliche Regelungen zur Gewährleistung der Sicherheit des öffentlichen Verkehrs beinhaltet.
	Es wird in dem Zusammenhang ebenfalls darauf hingewiesen, dass ein Gutachten zu der Baumaßnahme „Hines-Hochhaus“ von der Technischen Aufsichtsbehörde (TAB) in Auftrag gegeben wurde. Eine Auswertung und Bewertung der Ergebnisse wird aktuell finalisiert. Die Ergebnisse dieses Gutachtens müssen bei der Umsetzung des Bebauungsplans Beachtung finden. Die TAB ist daher ebenfalls bei den weiteren Planungen sowie der Umsetzung des Bebauungsplans zu beteiligen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Bereits im bisherigen Verfahren wurde eine Vielzahl an Fachuntersuchungen zu den statischen Auswirkungen des Bauvorhabens erstellt. Das in der Stellungnahme angesprochene Gutachten stellt in diesem Zusammenhang eine Konkretisierung unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes dar. Die Berücksichtigung der entsprechenden Untersuchungsergebnisse ergibt sich aus der Grundsatzvereinbarung der Vorhabenträgerin mit der BVG sowie aus dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan I-B4a-3.

	Die im Bebauungsplanbereich verkehrende U-Bahn gehört zu einer der am stärksten genutzten ÖPNV-Achsen in Berlin, daher sind die baubedingten Einschränkungen des U-Bahnverkehrs zu minimieren. Das in der Begründung dargestellte Inlinerverfahren wird zu sehr langen Sperrpausen führen und den Nahverkehr unverhältnismäßig einschränken. Daher lehnt der ÖPNV-Aufgabenträger dieses Verfahren ab. Aktuell wird nach hiesigen Informationen die Trennschnitt Methode geprüft. Diese würde die Beeinträchtigung für den U5-Tunnel minimieren und ist daher vorzuziehen.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Das in der Begründung des Bebauungsplans erwähnte sogenannte „Inliner-Modell“ (in Verbindung mit einer Fugenertüchtigung) stellte bislang die Vorzugslösung zur Gewährleistung der Sicherheit des öffentlichen Verkehrs dar (vgl. Grundsatzvereinbarung). Sollten nun alternative Lösungen in Betracht kommen, unterstreicht dies die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans I-B4a-3.
--	--	---

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Bebauungsplan I-B4a-3

für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918)
sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.05.2026

A. Art und Weise der Beteiligung

Der Bebauungsplanentwurf I-B4a-3 wurde nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB an folgenden (durch Unterstreichung hervorgehobenen) Stellen geändert:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 (neu) zum Immissionsschutz

„Zum Schutz vor Lärm können auf der Fläche M, B, D, N, M schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen und Beherbergungsstätten mit zur Linie M, N ausgerichteten offenbaren Fenstern nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Überarbeitung der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 zur Zulässigkeit von Werbeanlagen

„Werbeanlagen sind als Einzelbuchstaben oder Symbole auszuführen. Die Höhe der Buchstaben der Schriftzüge und Symbole darf folgende Größen nicht überschreiten:

- o bis zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses maximal 0,8 m
- o zwischen der Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses bis zu einer Höhe von 29,7 m über Gehweg maximal 2,0 m
- o zwischen 140,0 m über Gehweg bis zur zulässigen Oberkante von 150,0 m über Gehweg maximal 4,0 m

Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Die Breite der Werbeanlagen darf zwischen 140,0 m über Gehweg bis zur zulässigen Oberkante von 150,0 m über Gehweg zwischen den Punkten B und D, ~~D und N~~, ~~N und M~~ sowie ~~M und B~~ ~~D und E~~, ~~E und J~~, ~~J und K~~, ~~K und L~~, ~~L und A~~ sowie ~~A und B~~ 50 % der jeweiligen Fassadenbreite (inklusive der Zwischenräume) nicht überschreiten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 AGBauGB)

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplanentwurf erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und es sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, sobald der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt worden ist. Hiervon ausgenommen sind Fälle, bei denen die Änderung oder Ergänzung offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt.

