

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Julian Schwarze (GRÜNE)

vom 12. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. August 2025)

zum Thema:

Bebauungsplan I-205 in Mitte: Wo stehen wir nach 21 Jahren?

und **Antwort** vom 29. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. September 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23576

vom 12. August 2025

über Bebauungsplan I-205 in Mitte: Wo stehen wir nach 21 Jahren?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche Verfahrensschritte erfolgten wann seit dem Aufstellungsbeschluss von 1994 zum Bebauungsplan I-205 für das Gelände zwischen Schleusenbrücke, Schloßplatz, Breite Straße, Neumannsgasse, Sperlingsgasse und Unterwasserstraße sowie Teilflächen des Schloßplatzes (u.a. Areal der European School of Management and Technology – ESMT)?

Antwort zu 1:

Aufstellungsbeschluss	08/1994
Änderungsbeschluss (Änderung des Geltungsbereichs)	09/2009
Änderungsbeschluss (Änderung des Geltungsbereichs)	05/2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	07/2018-08/2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	11/2018-12/2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	06/2020-08/2020
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	03/2025-04/2025

Frage 2:

Wird an dem Bebauungsplan derzeit gearbeitet? Wenn nein: warum nicht? Wenn ja: Welche weiteren Verfahrensschritte sollen wann erfolgen?

Antwort zu 2:

Der Bebauungsplanentwurf I-205 befindet sich in Bearbeitung. Derzeit wird die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewertet. Parallel wird der städtebauliche Vertrag mit der ESMT Berlin verhandelt. Nach Vertragsabschluss wird die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet. Die Durchführung der Veröffentlichung ist für 2025 vorgesehen.

Frage 3:

Wann ist beabsichtigt, dem Abgeordnetenhaus von Berlin den Bebauungsplanentwurf zur Beschlussfassung vorzulegen?

Antwort zu 3:

Die Beschlussfassung für den Bebauungsplanentwurf I-205 ist für das erste Halbjahr 2026 vorgesehen.

Frage 4:

Welchen Planungsstand hat der aktuelle B-Planentwurf hinsichtlich:

- a. Schaffung von Wohnraum für Studenten (Verortung im Plangebiet, Gebäudegröße/umfang, Prozentanteil Geschossfläche des gesamten Kerngebietes, Anzahl Wohnungen/Zimmer, Größe/Umfang der Inanspruchnahme bisheriger Grünflächen oder sonstiger Flächen);
- b. Zweckbestimmung des Gartendenkmal als „öffentliche“ oder „private“ Grünfläche;
- c. öffentliche Zugänglichkeit der Parkanlage;
- d. Maß der baulichen Nutzung (SO, Parkanlage, MK1, MK2);
- e. Art der baulichen Nutzung (SO, Parkanlage, MK1, MK2);

Antwort zu 4:

- a. Ein planungsrechtliches Ziel ist die Schaffung eines Wohngebäudes für Studierende und Mitarbeitende bzw. Gäste der ESMT Berlin. Das Wohngebäude hat eine ungefähre Grundfläche von 890 m². Mit dem Wohngebäude wird eine bereits versiegelte Fläche überplant (Stellplatzanlage), sodass sich die Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen innerhalb des Gartendenkmals auf rund 300 m² beschränkt; die Größe der gesamten Grünfläche beträgt 13.850 m².

Gemäß Bebauungsplanentwurf sind im Erdgeschoss des Wohngebäudes nur Co-Working-Arbeitsplätze und Schank- und Speisewirtschaften zulässig, dies soll der Aktivierung der Erdgeschosszone dienen. In den darüber liegenden Vollgeschossen sollen rund 4.500 m² für die o.g. Wohnnutzungen entstehen.

- b. Neben dem ehemaligen Staatsratsgarten umfasst das Gartendenkmal auch die Fläche der Friedrichsgracht, eine Teilfläche des Schloßplatzes sowie eine Teilfläche entlang der Breiten Straße.