Im vorliegenden Fall ergeben sich im Hinblick auf die Berührung von Belangen folgende Einschätzungen:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 (neu) zum Immissionsschutz
 - o Stärkere Betroffenheit der Vorhabenträgerin des Hochhausvorhabens im Baufeld D4 aufgrund eines höheren Prüf- und ggf. Maßnahmenanfordernisses bei Wohn- und Beherbergungsnutzungen mit offenbaren Fenstern an der südlichen Gebäudefassade.
 - o Keine stärkere Betroffenheit des Eigentümers des Geschäftshauses „die mitte“ (Alexanderplatz 3), der sonstigen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z. B. Umwelt- und Naturschutzamt Mitte), da den Immissionsschutzbelangen nun durch eine eindeutige Regelung zum Umgang mit Anlagenlärm entsprochen wird und da die textliche Festsetzung lediglich für die Vorhabenträgerin des Hochhausvorhabens eine zusätzliche Einschränkung darstellt. Aus Sicht des Eigentümers des Geschäftshauses „die mitte“ wird einem möglichen Konflikt zwischen von seinem Grundstück ausgehenden Anlagenlärm und der Wohnnutzung entgegengewirkt.
- Überarbeitung der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 zur Zulässigkeit von Werbeanlagen
 - o Keine stärkere Betroffenheit der Vorhabenträgerin des Hochhausvorhabens im Baufeld D4, da die Regelungen zu Fassadenwerbung oberhalb des Sockelgebäudes unverändert bleiben und da die Regelungen zu Fassadenwerbung im Bereich des Sockelgebäudes partiell gelockert werden.
 - o Keine stärkere Betroffenheit des Eigentümers des Geschäftshauses „die mitte“ (Alexanderplatz 3), da die Regelungen zu Fassadenwerbung im Bereich des Sockelgebäudes partiell gelockert werden.
 - o Keine stärkere Betroffenheit der sonstigen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z. B. Landesdenkmalamt),
 - da lediglich die zulässige Fassadenbreite für Werbeanlagen im Bereich des Sockelgebäudes erweitert wird und hierbei die derzeit bereits bestehende Ausdehnung der Fassadenwerbung berücksichtigt wird,
 - da von der geänderten Regelung keine maßgeblichen Auswirkungen auf das umliegende Stadtgebiet oder Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzes denkmalgeschützter Anlagen ausgehen sowie
 - da alle sonstigen Bestimmungen zu Werbeanlagen (z. B. Schrift- / Symbolhöhe) unverändert bleiben

Aufgrund der stärkeren Betroffenheit der Vorhabenträgerin des Hochhausvorhabens im Baufeld D4 wurde per E-Mail vom 06.05.2026 eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt und auf diese Stelle beschränkt. Der E-Mail lagen die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanentwurfs I-B4a-3 vom 06.05.2026 sowie eine Übersicht der an den textlichen Festsetzungen vorgenommenen Änderungen bei. Es wurde um Mitteilung einer Stellungnahme bis spätestens 15.05.2026 gebeten. Weitere Stellen wurden nicht erneut beteiligt.

Die folgende Tabelle enthält die eingegangene Stellungnahme sowie die hierzu getroffene Abwägung.