Der Bebauungsplanentwurf sieht derzeit folgende zeichnerische Festsetzungen vor:

- der Großteil des ehemaligen Staatsratsgarten (Fläche zwischen Breite Straße, Neumanns- und Sperlingsgasse) soll als private Parkanlage,
 - entlang der Friedrichsgracht soll ein Grünstreifen, der auch die Fläche des Flussbad Gartens umfasst, als öffentliche Parkanlage,
 - die Friedrichsgracht (derzeit Geh- und Radweg) soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“,
 - der Schloßplatz und die Teilfläche Breite Straße sollen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt werden.
- c. Bereits im Bestand ist es möglich, das Gartendenkmal über den Haupteingang der ESMT Berlin während der Öffnungszeiten zu besuchen. Ergänzend sieht der Bebauungsplanentwurf die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit vor, um die Zugänglichkeit des Gartendenkmals zu sichern. Die Zugänglichkeit soll zudem im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

d. und e. Entwurfsstand 10.03.2025 (erneute Behördenbeteiligung)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Planungsrechtliches Ziel
Sondergebiet „Wissenschaft und Forschung“ (A)	<ul style="list-style-type: none"> - Als zulässige Grundfläche wird im sonstigen Sondergebiet sowie in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (entspricht GRZ 1,0/ca. 3.800 m² Grundfläche). - Max. OK 63,0 m ü NHN 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandssicherung des denkmalgeschützten ehemaligen Staatsratsgebäudes sowie die Unterbringung von universitären Einrichtungen, Instituten sowie Anlagen
Sondergebiet „Wissenschaft und Forschung“ (B)	<ul style="list-style-type: none"> - Als zulässige Grundfläche wird im sonstigen Sondergebiet sowie in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (entspricht GRZ 1,0/ca. 890 m² Grundfläche). - GFZ 5,9 (ca. 5.100 m² GF) - 5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss - Max. OK 56,5 m über NHN 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines Wohngebäudes für Studierende, Mitarbeitende und Gäste der ESMT Berlin sowie Co-Workingspaces und Gastronomie im Erdgeschoss
MK 1	<ul style="list-style-type: none"> - Als zulässige Grundfläche wird im sonstigen Sondergebiet sowie in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Kerngebietsnutzung - Erdgeschoss straßenseitig nur öffentlichkeitswirksame Nutzungen möglich

	<p>festgesetzt (entspricht GRZ 1,0 / ca. 4.000 m² Grundfläche).</p> <ul style="list-style-type: none"> - GFZ 4,4 (ca. 17.000 m² GF) - 5 Vollgeschosse - Höhenpunkt mit 6 Vollgeschossen an der Breiten Straße/Neumannsgasse - OK 56,5 m bzw. 60,0 m über NHN 	<ul style="list-style-type: none"> - Großflächiger Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausgeschlossen
MK 2	<ul style="list-style-type: none"> - Als zulässige Grundfläche wird im sonstigen Sondergebiet sowie in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (entspricht GRZ 0,9/ca. 2.300 m² Grundfläche). - Überschreitung der GRZ bis 1,0 durch Unterbauung möglich - GFZ 3,5 (ca. 7.600 m² GF) - 5 Vollgeschosse - Max. OK 56,5 m über NHN 	<ul style="list-style-type: none"> - Kerngebietsnutzung - Großflächiger Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausgeschlossen
Öffentliche Parkanlage	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 1.900 m² Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von öffentlicher Grünfläche
Private Parkanlage	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 12.000 m² Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsicherung des ehemaligen Staatsratsgartens mit Gehrecht für die Allgemeinheit

Frage 5:

Welche konkreten Inhalte haben die im Rahmen der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgten Stellungnahmen der Untere Denkmalschutzbehörde und des Landesdenkmalamtes und welche wurden berücksichtigt oder warum nicht berücksichtigt?

Antwort zu 5:

Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.07.2018

- Keine prinzipiellen fachlichen Belange entgegenstehend
 - Kenntnisnahme
- Bitte um redaktionelle Ergänzungen bzw. Änderungen hinsichtlich der Beschreibung von Denkmalobjekten in der Begründung
 - Hinweis berücksichtigt

Landesdenkmalamt, Stellungnahme vom 14.09.2018

- Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege

- Kenntnisnahme
- Baukörper MK 1 soll wie folgt angepasst werden: Gesamthöhe muss unter dem ehemaligen Staatsratsgebäude bleiben/Festsetzung einer Höhe statt Geschossigkeit; Abstand zum ehemaligen Staatsratsgebäude ist zu vergrößern; hervortretende Seitenfassade MK 1 soll sich nicht rechtwinklig an der Breiten Straße orientieren, sondern aus der Ausrichtung des ehemaligen Staatsratsgebäudes; Durchführung eines Wettbewerbs für MK 1
 - Bebauungsplanentwurf basiert auf städtebaulichem Konzept, das im Rahmen einer Machbarkeitsstudie abgestimmt wurde und bildet die Vorzugsvariante ab, weitere ergänzende städtebauliche Festsetzungen werden im Verfahren geprüft; Festsetzung zur maximalen Höhe wird ergänzt; Empfehlung zur Durchführung eines Wettbewerbs wird in der Begründung ergänzt
- Inanspruchnahme der Technikzentrale (MK 2) und begleitende Erschließung mit LDA abgestimmt, Bedenken werden zurückgestellt
 - Kenntnisnahme
- Denkmalgeschützte Garten darf nicht verkleinert oder verändert werden; ein Streifen entlang des Uferwegs als Verkehrsfläche festgesetzt, Bitte um Korrektur
 - Freiraumstudie in Erarbeitung, deren Ergebnisse in die Festsetzungen einfließen werden
- Frage der planungsrechtlichen Festsetzung einer öffentlichen oder einer privaten Grünfläche im Gartendenkmal aus denkmalpflegerischer Sicht nicht per se relevant; entscheidend konkrete denkmalgerechte Nutzung, Pflege und Regelung Zugänglichkeit
 - Wird im Verfahren geprüft
- In der Begründung stärker darauf hinzuweisen, dass das Flussbad Berlin sich in der Phase der Machbarkeitsuntersuchung befindet, konkrete Formulierungsvorschläge
 - Kenntnisnahme, Formulierungen werden präzisiert, Hinweise auf Flussbadplanungen aus der Planzeichnung entfernt
- Planung betrifft Belange der Bodendenkmalpflege, Gelände gehört zum archäologischen Verdachtsgebiet; Bodeneingriffe sind mit LDA abzustimmen; Ausführungen in der Begründung zu Auswirkungen auf Kultur- und Schutzgüter ist zu korrigieren
 - Kenntnisnahme, Hinweise werden in der Begründung ergänzt

Frage 6:

Welche konkreten Inhalte haben die im Rahmen der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgten Stellungnahmen der Untere Denkmalschutzbehörde und des Landesdenkmalamtes und welche wurden berücksichtigt oder warum nicht berücksichtigt?

Antwort zu 6:

Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 21.07.2020

- Bebauungsplanentwurf betrifft geschützte Denkmale
 - Kenntnisnahme
- Ergänzung von Adressen und Objektnummern sowie Hinweis auf archäologische Verdachtsfläche in der Begründung
 - Hinweis wird gefolgt

- Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 6.2 (Schallschutz), dass das Sondergebiet (ehemaliges Staatsratsgebäude) von der Festsetzung aus denkmalschutzrechtlichen Belangen ausgenommen werden muss; schließt schallschutztechnische Maßnahmen im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren nicht aus, sind jedoch erst dann konkret prüfbar
 - Hinweis wird nicht gefolgt; Lärmkonflikte sind im Bebauungsplanverfahren zu lösen, vorhandene Gebäude und Nutzungen genießen jedoch Bestandsschutz, sodass die textlichen Festsetzungen für Neubauten bzw. neue Nutzungen anzuwenden sind; dennoch entfällt die textliche Festsetzung Nr. 6.2, da sie aufgrund von Änderungen in der Systematik zur Bewältigung von Lärmkonflikten im Land Berlin nicht mehr erforderlich ist.
- Flächen zwischen Baukörpern und privater Grünfläche sind den Baugebieten zugeordnet; Klarstellung, dass diese Flächen unabhängig von der Gestaltung dem Gartendenkmal zuzuordnen sind; Darstellung als Grünfläche ist zu prüfen
 - Hinweis wird beachtet; im weiteren Verfahren wird geprüft, ob es bei einer Überlagerung der Flächen bleibt oder dem Hinweis gefolgt und die Baugebiete angepasst werden;
- Regenwasserversickerung in Form von Zisternen sind in den begrünten Flächen des Gartendenkmals zu minimieren und vorzugsweise unter befestigten Flächen anzulegen
 - Kenntnisnahme und Weiterleitung an den Bauherren; Lage und Ausführung von Rückhalteanlagen zur Oberflächenentwässerung ist von der konkreten Bauplanung abhängig und insofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren unter Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde zu prüfen.
- Baudenkmal ist mit Baulinien festzusetzen
 - Hinweis wird nicht gefolgt; Festsetzung entspricht der im Bezirk Mitte üblichen Festsetzungspraxis, Einzeldenkmale durch eine Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen zu sichern; materiell hat dies keine Auswirkungen auf die Genehmigungsverfahren auch im Falle einer Wiedererrichtung von Baudenkmalen.
- Überprüfung von inhaltlichen Ausführungen in der Begründung zum Flussbad und ggf. Korrektur bzw. Streichung von Passagen
 - Hinweis wird nicht gefolgt; Ausführungen zum Flussbad sollen deutlich machen, dass der Bebauungsplan die Flussbadplanung ermöglicht; es erfolgen diesbezüglich aber keine planungsrechtlichen Festsetzungen, um dem Planfeststellungsverfahren nicht vorzugreifen. Die Begründung wird um den Hinweis auf den Abgeordnetenhausbeschluss zur Flussbadplanung ergänzt. Die Denkmalschutzbehörden werden in das weitere Verfahren eingebunden.
- Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter noch nicht ausreichend geprüft und negative Auswirkungen auf Kultur- und Schutzgüter sind nicht auszuschließen
 - Hinweis wird gefolgt; die Begründung wird entsprechend korrigiert

Landesdenkmalamt, Stellungnahme vom 16.07.2020

- Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege in hohem Maße
 - Kenntnisnahme
- Verweis auf Stellungnahme vom 14.09.2018: aufgelisteten Denkmale und Denkmalbereiche werden in der Begründung vollständig aufgeführt; Festsetzung zur Höhenentwicklung der Neubaukörper mittels Oberkanten wird begrüßt, entsprechen den abgestimmten Höhenangaben und liegen deutlich unterhalb der Traufkante des ehemaligen Staatsratsgebäudes
 - Kenntnisnahme
- Keine nachvollziehbare Begründung für die planungsrechtliche Sicherung des Baudenkmals mittels Baugrenzen; sollte Wiederaufbau des Denkmals erforderlich sein, hat dieser zwingend in der bestehenden Kubatur zu folgen, Baukörperausweisung mittels Baulinien unerlässlich
 - Hinweis wird nicht gefolgt; Festsetzung entspricht der im Bezirk Mitte üblichen Festsetzungspraxis, Einzeldenkmale durch eine Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen zu sichern; materiell hat dies keine Auswirkungen auf die Genehmigungsverfahren auch im Falle einer Wiedererrichtung von Baudenkmälern.
- Verweis auf Stellungnahme vom 14.09.2018: auf Vergrößerung des Abstands zwischen ehemaligen Staatsratsgebäude und MK 1 wird verzichtet, da Hinweis ergänzt wurde, dass Platzgestaltung und Fassadengestaltung an der Ecke Schloßplatz/Breite Straße mit LDA und UD abzustimmen ist
 - Kenntnisnahme, Weiterleitung an Bauherren
- Durchführung eines Wettbewerbs für die Gestaltung der Neubaukörper wird denkmafachlich als erforderlich betrachtet
 - Kenntnisnahme
- Standorte für unterirdische Regenwasserversickerung sind mit LDA und UD abzustimmen, um Eingriffe in das Gartendenkmal zu minimieren, wird ein Standort unterhalb der Parkplatzfläche favorisiert
 - Kenntnisnahme; Lage und Ausführung von Rückhalteanlagen zur Oberflächenentwässerung ist von der konkreten Bauplanung abhängig und insofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren unter Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde zu prüfen.
- Baudenkmal ist zwingend von der Festsetzung für Schallschutz auszunehmen
 - Hinweis wird nicht gefolgt; Lärmkonflikte sind im Bebauungsplanverfahren zu lösen, vorhandene Gebäude und Nutzungen genießen jedoch Bestandsschutz, sodass die textlichen Festsetzungen für Neubauten bzw. neue Nutzungen anzuwenden sind; dennoch entfällt die textliche Festsetzung Nr. 6.2, da sie aufgrund von Änderungen in der Systematik zur Bewältigung von Lärmkonflikten im Land Berlin nicht mehr erforderlich ist.