B. Abwägung der Äußerungen der Öffentlichkeit im Einzelnen

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
1. Vorhabenträgerin der Hochhausvorhabens Schreiben vom 12.05.2026	Wir bestätigen wir Ihnen die neu hinzugefügte textliche Festsetzung Nr. 6.4.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung Die Stellungnahme stützt die mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 verfolgten Planungsziele bzw. die hierzu an den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs vorgenommenen Änderungen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Bebauungsplan I-B4a-3

für das Grundstück Alexanderplatz 3 und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1253 (Flur 918)
sowie Teilflächen der Alexanderstraße und des Alexanderplatzes

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Auswertung der Stellungnahme im Rahmen des Mitzeichnungsverfahrens zur Festsetzung
des Entwurfs zum Bebauungsplan I-B4a-3

Stand: 31.07.2026

A. Verfahren

Die Senatsvorlage zur Festsetzung des Entwurfs zum Bebauungsplans I-B4a-3 wurde der Senatsverwaltung für Finanzen und der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umweltschutz am 06.07.2026 mit der Bitte um Mitzeichnung übersandt. Die Senatskanzlei erhielt die Senatsvorlage mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Seitens der Senatsverwaltung für Finanzen erfolgte die Mitzeichnung ohne Vorbehalte oder Hinweise. Seitens der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umweltschutz erfolgte mit Schreiben vom 21.07.2026 ebenfalls die Mitzeichnung der Senatsvorlage, diese wurde jedoch um Hinweise ergänzt.

Die folgende Tabelle enthält die eingegangene Stellungnahme sowie die hierzu getroffene Abwägung.

B. Abwägung der Hinweise der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umweltschutz

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umweltschutz Schreiben vom 21.07.2026	Ihre Vorlage zum Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 zeichne ich mit. Dennoch möchte Ihnen folgende Hinweise meiner Abteilung Mobilität übermitteln: Nach den Havarien auf der U2 beim Bau der Mall of Berlin am Leipziger Platz (2012) und beim Hochhausbau am Alexanderplatz (2022) kam es zu monatelangen Sperrungen einer der wichtigsten Verkehrsadern im U-Bahnnetz Berlins. Betroffen waren Zehntausende Fahrgäste pro Tag. Die öffentliche Kritik führte zu der gemeinsamen Erkenntnis, dass künftig keine Baustelle eine solche ÖPNV-Ader gefährden darf. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist daher angelegt, dass der Investor mit der BVG klären muss, wie U-Bahn-Anlagen (insbesondere Tunnel) vor Schäden geschützt oder Risiken ausgeschlossen werden. Nach dem korrespondierenden städtebaulichen Vertrag kann ein Bauantrag für die Hochbaumaßnahme erst gestellt werden, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Tunnelanlagen der BVG abgeschlossen und durch die BVG abgenommen worden sind. Diese Regelung wurde entsprechend in die Grundsatzvereinbarung zwischen BVG und Investor	Kenntnisnahme In der Grundsatzvereinbarung Hines ./.. BVG von 2021 ist in § 1 geregelt: <i>„HINES hat mittels einer vertieften ingenieurtechnischen Untersuchung und gutachterlicher Stellungnahmen aufgezeigt, dass Schäden an den BVG-Einrichtungen im Rahmen der Realisierung der Hochbaumaßnahme trotz unvermeidbarer Verformungen bei ordnungsgemäßer Planung und Umsetzung vermeidbar bzw. beherrschbar sind.</i> <i>Gegenstand dieser Grundsatzvereinbarung ist die Zustimmung der BVG zur Fortschreibung des B-Plans I-B4a-3 bis zu dessen Festsetzung und Rechtskraft nach Maßgabe dieses Vertrages sowie die Verpflichtung für HINES, eine Folgevereinbarung oder mehrere Folgevereinbarungen mit der BVG nach Maßgabe dieser Grundsatzvereinbarung abzuschließen, die den Umbau der Tunnel im Einflussbereich der Hochbaumaßnahme und die Hochbaumaßnahme zum Inhalt haben ...“</i> Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Grundsatzvereinbarung wurde davon ausgegangen, dass die Ertüchtigung der U-Bahntunnelanlagen mittels

(HINES) übernommen. Dort ist in § 5 Abs. 17 geregelt: <i>„Im Zusammenhang mit der Tunnelbaumaßnahme ist die Schließung einer Tunnelröhre und eine Einstellung des Zugbetriebs denkbar. Darüber wird die BVG nach Rücksprache mit etwaigen außerbetrieblichen Entscheidungsträgern, insbesondere mit dem Aufgabenträger befinden. Etwaige Betriebseinschränkungen und der Bedarf an planmäßiger Stilllegung können erst im Zusammenhang mit der Planung ermittelt werden und bedürfen der Zustimmung der BVG. ...“</i> Eine finale Einigung zur baulichen Umsetzung steht aus. Aktuell prüfen Investor und BVG zwei Varianten der Tunnelabsicherung: 1. Inlinerverfahren (Tunnelneubau im Bestand): Laut BVG sind mindestens 19 Monate planmäßige Einschränkungen zu erwarten; bauliche Verzögerungen kommen hinzu. Betroffen wären täglich über 100.000 Fahrgäste (typischer Wochentag), die einen zentralen Knotenpunkt nicht oder nur eingeschränkt erreichen könnten. 2. Trennschnittverfahren: Diese Variante wäre mit geringeren Betriebseinschränkungen verbunden, birgt aber hohe bauliche Risiken. Die BVG geht derzeit von „unkalkulierbaren“ und „potenziell desaströsen Schäden“ aus, die zu einer langjährigen Sperrung eines zentralen Umsteigebereichs (U5, U2, U8) führen könnten. Die Technische Aufsichtsbehörde bewertete die Methode 2019 als „nur bedingt geeignet“.	des Inlinerverfahrens erfolgt. Dieses Verfahren wurden von den Vertragsparteien als technisch sichere Variante eingestuft (Schäden sind „vermeidbar bzw. beherrschbar“). Da diese Maßnahme mit temporären Betriebseinschränkungen verbunden sein wird, ist in der Grundsatzvereinbarung bereits angelegt (s. von SenMVKU zitierter § 5 Abs. 17). Vor diesem Hintergrund hat die BVG in der Grundsatzvereinbarung ihre Zustimmung zur Fortschreibung des B-Plans I-B4a-3 bis zu dessen Festsetzung und Rechtskraft erteilt – nach Maßgabe der Verpflichtung für HINES, eine Folgevereinbarung oder mehrere Folgevereinbarungen mit der BVG nach Maßgabe der Grundsatzvereinbarung abzuschließen, die den Umbau der Tunnel im Einflussbereich der Hochbaumaßnahme und die Hochbaumaßnahme zum Inhalt haben. Diesbezüglich wurden in den ergangenen Jahren intensive Verhandlungen zwischen BVG und Hines geführt. Weil das Trennschnittverfahren den Vorteil lediglich geringer Betriebseinschränkungen bietet, wurde auch diese Variante vertieft geprüft mit dem Ziel, dieses Verfahren zum Gegenstand einer Folgevereinbarung zu machen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung 2025 hat die BVG folgende Aussage getroffen (Zitat aus der Stellungnahme der BVG Projekt vom 21.07.2025): <i>„Aufgrund der fortgeschrittenen Planung zum Bauvorhaben – Ertüchtigung der Tunnelanlagen U5 und Weißenseetunnel U 10 – und des Projektfortschritts bei Hines zum Bauvorhaben Hochhaus am Alexanderplatz D4 wird eine Folgevereinbarung zur Grundsatzvereinbarung in den kommenden Monaten abgeschlossen.“</i> Der geplante Abschluss der Folgevereinbarung zur Grundsatzvereinbarung zwischen BVG und Hines ist bislang nicht zustande gekommen. Das Trennschnittverfahren ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet. Deshalb beabsichtigt der Investor Hines, weitere Gutachten und Untersuchungen durchführen zu lassen, welche die technische Machbarkeit unter Vermeidung von Risiken belegen sollen.
--	--

	Die BVG fasst die Situation in ihrer Bewertung vom 03.07.2026 daher wie folgt zusammen: <i>„Die seit 2021 fortgeschriebenen Planungen und Untersuchungen verdichten unserer Auffassung nach ein Bild, welches einen Hochhausbau an der vorgesehenen Stelle ohne planmäßige U-Bahn-betriebliche Störungen und ohne deutliche Risiken nicht sehr wahrscheinlich erscheinen lässt.“</i> Vor diesem Hintergrund ist es wahrscheinlich, dass die BVG – ggf. im Lichte eines fehlenden Einvernehmens des ÖPNV-Aufgabenträger (Sen-MVKU) – keine Einigung mit dem Inverstor erzielen wird. Eine Baugenehmigung könnte dann nicht erteilt werden. Damit wäre der Bebauungsplan zwar formell festgesetzt, aber nicht umsetzbar. Die Entscheidungsreife für den Bebauungsplan kann folglich in Zweifel gezogen werden.	Mit der Einschätzung vom 03.07.2026 fällt die SenMVKU/BVG hinter den Vertragstext der Grundsatzvereinbarung zurück, nach der <i>„Schäden an den BVG-Einrichtungen im Rahmen der Realisierung der Hochbaumaßnahme trotz unvermeidbarer Verformungen bei ordnungsgemäßer Planung und Umsetzung vermeidbar bzw. beherrschbar sind“</i>. Allerdings wird in der Präambel zur Grundsatzvereinbarung darauf verwiesen, dass neue Erkenntnisse dazu führen können, dass die BVG ihre Zustimmung zu der weiteren Planung und Ausführung des Projektes von HINES verweigert. § 9 der Grundsatzvereinbarung enthält die folgende Regelung: <i>„Ohne Abschluss der vorbezeichneten Folgevereinbarung(en) sowie Eintragung der unter § 8 Abs. 2 bezeichneten Dienstbarkeit zugunsten der BVG (Anm.: ist erfolgt), dürfen weder Baugenehmigungsanträge, Anträge auf Teilbaugenehmigung (§ 74 BauO Bln) und Anträge auf Vorbescheid/planungsrechtlichen Bescheid (§ 75 BauO Bln) durch HINES oder deren Beauftragte gestellt werden, noch mit dem Umbau des Tunnels oder der Hochbaumaßnahme begonnen werden. Ein Zuwiderhandeln ist vertragsstrafenbewehrt ...“</i> Im städtebaulichen Vertrag vom 18.06.2026 (Ur 306/26 des Notars Stassen, Berlin am 03.06.2026 ohne Vorbehalte von SenMVKU, Abt. V mitgezeichnet) ist zudem geregelt, dass Hines den Bauantrag für die Hochbaumaßnahme erst nach Abschluss der Tunnelbaumaßnahmen und deren Abnahme durch die BVG stellen wird. Vor diesem Hintergrund sind die Rechte der BVG/SenMVKU gewahrt, auch nach Beschlussfassung des Bebauungsplans ihre Zustimmung zu einem Hochhausbau zu verweigern. Bei Abschluss der Grundsatzvereinbarung ist bereits davon ausgegangen worden, dass die Folgevereinbarung(en) voraussichtlich im Wesentlichen erst nach Festsetzung des Bebauungsplans abschließend finalisiert werden, da die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine wesentliche Grundlage für die weiteren Verhandlungen zwischen Hines und der BVG darstellt.
--	---	---

		Gemäß § 6 Absatz 2 des städtebaulichen Vertrags wird der Investor spätestens 7 Jahre nach Inkrafttreten des Angebots-Bebauungsplans eine verbindliche Entscheidung darüber treffen, ob er das Bauvorhaben realisieren will oder nicht (positive oder negative Investitionsentscheidung). Die positive Investitionsentscheidung setzt voraus, dass die für die Durchführung der Tunnelbaumaßnahmen notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und die Zustimmung der BVG/SenMVKU zur Durchführung der Tunnelbaumaßnahmen vorliegen. Damit steht den Parteien Hines und BVG auch nach Festsetzung des Bebauungsplans ein ausreichend langer Zeitraum zur Verfügung, zu einer Verständigung über eine adäquate Lösung zu gelangen, bei der ggf. auch neue, derzeit noch nicht final analysierte technische Verfahren zum Einsatz kommen könnten. Kommt es nicht zu einer Folgevereinbarung und deshalb auch nicht zu einer positiven Investitionsentscheidung, sind die Parteien (Berlin und Hines) gemäß § 6 Absatz 8 des städtebaulichen Vertrags verpflichtet, innerhalb von drei Jahren über die Anpassung des städtebaulichen Vertrages zu verhandeln. – Die Rechtsprechung sieht einen Bebauungsplan als nicht erforderlich i.S.v. § 1 Absatz 3 BauGB an, wenn seine Verwirklichung auf unabsehbare Zeit nicht zu erwarten ist. Das ist nur dann der Fall, wenn die Gemeinde die Umsetzung zeitlich „für einen völlig unbestimmten Zeitraum offenhalten will“ (ständige Rechtsprechung, vgl. OLG Hamburg, Urteil vom 30.06.2025, 1 U 6/20 Bauland; OVG Lüneburg, Urteil vom 30.07.2015, 12 KN 265/13, Rn. 30), Fazit: Die Hinweise der SenMVKU im Mitzeichnungsverfahren ergeben keinen grundlegend neuen Sachverhalt. Mit dem Inlinerverfahren liegt eine technische sichere, beherrschbare Maßnahme vor, um Schäden an den U-Bahnanlagen der BVG sicher zu vermeiden. Auf dieses Verfahren haben sich Hines und die BVG in der Grundsatzvereinbarung, auch in Kenntnis über temporäre Betriebseinschränkungen, verständigt. Die Trennschnittvariante stellt eine Alternative dar, die im Weiteren noch abschließend geprüft und bewertet werden wird. Nach Einschätzung der
--	--	---

		BVG lässt die bisherige Planungstiefe dieser Variante jedoch noch keine belastbare und finale Einschätzung zu. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist jedoch auch nicht auszuschließen, dass auch diese Variante technisch beherrschbar sein wird, bei ihrer Durchführung Schäden sicher vermieden werden können und zugleich die baubedingten Betriebseinschränkungen im Vergleich zur Inlinervariante reduziert werden können. („Die“). Da gutachterlich nachgewiesen wurde, dass die Bebauung grundsätzlich durchführbar ist, wenn die Tunnelertüchtigung, zu der sich Hines vertraglich verpflichtet hat, durchgeführt wird, ist der Bebauungsplan prinzipiell vollzugsfähig und damit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Durch die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte siebenjährige Entscheidungs- und die sich daran anschließenden Umsetzungs- bzw. Vertragsanpassungsfristen, ist auch sichergestellt, dass die Umsetzung des B-Plans in einem absehbaren Zeitraum erfolgt. Die mit dem Bebauungsplan geplante Hochhausbebauung auf dem Bau-feld D4 dient der Vervollständigung des „inneren Hochhausrings“ und ist ein wesentliches Teilelement der umfassenden Gesamtplanung zur städtebaulichen Neustrukturierung des Alexanderplatzes mit Hochhäusern. Diese beruht auf dem aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb von 1993 hervorgegangenen städtebaulichen Masterplan, modifiziert und bestätigt mit dem Workshopverfahren Alexanderplatz 2015. Es ist davon auszugehen, dass die Verwirklichung der seit vielen Jahren konsistent verfolgten städtebaulichen Ziele für den Alexanderplatz im Zweifelsfall höher zu gewichten sein wird, als temporäre Betriebseinschränkungen für eine U-Bahnlinie. Angesichts des langjährigen Planungsprozesses ist es dabei unerheblich, wenn die Umsetzung aufgrund noch erforderlicher Verhandlungen zum Abschluss einer Folgevereinbarung zwischen Hines und BVG nicht unmittelbar nach Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt.
--	--	---