- Wünschenswert wäre eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung der Neubaukörper, die die Wahrnehmung des Gartendenkmals positiv beeinflussen und als Ausgleichsmaßnahme für die heranrückende Bebauung im MK 2 dienen würde
 - Kenntnisnahme; wird im weiteren Verfahren geprüft
- Überprüfung von Staffelgeschossen im MK 2 zu Wirkung der Fassade auf das Gartendenkmal zu mindern; Vertiefung im Rahmen des Realisierungswettbewerbs
 - Kenntnisnahme; wird im weiteren Verfahren geprüft
- Positive Kenntnisnahme über die Korrektur der Wegbreite entlang der Friedrichsgracht und damit verbundene korrekte Darstellung der Ausdehnung des Gartendenkmals
 - Kenntnisnahme
- Flächen zwischen Baukörpern und privater Grünfläche sind den Baugebieten zugeordnet; Klarstellung, dass diese Flächen unabhängig von der Gestaltung dem Gartendenkmal zuzuordnen sind; Darstellung als Grünfläche ist zu prüfen
 - Hinweis wird beachtet; im weiteren Verfahren wird geprüft, ob es bei einer Überlagerung der Flächen bleibt oder dem Hinweis gefolgt und die Baugebiete angepasst werden;
- Verweis auf Stellungnahme vom 14.09.2018: Frage der Zugänglichkeit zum Gartendenkmal und konkrete Gestaltung der Zaunanlage/Zugänge ist mit LDA und UD abzustimmen
 - Kenntnisnahme
- Umsetzung des Flussbad-Projektes führt zu Konflikten mit denkmalpflegerischen Interessen hinsichtlich des Umgebungsschutzes des Baudenkmals und denkmalverträglichen Nutzung des Gartendenkmals
 - Kenntnisnahme; Bedenken seitens Denkmalschutzes können im Planfeststellungsverfahren erneut eingebracht werden
- Durch die Planung werden Belange der Bodendenkmalpflege berührt; Gebiet gehört zum archäologischen Verdachtsgebiet; alle Bodeneingriffe sind mit dem LDA abzustimmen
 - Kenntnisnahme, Begründung wird um Hinweis auf Verdachtsgebiet ergänzt

Frage 7:

In welchem Umfang und mit welchen konkreten Maßnahmen wurde im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans die Folgen des Klimawandels berücksichtigt?

Antwort zu 7:

Der Bebauungsplanentwurf befindet sich in Aufstellung und die Bearbeitung der vielfältigen Themen und Belange ist noch nicht abgeschlossen. Mit dem Bebauungsplan wird eine öffentliche und eine private Grünfläche gesichert. Im Verfahren wurde geprüft, dass eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück möglich ist.

Frage 8:

Verfügt der Senat über sonstige Informationen oder Kenntnisse, die im Zusammenhang mit dem Gegenstand dieser Schriftlichen Anfrage ebenfalls von Belang sind – und falls ja, welche?

Frage 9:

Falls eine Bezirksverwaltung, nachgeordnete Behörde oder ein landeseigener Betrieb bei der Beantwortung dieser schriftlichen Anfrage involviert war, welche Frist mit wie vielen Tagen wurde zur Beantwortung der Frage(n) gesetzt? Bitte jeweils den genauen Zeitraum angeben - ggf. einzeln für die oben gestellten Fragen, falls es unterschiedlich sein sollte.

Antwort zu 8 und 9:

Die Beantwortung erfolgte anhand der Kenntnisse des Senats, eine Zuarbeit durch eine Bezirksverwaltung, nachgeordnete Behörde oder einem landeseigenen Betrieb ist nicht erfolgt.

Berlin, den 29.08.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen