

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-200

für das Gelände zwischen Spree, Wilhelmstraße, Verlängerung der Behrenstraße und der Bezirksgrenze zwischen Tiergarten und Mitte im Bezirk Mitte

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 25. Januar 1996

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 7 vom 09.02.1996, S. 75

1. Planungsgegenstand

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-200 "Pariser Platz" (Plangebiet) liegt im Westen des Bezirks Mitte von Berlin. Er umfaßt die Grundstücke beiderseits des wiederaufzubauenden Pariser Platzes sowie die nördlich anschließenden, für eine Bundestagsneubebauung vorgesehenen Flächen beiderseits der Clara-Zetkin-Straße ("Dorotheenblöcke"). Die Notwendigkeit zur Beplanung dieser beiden Bereiche in einem Bebauungsplan ergibt sich aus dem städtebaulichen Erfordernis zur Regelung des baumassenbezogenen und gestalterischen Überganges zwischen künftigen Bundestagsnutzungen im südlichen Dorotheenblock und Kerngebietsnutzungen am Pariser Platz.

Die Grenze des Plangebietes verläuft im Norden entlang der Spree (südliches Ufer), im Osten entlang der Wilhelmstraße (Straßenmitte), im Süden entlang der künftigen Verlängerung der Behrenstraße (nördliche Straßenbegrenzung) und im Westen entlang der Bezirksgrenze zwischen Mitte und Tiergarten. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Obwohl die künftige Behrenstraße für die Erschließung der südlich an den Pariser Platz angrenzenden Grundstücke von Bedeutung ist, wird für sie ein eigenständiger Bebauungsplan (I-201) aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen erforderlichen Straßenneubau bis voraussichtlich September 1995 zu schaffen.

Im Norden und Nordwesten (zwischen Luisenstraße und Scheidemannstraße) schließt der Bebauungsplan II-200 - Innerer Spreebogen - unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans I-200 - Pariser Platz - an. Hier sollen im künftigen Parlaments- und Regierungsviertel u.a. das Bundeskanzleramt, der Deutsche Bundestag und der Bundesrat ihren Sitz finden.

Im Westen grenzt der Große Tiergarten unmittelbar an das Plangebiet an.

Östlich der Wilhelmstraße schließen die beiderseits der Straße Unter den Linden gelegenen städtischen Kerngebiete der Dorotheenstadt an das Plangebiet an.

Im Süden, unmittelbar an den Bebauungsplan I-201 für die künftige verlängerte Behrenstraße anschließend, befindet sich der Bebauungsplan I-202 - Ministergärten - in der Aufstellung. Auf den zwischen Ebertstraße und Wilhelmstraße gelegenen Flächen der ehemaligen Ministergärten ist neben der Unterbringung der Ländervertretungen und der Arrondierung der Wohnbebauung mit zugehörigen Gemeinbedarfeinrichtungen ein Denkmal für die ermordeten Juden Europas geplant.

1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Planungsanlaß war einerseits das Erfordernis, nach der Vereinigung Berlins für den Bereich zwischen den früheren Ministergärten und dem Spreeufer, der durch Kriegszerstörungen, spätere Abrisse und die Lage unmittelbar an der Sektorengrenze weitgehend brachgefallen war, wieder eine der historischen und stadträumlichen Bedeutung angemessene Bebauung und Nutzung zu ermöglichen. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit, im Zusammenhang mit der Durchführung des Hauptstadtbeschlusses den Bereich östlich des Reichstagsgebäudes für Zwecke des Deutschen Bundestages zu nutzen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig,

- weil auch auf Grundstücken, die gegenwärtig als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, eine Bebauung ermöglicht werden soll,
- weil für den städtebaulich sensiblen Bereich um den Pariser Platz Regelungen zur Gestaltung getroffen werden sollen,
- weil an einigen Straßenabschnitten die Abgrenzung von Bauflächen und Straßenverkehrsflächen gegenüber der früheren Situation verändert werden muß, sowie nicht zuletzt
- weil das Baugesetzbuch in städtebaulichen Entwicklungsbereichen die unverzügliche Aufstellung von Bebauungsplänen fordert, und weil die zulässigen Nutzungen entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme konkretisiert und die städtebauliche Entwicklung weitergehender als nach § 34 BauGB möglich gesteuert werden soll.

1.3 Beschreibung des Plangebietes, Bestand

1.3.1 Historische Entwicklung und Bedeutung

Der Pariser Platz entstand als einer der drei geometrisch geformten Stadttorplätze Berlins im Zuge der 1734 begonnenen großen barocken Stadterweiterung. Mit dem Brandenburger Tor, das 1791 nach einem Entwurf von Langhans fertiggestellt worden war, und einer in Maßstab, Proportionen und Höhenentwicklung auf das Tor bezugnehmenden Bebauung, überwiegend aus dem 19. Jahrhundert, bildete er bis zu seiner Zerstörung den zentralen, repräsentativen Eingangsort in das historische Zentrum der Stadt an der Achse Charlottenburger Chaussee - Unter den Linden. Die ursprüngliche Wohnnutzung der palaisartigen Randbebauung wich seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts allmählich der Ansiedlung von Behörden und Gesandtschaften, anders als die nahe gelegene Wilhelmstraße wurde der Platz jedoch keine Regierungsadresse.

Auf der Tiergartenseite bildete eine ebenfalls an der Maßstäblichkeit des Tores orientierte, geschlossene Bebauung des frühen 19. Jahrhunderts die "Nahtstelle" zwischen Stadt und Landschaft. Nördlich des Platzes entstand durch Neuanlage der Wilhelmstraße und der Dorotheenstraße (heute Clara-Zetkin-Straße) ab 1820 ein bürgerliches Wohnviertel, das mit dem Bau des Reichstages und des Palais des Reichstagspräsidenten zunehmend zentrale, auch parlamentsbezogene Funktionen erhielt. Hier wie im übrigen Plangebiet war eine geschlossene, meist vier- bis fünfgeschossige Blockbebauung charakteristisch für den Stadtraum, die sich lediglich nach Norden zur Spree sowie nach Süden zu den früheren Ministergärten in Einzelbaukörper auflöste.

1.3.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Von der früheren Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes sind nur noch wenige Relikte erhalten. Der Pariser Platz zeigt sich heute nicht mehr als umbauter Platzraum, sondern als rechteckige, mit Bäumen umsäumte, gärtnerisch gestaltete Fläche inmitten einer Stadtbrache mit einzelnen Gebäuderesten. Das Brandenburger Tor markiert den Eingang zur Stadt heute eher symbolisch, real beginnt der Straßenraum Unter den Linden erst an der Wilhelmstraße. Die ehemalige Stadtkante der Dorotheenstadt wird nur durch eine lückenhafte Abfolge von Einzelgebäuden angedeutet.

Südlich des Platzes steht nur noch die rückwärtige Bebauung der Akademie der Künste auf dem Grundstück Pariser Platz Nr. 4. Das repräsentative Vorderhaus fehlt, das Restgebäude mit seinen großen, sich teilweise über zwei Geschosse erstreckenden Ausstellungsräumen wird jedoch als denkmalwert eingeschätzt. Die Räumlichkeiten werden durch die Akademie für Arbeits- und Ausstellungszwecke restauriert, sind jedoch bisher erst teilweise nutzbar.

In der früheren Dorotheenstraße, 1950 in Clara-Zetkin-Straße umbenannt, sind auf fünf Grundstücken noch Gebäude oder Gebäudeteile aus dem 19. bzw. dem frühen 20. Jahrhundert vorhanden, die überwiegend für Bürozwwecke, Institute und gewerbliche Einrichtungen genutzt werden, teilweise auch leerstehen. Die fünfgeschossigen Gebäude Clara-Zetkin-Str. 115/117, Ecke Ebertstraße (früher Kammer der Technik) und Clara-Zetkin-Str. 105 sind denkmalwert.

Das frühere Reichstagspräsidentenpalais an der Ecke Reichstagsufer/Ebertstraße, 1897-1904 von Paul Wallot errichtet, ist einschließlich des östlich anschließenden Festsaaltraktes eingetragenes Baudenkmal; es wird gegenwärtig noch durch einen Gewerbebetrieb genutzt. Östlich davon befinden sich zwei dreigeschossige Fertigteiltbauten, die in den siebziger Jahren errichtet wurden und sich nicht in die Stadtstruktur einfügen; sie dienen gegenwärtig als Polizeiwache.

Der überwiegende Teil der Grundstücksflächen im Plangebiet liegt brach oder wird für - mehr oder weniger provisorisch befestigte - Stellplätze genutzt; kleinere Teilbereiche sind gärtnerisch angelegt.

1.3.3 Freiraumstruktur und Vegetation

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Berliner Urstromtal und ist mit Höhen zwischen 34,2 m und 34,8 m über NN praktisch eben. Von der 12,3 ha großen Gesamtfläche sind 7,2 ha (59 %) versiegelt und stehen damit für die Versickerung von Regenwasser und als Pflanzstandort nicht zur Verfügung; 4,7 ha davon sind öffentliches Straßenland. Von den 5,1 ha unversiegelten Flächen weisen 4,2 ha einen geschlossenen Vegetationsbestand auf. Dabei sind drei Biotoptypen zu unterscheiden:

- Rasenflächen mit Einzelgehölzen (3,9 ha),
- geschlossene Gebüschbestände (0,16 ha),
- städtische Ruderalfluren (0,12 ha).

Eine Sonderstellung nehmen die nach gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten rekonstruierten Grünflächen auf dem Pariser Platz ein.

Im Planungsgebiet stehen insgesamt 263 Bäume, davon 37 auf öffentlichem Straßenland. Die vier größten und wertvollsten Bäume befinden sich im Vorgarten des früheren Palais des Reichstagspräsidenten, ebenfalls sehr wertvoll ist eine dreistämmige Ulme auf dem Grundstück Clara-Zetkin-Straße 108; weitere 214 Bäume - überwiegend Linden auf den Grundstücken um den Pariser Platz - fallen unter den Schutz der Berliner Baumschutzverordnung. 44 Jungbäume, vorwiegend Nachpflanzungen von Linden in der Straße Unter den Linden und am Pariser Platz, sind noch umpflanzbar.

Durch die großen geschlossenen Vegetationsflächen wirkt heute besonders der südliche Teil des Plangebietes im Zusammenhang mit dem benachbarten Tiergarten als ausgleichendes Kaltluftentstehungsgebiet.

Die Nahtstelle der Stadt zum Tiergarten bildet die Ebertstraße, aus der das Brandenburger Tor mit dem westlich vorgelagerten "Platz vor dem Brandenburger Tor" hervortritt. Die Westseite dieses Platzes im Tiergarten wird durch ein architektonisch eingesetztes Halbrund aus drei Baumreihen gebildet. Kernstück des städtischen Freiraums im Planungsgebiet ist jedoch der Pariser Platz als Entrée zur Stadt. Die beiden Schmuckbeete auf der Platzfläche sind durch die Gartendenkmalpflege bereits wiederhergestellt worden. Im übrigen soll die Platzfläche in Anlehnung an das historische Vorbild eine der stadträumlichen und funktionalen Bedeutung des Ortes angemessene Gestaltung erhalten. Unmittelbar an der Ostkante des Pariser Platzes beginnt die Straße Unter den Linden, die als Korridorstraße mit ihren vier Baumreihen einen deutlichen Kontrast zu dem offenen, baumfreien und als Architekturraum wirkenden Platz bildet.

Der Raum östlich des Reichstages stellt sich als weitgehend versiegelte ungeliederte Fläche dar, deren Gestaltung der künftigen Bedeutung als Verbindungsraum zwischen den Bundestagsbauten sowie als Zugang zum Spreeufer nicht gerecht wird. Das als Fuß- und Radwegeverbindung genutzte Reichstagufer stellt sich heute nicht mehr als kaiförmige Uferstraße dar, wie sie eigentlich für den innerstädtischen Verlauf der Spree typisch wäre. Stattdessen weist sie im überwiegenden Teil eine zur Spree abfallende, begrünte Böschung auf.

1.3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im Schnittpunkt wichtiger Verkehrsbeziehungen sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung. Mit dem weiteren Zusammenwachsen beider Stadthälften, der City-Entwicklung in der Friedrichstadt und dem Ausbau der Parlaments- und Regierungsfunktionen werden sowohl der Quell- und Zielverkehr als auch der Durchgangsverkehr erheblich zunehmen.

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Verkehr erfolgt vor allem durch die Nord-Süd-S-Bahn mit dem Bahnhof Unter den Linden, der im östlichen Teil des Plangebiets Ausgänge zum Pariser Platz hat. Die Verbindungen nach Osten und Westen werden durch Buslinien mit Haltestellen am S-Bahnhof übernommen.

Im Straßenverkehr wird das Brandenburger Tor z.Zt. weiträumig umfahren. Die Clara-Zetkin-Straße nimmt mit drei Fahrstreifen den Verkehr in Richtung Westen auf, die provisorisch zweispurig ausgebaute verlängerte Behrenstraße den Verkehr in Richtung Osten. Die Verteilung erfolgt vom Platz vor dem Brandenburger Tor aus über die Ebertstraße, von den "Linden" u.a. auch über die Wilhelmstraße; beide Straßen nehmen zusätzlich ein gewisses Maß an Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung auf, die Verteilerknoten sind dadurch hoch belastet. Die Durchfahrung des Brandenburger Tores ist z.Zt. nur für Busse, Fahrräder und Taxis zugelassen.

Alle Grundstücke des Plangebietes sind durch das historische Straßennetz, einschließlich der Nebenfahrbahnen des Pariser Platzes, erschlossen. Für die Grundstücke südlich des Pariser Platzes ergibt sich zusätzlich die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung von der verlängerten Behrenstraße aus. Das Reichstagufer ist innerhalb des Plangebietes nur für Fußgänger und Radfahrer befahrbar, die Erschließung der Anliegergrundstücke erfolgt über eine Zufahrt von der Wilhelmstraße.

Wichtige Achse für den Fußgänger- und Radverkehr, auch mit erheblicher touristischer Bedeutung, ist die Verbindung Unter den Linden - Straße des 17. Juni durch das Brandenburger Tor. Darüber hinaus hat das Reichstagufer als uferbegeleitende Verbindung zwischen dem Bahnhof Friedrichstraße und dem Reichstag eine herausgehobene Bedeutung.

1.3.5 Versorgungsleitungen

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-200 sind aufgrund der ehemaligen Grenzlage des Plangebietes teilweise nicht vollständig an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Aufgrund der im Plangebiet sowie im anschließenden Parlaments- und Regierungsviertel Innerer Spreebogen geplanten Baumaßnahmen sind zahlreiche Austausch- und Neuverlegungen zur Erneuerung und Kapazitätserweiterung der bestehenden Leitungsnetze erforderlich.

Die bestehenden unterirdischen Versorgungsleitungen liegen entlang der Wilhelmstraße, der Clara-Zetkin-Straße und der Straße Unter den Linden teilweise auf Baugrundstücken. Im Rahmen der Baufreimachung der Baugrundstücke sind Verlegungen ins öffentliche Straßenland erforderlich.

1.3.6 Eigentumsverhältnisse

In den Blöcken nördlich und - soweit für Nutzungen des Bundestages vorgesehen - südlich der Clara-Zetkin-Straße ist der Bund für den überwiegenden Teil der Flächen Grundstückseigentümer oder Verfügungsberechtigter. Gleiches gilt für die Grundstücke Pariser Platz 3 und Wilhelmstraße 72. Im Hinblick auf einzelne Restitutionsansprüche bemüht sich der Bund mit den Antragstellern um einvernehmliche Regelungen, so daß die vorgesehenen Flächen für den Bundestag 1995 für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Grundstücke der früheren Botschaften der USA (Pariser Platz 2/Ebertstraße 21), Frankreichs (Pariser Platz 5) und Großbritanniens (Wilhelmstraße 70) befinden sich im Eigentum der betreffenden Länder, das Grundstück Pariser Platz 4 (Akademie der Künste) im Eigentum des Landes Berlin. Die übrigen Grundstücke am Pariser Platz, an der Ebertstraße und an der Wilhelmstraße sind in privatem Eigentum, teilweise ist über Restitutionsansprüche noch nicht abschließend entschieden.

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Die Zulässigkeit von Vorhaben im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans I-200 bestimmt sich gegenwärtig nach den Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB.

Für den größten Teil des Plangebietes wird durch den Reichstag, die Bebauung beiderseits der Clara-Zetkin-Straße, das Brandenburger Tor, das (Rest-)Gebäude der Akademie der Künste und die Bebauung östlich der Wilhelmstraße ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert. Hier sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die durch diesen Bebauungszusammenhang bestimmte Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Ausgenommen davon sind die Grundstücke Pariser Platz 2/Ebertstraße 21 und Pariser Platz 3, die aufgrund der unmittelbar angrenzenden Freiflächen des Tiergartens und der früheren Ministergärten dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist hier entsprechend den Regelungen des § 35 BauGB auf genau definierte "Ausnahmefälle" beschränkt. Eine Bebauung der Grundstücke kann nur im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Auf der Grundlage des § 34 BauGB wurde für die Grundstücke Unter den Linden 75 und 77 durch das Bezirksamt Mitte ein Bauvorbescheid zur Errichtung eines 7-geschossigen Hotelneubaus sowie in- zwischen auch eine Teilbaugenehmigung erteilt. Für das auf dem unmittelbar an das Brandenburger Tor anschließenden Grundstück Pariser Platz 7/Ebertstraße 23 geplante viergeschossige Haus Liebermann wurden die entwicklungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 144 und 145 BauGB sowie die Baugenehmigung erteilt; ebenso für eine symmetrische Bebauung des südlich an das Tor angrenzenden Grundstücks Pariser Platz 1/Ebertstraße 22.

Auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB wurde für die Errichtung der amerikanischen Botschaft auf dem Grundstück Pariser Platz 2 ebenfalls die entwicklungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 144 und 145 BauGB sowie ein Bauvorbescheid erteilt. Die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden als Auflagen formuliert.

1.4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan für Berlin (FNP 94) vom 23. Juni 1994 (ABl. S. 1972) stellt die nördlich und südlich unmittelbar an den Pariser Platz angrenzenden Flächen als gemischte Baufläche (M1) dar. Diese Darstellung zielt auf eine hohe Nutzungsintensität und Dichte. Hier sollen vorwiegend Nutzungen mit Kerngebietscharakter, also Handelseinrichtungen, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, aber auch Wohnungen angesiedelt werden.

Der nördlich anschließende Bereich beiderseits der Clara-Zetkin-Straße bis zum Reichstagufer ist als Teil des zukünftigen Parlamentsviertels als Sonderbaufläche - Hauptstadtfunktionen (H) dargestellt, die für Verfassungsorgane des Bundes vorgesehen ist. Entsprechend den im Flächennutzungsplan formulierten Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen können aus der Sondergebietsdarstellung neben Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen und auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden (Förderung von Nutzungsmischung). Der Uferbereich der Spree ist als Teil eines übergeordneten Grünzuges dargestellt. Außerdem sind unterirdische S- und U-Bahnen mit einem Bahnhof östlich des Plangebietes dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans I-200 erfolgte bis zur Beschlußfassung über den neuen Flächennutzungsplan nach damaligem gesetzlichen Stand gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauZVO im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans.

1.4.3 Darstellungen des Landschaftsprogramms

Das gemäß § 4 NatSchGBln aufgestellte Landschaftsprogramm Berlin stellt für das Plangebiet und dessen Umfeld folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen für Natur und Landschaft dar, die sich an den jeweils vorhandenen Flächennutzungen orientieren:

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt - wie auch der FNP 94 - das den gesamten Innenstadtbereich umfassende Vorranggebiet Luftreinhaltung dar, welches auch das Plangebiet einschließt. Als Ziele werden Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen und Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen genannt.

Der westlich an das Plangebiet anschließende Große Tiergarten ist als Vorranggebiet Klimaschutz dargestellt.

Der Teilplan Biotop- und Artenschutz ordnet das Plangebiet weitgehend dem Innenstadtbereich zu und benennt hierfür folgende Ziele:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (z.B. durch Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Verwendung standortgerechter Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

Dem Großen Tiergarten, einschließlich der Freifläche der ehemaligen Ministergärten, wird als "Grüne Mitte" eine wichtige Funktion hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes zugeordnet.

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung stellt die bisher unbebauten Flächen beiderseits des Pariser Platzes im Zusammenhang mit den Flächen der ehemaligen Ministergärten als Freiflächen dar, deren Erholungswirksamkeit verbessert werden soll. Entlang des südlichen Spreeufers ist die Neuanlage bzw. Verbesserung eines Grünzuges dargestellt.

Der Teilplan Landschaftsbild stellt innerhalb des Bebauungsplangebietes zwei Maßnahmenswerpunkte dar. Zum einen soll der Pariser Platz als Stadtplatz wiederhergestellt und aufgewertet werden, zum anderen soll das südliche Spreeufer als lineares Landschaftselement gestaltet und erlebbar gemacht werden.

Die Baublöcke sind dem Entwicklungsraum Innenstadtbereich zugeordnet. Als Ziele sind hierfür u.a. die Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen, die Begrünung von Höfen, Wänden und

Dächern sowie die Schaffung von hochwertig gestalteten Freiräumen bei baulicher Verdichtung der Stadtraumkanten genannt.

1.4.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel"

Zur Entwicklung des Parlaments- und Regierungsviertels in Berlin als Hauptstadt Deutschlands sind mit der Rechtsverordnung mit Wirkung vom 4. Juli 1993 Bereiche in den Bezirken Mitte und Tiergarten nach § 165 BauGB als städtebauliche Entwicklungsbereiche und Anpassungsgebiete förmlich festgelegt worden (GVBl. S. 267 ff.). Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans I-200 - Pariser Platz - liegt innerhalb des festgelegten Entwicklungsbereichs "Moabiter Werder/Spreebogen/Reichstagufer/Wilhelmstraße" (E1).

Für die Entwicklungsmaßnahme wurden in der Begründung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs im Einvernehmen zwischen dem Bund und dem Land Berlin die folgenden Entwicklungsziele definiert:

1. Unterbringung von Verfassungsorganen des Bundes;
2. Unterbringung ausländischer Missionen und parlaments- oder regierungsnaher Einrichtungen;
3. Bereitstellung unterstützender Dienstleistungseinrichtungen und Vermeidung monofunktionaler Strukturen mit Hilfe einer Durchmischung mit Wohnungen und dazugehöriger wohnungsnaher Infrastruktur, privaten Dienstleistungseinrichtungen des Handels, des Handwerks und der Gastronomie, sowie mit Einrichtungen von Kultur und Wissenschaft;
4. Verbesserung der ökologischen Struktur des Gebietes und der Aufenthaltsqualität am Ufer der Spree sowie auf öffentlichen Straßen und Plätzen;
5. Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gebiets.

Gemäß § 166 BauGB hat die Gemeinde für den Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

Im Entwicklungsbereich findet gemäß § 169 BauGB eine Reihe besonderer Vorschriften Anwendung. Dazu gehören u.a.:

- die Genehmigungspflicht für eine Vielzahl von Rechtsvorgängen, u.a. für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, für die Teilung von Grundstücken und für Grundstücksverkäufe,
- ein gesetzliches Vorkaufsrecht zugunsten des Landes Berlins,
- die Zulässigkeit von Grundstücksenteignungen zugunsten Berlins oder des Entwicklungsträgers auch ohne Bebauungsplan.

1.4.5 Besondere Berücksichtigung von Hauptstadtbelangen bei der Abwägung

Gemäß § 247 Abs. 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland ergeben, und den Erfordernissen, die aus der Wahrnehmung der Aufgaben der Verfassungsorgane des Bundes resultieren, besonders Rechnung getragen werden. Entsprechend werden die städtebaulichen Inhalte des parallel zum Bebauungsplan I-200 erstellten Masterplans für die in den Dorotheenblöcken geplante Bundestagsbebauung (siehe 2.1) so weitgehend wie möglich im Bebauungsplan berücksichtigt.

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsvorlauf

Planungsvorbereitende und -begleitende Untersuchungen

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden zwei umfangreiche städtebauliche Gutachten zum Plangebiet erarbeitet:

- Pariser Platz, Kritische Rekonstruktion des Bereichs. Verfasser: Bernhard Strecker und Dieter Hoffmann-Axthelm, im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin, September 1991,

- Städtebauliches Gutachten Umfeld Reichstag Pariser Platz. Verfasser: Hildebrand Machleidt mit Walther Stepp und Wolfgang Schäche, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Berlin, Januar 1992.

Insbesondere für den Bereich um den Pariser Platz wurden hier wichtige Grundprinzipien zur Nutzungsstruktur und zur städtebaulichen Gestaltung entwickelt. Die Gutachten enthalten darüber hinaus erste Vorstellungen zur Funktion und Gestaltung des für Nutzungen des Deutschen Bundestages vorgesehenen Bereiches der "Dorotheenblöcke".

Weitergehende Analysen insbesondere zur Eigentums-, Nutzungs- und Grünstruktur enthalten die

- Vorbereitenden Untersuchungen zum Parlaments- und Regierungsviertel Berlin, Ergebnisse, Verfasser: Büro für Städtebau und Stadtforschung, Dortmund/Berlin; Spath & Nagel, Berlin; Urbanplan, Berlin; im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin, Mai 1993

Auf der Grundlage dieser Untersuchungen, die auch eine intensive Bürgerbeteiligung umfaßten, wurde die Einbeziehung des vorgesehenen Geltungsbereichs in die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin" beschlossen.

Der Bereich der geplanten Bundestagsbebauung war sowohl in den "Städtebaulichen Ideenwettbewerb Spreebogen", der in der zweiten Jahreshälfte 1992 durchgeführt wurde, als auch in den "Realisierungswettbewerb Umbau Reichstagsgebäude zum Deutschen Bundestag" einbezogen; beide Wettbewerbe erbrachten eine Reihe von Lösungsvorschlägen, von denen mehrere einer vertiefenden Überarbeitung unterzogen wurden. Für die weitere Planung im Spreebogen ist der überarbeitete Entwurf von Axel Schultes und Charlotte Frank Grundlage. Der Umbau des Reichstages soll nach den Vorgaben von Norman Foster erfolgen. Für die Planung der Bundestageeinrichtungen in den "Dorotheenblöcken" wurde ein auf fünf Architekturbüros beschränktes Gutachterverfahren mit vorgeschaltetem Bewerberverfahren nach EG-Richtlinien von der Bundesbaugesellschaft Berlin (BBB) durchgeführt, das mit der Erarbeitung eines Masterplans im Frühjahr 1995 abgeschlossen werden soll. Bisher erarbeitete Vorentwürfe des Masterplans wurden bei der Bebauungsplanung berücksichtigt.

In dem Teilbereich des Plangebietes, der für Nutzungen des Deutschen Bundestages vorgesehen ist, wurde der vorhandene Gebäudebestand im Hinblick auf seinen Denkmalwert untersucht:

- Die Standorte für Parlament und Regierung - Denkmalpflegerisches Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz. Verfasser: Bureau für Architektur und Baugeschichte, Dezember 1993.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans I-200 wurde schließlich ein umfangreiches Gutachten zur Gestaltung der Bebauung am Pariser Platz erarbeitet, das aus einer Analyse der historischen Bebauung an diesem Platz ein Regelwerk zur zukünftigen städtebaulichen Gestaltung entwickelt:

- Gutachten zur Gestaltung der Gebäude am Pariser Platz in Berlin. Verfasser: Bruno Flierl und Walter Rolfes; im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, September 1993.

Die Ergebnisse des Gestaltungsgutachtens sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Zur Beurteilung von möglichen Belastungen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch Straßenverkehrslärm und bahnbedingten sekundären Luftschall und Erschütterungen wurden zwei eigenständige Fachgutachten erarbeitet:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren I-200, Pariser Platz (Bericht Nr. 94.111-2); Gutachter: ACCON Berlin, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik; im Auftrag der DSK, Berlin, 18.01.1995
- Gutachten zur Erschütterungsemission und zum zu erwartenden Sekundärluftschall auf den Grundstücken Pariser Platz 1/Ebertstraße 22 und Pariser Platz 2/Ebertstraße 21 in Berlin-Mitte infolge des S-Bahnverkehrs; Gutachter: GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, Ingenieurbüro; im Auftrag der DSK, Berlin, 19.12.1994

Die gutachterlichen Empfehlungen zur Notwendigkeit der Festsetzung erforderlicher Immissionschutzmaßnahmen im Bebauungsplan sind in entsprechende textliche Festsetzungen eingeflossen.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft sowie zur Ableitung daraus resultierender Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde bebauungsplanbegleitend ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom Büro Bappert und Wenzel erarbeitet, der die Grundlage für die diesbezüglichen Ausführungen dieser Begründung (siehe 3.1) darstellt. Darüber hinaus wurde ein

bebauungsplanübergreifendes stadtklimatisches Gutachten erarbeitet, das die Auswirkungen der Bebauungspläne im Bereich des Großen Tiergartens aufzeigt und Hinweise für die einzelnen Bebauungspläne formuliert:

- Stadtklimatisches Gutachten für die Bebauungspläne um den Großen Tiergarten Berlin-Mitte/Berlin Tiergarten; Gutachter: Projektgemeinschaft Horbert / Seebauer, Wefers und Partner; im Auftrag der DSK in Zusammenarbeit mit SenBauWohn und SenStadtUm; Berlin März 1995

Die Ergebnisse des stadtklimatischen Gutachtens sind in den landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan I-200 eingeflossen. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag ist wie die Erkenntnisse zu (allen) anderen Belangen der Planung auch Bestandteil des Abwägungsmaterials (siehe 3.1).

Altlastenuntersuchungen

Auf der Grundlage einer von der Geo-data GmbH erstellten historischen Altlastenrecherche wurde von der GWAC Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH für den Teil des Geltungsbereiches nördlich des Pariser Platzes eine Altlastenerkundung durchgeführt. Als Ergebnis wurde im Boden eine für den innerstädtischen Bereich Berlins typische leichte Kontamination der Altauffüllungsschicht festgestellt, die nicht in den gewachsenen Boden reicht. Da lediglich die Einbauwerte (gemäß "Berliner Liste") geringfügig überschritten werden und von der Kontamination keine Gefahr ausgeht, ist die Auffüllungsschicht nur bei Bodenbewegungen, zum Beispiel im Rahmen von Aushubarbeiten, ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. aufzubereiten. Bei anstehenden Baumaßnahmen ist dieser Sachverhalt entsprechend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wurde eine leichte Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt, wobei feststeht, daß der Eintrag nicht im Bereich des Untersuchungsgebietes erfolgte. Vermutlich wird die Verunreinigung durch den Grundwasserfluß herangezogen. Die Belastung ist als geringfügig anzusehen, von der Kontamination geht keine konkrete Gefahr aus. Bei Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist vor der Einleitung des Wassers eine entsprechende Reinigung vorzunehmen.

Für den Teil des Geltungsbereiches südlich des Pariser Platzes werden im Zusammenhang mit Untersuchungen im Bereich der Ministergärten ebenfalls Boden- und Grundwassererkundungen durchgeführt. Eine nennenswerte Kontamination ist aufgrund der historischen Nutzung dieses Teilbereichs jedoch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich möglicher Rüstungs- bzw. Munitionsaltlasten wurden im Rahmen der Altlastenerkundungen entsprechende Recherchen und Voruntersuchungen durchgeführt. Ein konkreter Munitionsverdacht liegt für den Geltungsbereich grundsätzlich nicht vor. Aus Sicherheitsgründen werden dennoch im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Entfernung von Baugrundanomalien bzw. Fundamenten geophysikalische Untersuchungen durchgeführt, die auch die Munitionssuche umfassen, um ein Risiko bereits im Vorfeld auszuschließen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein Handlungsbedarf im Sinne einer Gefahrenabwehr erkennbar ist.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans I-200 "Pariser Platz" soll eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden, die von den folgenden planerischen Zielsetzungen ausgeht:

- (1) Der Pariser Platz soll seiner historischen und stadträumlichen Bedeutung entsprechend wieder zu einem repräsentativen Eingangsbereich der Innenstadt entwickelt werden. Ziel ist der Wiederaufbau in seiner historischen, geschlossenen Raumgestalt, wobei sich die neuen Gebäude in ihrer Gestaltung nach Maß und Proportion auf das Brandenburger Tor beziehen sollen.
- (2) Der Pariser Platz mit der Straße Unter den Linden und der Wilhelmstraße soll aufbauend auf der vorhandenen Parzellenstruktur wieder eine kleinteilige Nutzungsvielfalt aufweisen. Dabei sollen hier neben den traditionellen Botschaftsstandorten vor allem städtisch geprägte (innenstadttypische) Nutzungen ihren Standort finden.

- (3) Im nördlichen Teil des Plangebietes sollen unter Einbeziehung vorhandener denkmalwerter Gebäude die Voraussetzungen für eine Bebauung für Zwecke des Deutschen Bundestages in unmittelbarer Nähe zum Reichstagsgebäude geschaffen werden.
- (4) Am südlichen Rand des Plangebietes soll eine neue Stadtkante zum Bereich der früheren Ministergärten mit dem geplanten "Denkmal für die ermordeten Juden Europas" entstehen.
- (5) Entlang der Spree soll das Reichstagufer als öffentliche Grünfläche im Sinne einer baubestanden Uferpromenade umgenutzt und gestaltet werden.
- (6) Für eine stadtverträgliche Abwicklung des Verkehrs sollen die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2.3 Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Nutzungsmischung als Leitbild

Leitbild des für die Festsetzung von Baugebieten und deren Gliederung ist die Wiederherstellung einer kleinteiligen Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für die Lebendigkeit und Attraktivität der Stadt sowie für eine Aneignung durch ihre Bewohner und Besucher. Die an den Pariser Platz zurückkehrenden traditionellen Nutzungen (amerikanische, britische und französische Botschaft, Hotel Adlon, Akademie der Künste) sollen durch neue städtische Nutzungen wie Dienstleistungen, Kommunikation, Büros, Gastronomie und nicht zuletzt auch Wohnungen ergänzt werden. Die verlängerte Behrenstraße soll die Nutzungsvielfalt des Pariser Platzes widerspiegeln. Bei der Schaffung belebter Erdgeschoßzonen kommt der Wilhelmstraße als Geschäftstraße und dem Boulevard Unter den Linden eine besondere Bedeutung zu. Im Gegensatz dazu wird für die Ebertstraße gegenüber von Reichstag und Tiergarten ein eher ruhiger Charakter ohne Ladengeschäfte angestrebt.

Grundbaustein der Nutzungsmischung ist die vorhandene Parzellenstruktur, monostrukturierte Blöcke sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Die angestrebte Nutzungsvielfalt findet ihre Grenzen in den Anforderungen des Deutschen Bundestages an die Bebauung der Dorotheenblöcke. Der Anforderung des Bundes, beiderseits der Clara-Zetkin-Straße rund 50.000 m² Hauptnutzfläche für Einrichtungen des Deutschen Bundestages errichten zu können, muß gemäß § 247 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Abwägung in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

Sondergebiet Bundestag

Zur Deckung des Flächenbedarfs für Einrichtungen des Deutschen Bundestages, der in unmittelbarer Zuordnung zum zukünftigen Parlamentssitz in den Dorotheenblöcken östlich des Reichstagsgebäude nachzuweisen ist, setzt der Bebauungsplan beiderseits der Clara-Zetkin-Straße Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bundestag fest. Die Festsetzung als Sondergebiet ordnet sich in die Festsetzungssystematik der Bebauungsplanung für das Parlaments- und Regierungsviertel Spreebogen ein (vgl. Bebauungsplan II-200, Innerer Spreebogen).

Neben Einrichtungen des Deutschen Bundestages sind im Sondergebiet Bundestag auch Läden und Restaurationsbetriebe zulässig, die zur Belebung der ansonsten eher monostrukturierten Bereiche beitragen sollen. Die Sicherung belebter Erdgeschoßzonen, wie sie für Kerngebietsgrundstücke entlang der Wilhelmstraße und der Straße Unter den Linden durch textliche Festsetzung vorgeschrieben ist, ist planungsrechtlich für das Sondergebiet Bundestag nicht möglich und aufgrund bestehender Absprachen mit dem Bund auch nicht erforderlich. Die Planungen für die künftige Bundestagsbebauung sehen an der Wilhelmsstraße und an der Ebertstraße Läden und Restaurants vor.

Während Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in der Regel zulässig sind, sollen sonstige Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die eigentliche Zweckbestimmung des Sondergebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die aufgrund der zulässigen hohen Bebauungsdichte (GRZ 0,9 / GFZ 4,5) einer besonderen Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren bedürfen, gewahrt sind.

Die Abgrenzung des Sondergebietes Bundestag gegenüber anderen Flächen orientiert sich im wesentlichen an bestehenden Grundstücksgrenzen. Abweichungen ergeben sich:

- durch die Festsetzung des Gartens des ehemaligen Reichstagspräsidentenpalais als privater Garten (siehe 2.3.7),
- durch die Verbreiterung der Clara-Zetkin-Straße auf 19 m (siehe 2.3.4),
- durch die Verbreiterung der Wilhelmstraße auf durchgängig ca. 22 m (siehe 2.3.4) und
- durch eine neue, weitgehend geradlinige Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Grundstücken im südlichen Dorotheenblock.

Als Trennungslinie zwischen dem Sondergebiet Bundestag und den übrigen Bauflächen im Block 507 wurde eine Gerade bestimmt, die ausgehend vom südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 219 bis zur Wilhelmstraße parallel zu den Straßenbegrenzungslinien der Clara-Zetkin-Straße verläuft und den Kerngebietsgrundstücken am Pariser Platz eine Tiefe von rund 50 m beläßt; dadurch wird eine sinnvolle Bebauungstiefe am Pariser Platz gewahrt. Zur Ebertstraße hin weicht die Trennlinie gerinfügig vom Verlauf einer Geraden ab. Um Grundstücksteilungen mit wenigen Quadratdezimeter großen Teilflächen zu vermeiden, orientiert sich die neue Abgrenzung an festgestellten Grenzpunkten der südlichen Grenze des Flurstücks 219.

Kerngebiet

Mit Ausnahme der Bundestageeinrichtungen lassen sich alle übrigen für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungen in die Baugebietskategorie Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO einordnen; der Bebauungsplan setzt daher für diese Teile der Baublöcke Kerngebiet (MK) fest und schafft somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dichtes Nebeneinander von innenstadttypischen Nutzungen wie Büros und Läden, Hotels und Gastronomie, Kultur, Kommunikation und nicht zuletzt auch Wohnungen. Dies entspricht dem Leitbild der weitestgehenden Wiederherstellung der ehemals kleinteiligen Nutzungsvielfalt.

Um bestimmte, unverträgliche Nutzungen auszuschließen, für einige Teilflächen des Kerngebietes die Art der Nutzung genauer festzulegen und einen Anteil von Wohn- und Ladennutzungen zu gewährleisten, wird von den Gliederungs- und Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO Gebrauch gemacht. Entsprechende Regelungen sind insbesondere deshalb erforderlich, um

- den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland ergeben, durch Sicherung geeigneter Flächen für ausländische Botschaften besonders Rechnung zu tragen,
- der besonderen historischen und stadträumlichen Bedeutung des Pariser Platzes entsprechend eine Bebauung in Anlehnung an die historische, die Identität des Platzes prägende Nutzungsstruktur zu gewährleisten,
- Störungen durch Nutzungen, die mit der herausgehobenen Lage und Bedeutung des Gebietes und der Nachbarschaft von Einrichtungen des Deutschen Bundestages und von ausländischen Botschaften nicht vereinbar sind, auszuschließen, sowie
- in einem überwiegend durch büroähnliche Nutzungen geprägten Teil der Stadt ein Mindestmaß an städtebaulicher Belebung und Durchmischung sicherzustellen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen, die im folgenden einzeln erläutert und begründet werden, ist innerhalb des Kerngebietes ein breites Spektrum an kerngebietstypischen Nutzungen für Handelsbetriebe sowie für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt damit gewahrt.

Einschränkung der Zulässigkeit unverträglicher Nutzungen

Tankstellen werden im Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO generell ausgeschlossen, da die von solchen Nutzungen ausgehenden Belastungen (Lärm und Abgase an und abfahrender Fahrzeuge etc.) nicht mit der angestrebten Nutzungsstruktur vereinbar sind.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden im Kerngebiet Spielhallen, Sexshows und ähnliche Einrichtungen ausgeschlossen, da von ihnen im allgemeinen Belästigungen und Störungen ausgehen können und diese Nutzungen nicht mit dem angestrebten Charakter des Kerngebietes vereinbar sind. Die Verträglichkeit sonstiger Vergnügungstätten mit dem näheren Umfeld soll im Einzelfall geprüft werden. Nicht störende Vergnügungstätten (z.B. Tanzcafés oder Varietés) können daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Zulässigkeit (sonstiger) nicht störender Gewerbebetriebe im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO muß ebenso gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auf den Ausnahmetatbestand beschränkt bleiben, da nur im Einzelfall in Abhängigkeit von Art und Größe der jeweiligen Gewerbenutzung über eine Umfeldverträglichkeit entschieden werden kann.

Sicherung von Flächen für bestimmte Nutzungen an historischen Standorten

Zur Sicherung der Grundstücksflächen für die Wiedererrichtung der Botschaften der USA, Großbritanniens und Frankreichs an historischen Standorten werden die benötigten Flächen als Teile des Kerngebietes hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO so eingeschränkt, daß in den Obergeschossen nur Botschaftseinrichtungen zulässig sind. Erdgeschosse (und Untergeschosse) sind von dieser Nutzungsbindung ausgenommen, da hier auch andere kerngebiets-typische Nutzungen, z.B. Galerien und andere kulturelle Einrichtungen möglich sein sollen.

Zur Ermöglichung von sonstigen Wohnnutzungen können Wohnungen in den Obergeschossen zugelassen werden. Um die Zweckbestimmung der Kerngebietsteile für Botschaftseinrichtungen nicht in Frage zu stellen, ist die Zulässigkeit von Wohnen an den Ausnahmetatbestand gebunden und der Wohnflächenanteil auf 25 % der zulässigen Geschoßfläche beschränkt. Zugleich ermöglicht die Ausnahmeregelung eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die angesichts der zulässigen hohen Bebauungsdichten (GRZ 0,9 / GFZ 4,0 - 5,0) einer besonderen Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren bedürfen.

Da die Flächenansprüche und Nutzungsanforderungen der Botschaften nicht immer auf den Grundstücken realisiert werden können, die sich im Besitz der jeweiligen Länder befinden, soll der Bebauungsplan in beschränktem Rahmen auch Erweiterungsflächen sichern.

Von dem Grundstück der französischen Botschaft wird ein ca. 11 m breiter, rückwärtiger Streifen des Grundstücks Pariser Platz 5 zukünftig für Bundestageeinrichtungen benötigt. Im Austausch soll ein 31 m breiter Grundstücksstreifen bis zur Wilhelmstraße für eine Botschaftsnutzung zur Verfügung stehen.

Für den künftigen Sitz der britischen Botschaft, die bereits früher auf dem Grundstück Wilhelmstraße 70 ansässig war, sichert der Bebauungsplanentwurf eine Ausweitung der Botschaftsnutzung auf das südlich angrenzende Grundstück Wilhelmstraße 72. Die Abweichung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knotenlinie) von der rückwärtigen Grenze des Grundstücks Wilhelmstraße 70 berücksichtigt eine unmittelbar bevorstehende Grundstücksteilung zugunsten des Eigentümers des benachbarten Grundstückes Unter den Linden 75.

Die Botschaft der Vereinigten Staaten von Amerika soll wieder auf dem Grundstück Pariser Platz 2/ Ebertstraße 21 ihren Sitz finden. Geringfügige Abweichungen der hierfür vorgesehenen Fläche von dem bestehenden Grundstück ergeben sich durch die neue nördliche Straßenbegrenzungslinie der künftigen verlängerten Behrenstraße (im Bebauungsplan I-201 festgesetzt) sowie durch die geplante Begradigung der gemeinsamen Grenze mit dem Grundstück Pariser Platz 1/Ebertstraße 22 (mit dem Bauherrn für das geplante Haus Sommer abgestimmt) und der damit verbundenen Anpassung des westlichen Grundstücksgrenze (geringfügige Verschiebung des nordwestlichen Eckpunktes des Botschaftsgrundstücks um 7 cm), die von Seiten der amerikanischen Botschaft ausdrücklich gewünscht ist.

Die Festsetzung des Grundstücks Pariser Platz 4 als Teil des Kerngebietes, in dem in den Obergeschossen nur Einrichtungen der Akademie der Künste zulässig sind, dient der dauerhaften Flächensicherung für die hier seit Anfang dieses Jahrhunderts ansässige Einrichtung. Analog zu den Regelungen für künftige Botschaftsflächen können Wohnungen in den Obergeschossen ausnahmsweise bis zu einem Anteil von 25 % der zulässigen Geschoßfläche zugelassen werden. Die Trennungslinien zu den angrenzenden Kerngebietsteilen liegen im Osten auf bestehenden und im Westen auf ehemaligen (wieder herzustellen) Grundstücksgrenzen.

Zur Sicherung einer Hotelnutzung des Grundstücks Unter den Linden 77, die das Erscheinungsbild des Pariser Platzes bis zu seiner kriegsbedingten Zerstörung wesentlich geprägt hat (Hotel Adlon), beschränkt der Bebauungsplan die Nutzung in den Obergeschossen auf Hotels. Mit der Hotelnutzung vereinbare Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen

werden. Die Bindung der Ausnahmeregelung an einen maximalen Anteil (dieser Nutzungen insgesamt) von 25 % an der zulässigen Geschoßfläche sichert die angestrebte Dominanz der Hotelnutzung. Unter Berücksichtigung eines konkreten Bauvorhabens für den Neubau eines Hotels an dieser Stelle (vom Bezirksamt Mitte wurde ein positiver Bauvorbescheid erteilt) bezieht die Festsetzung das Nachbargrundstück Unter den Linden 75 mit ein.

Bei der Abgrenzung des Kerngebietsteils mit der Bezeichnung MK 3 ergeben sich Abweichungen gegenüber den Grenzen der Grundstücke Pariser Platz 75 und 77 durch Berücksichtigung

- der geplanten Verschiebung des vor die Bauflucht an der Straße Unter den Linden vorspringenden Eingangsbereiches (ein entsprechender Grundstückstausch steht unmittelbar bevor),
- der Begradigung der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der britischen Botschaft (s.o.) sowie
- der Neuabgrenzung der künftigen verlängerten Behrenstraße (vgl. B-Plan I-201).

Sicherung eines Wohnanteils im Kerngebiet

Zur Sicherung eines Wohnanteils in einem zukünftig überwiegend durch Büronutzungen geprägten Innenstadtbereich setzt der Bebauungsplan gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO fest, daß Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses in den Teilen des Kerngebietes allgemein zulässig sind, die nicht durch besondere Nutzungszuweisungen belegt sind (Botschaft, Akademie oder Hotel; für diese Nutzungen gilt eine Beschränkung des Wohnens auf maximal 25 % der Gesamtgeschoßfläche). Wegen der möglichen hohen Bebauungsdichte (GRZ 0,9 / GFZ 4,0 - 5,0) ist die Zulässigkeit des Wohnens jedoch an die Bedingung geknüpft, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Im Interesse einer kerngebietstypischen Erdgeschoßnutzung - Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur - sind Wohnungen nur in den Obergeschossen zulässig. Eine darüber hinausgehende Begrenzung des Wohnanteils durch den Bebauungsplan ist aufgrund der besonderen Attraktivität der Baugrundstücke für andere kerngebietstypische Nutzungen nicht erforderlich. Zudem ermöglicht die Bindung hinsichtlich der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, daß ein Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nicht genehmigt wird, wenn z.B. Wohnungen nur unzureichend belichtet und belüftet sind.

Für die Teile des Kerngebietes ohne besondere Nutzungszuweisung ist gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt, daß mindestens 20 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu nutzen ist. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen sind die unmittelbar an das Brandenburger Tor anschließenden Grundstücke Pariser Platz 1/ Ebertstraße 22 und Pariser Platz 7/ Ebertstraße 23 von dieser Bindung ausgenommen. Durch die Festsetzung eines Wohnflächenanteils von mindestens 20 % soll sichergestellt werden, daß auch in der Innenstadt ein gewisses Maß von Durchmischung erhalten bleibt, wie es für Berlin typisch ist und zur Lebendigkeit der Stadt beiträgt. Der Mindestanteil von 20 % entspricht dem Maß, das bei anderen Bauvorhaben in der Dorotheen- und Friedrichstadt üblicherweise gefordert wird. Über die 20 %-Grenze hinaus sind weitere Wohnungen zulässig, soweit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann es im Einzelfall möglich sein, daß die rein rechnerisch verbleibende zulässige Geschoßfläche nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Hierüber kann und soll jedoch nur im konkreten Fall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden.

Von der Wohnungsbindung sind die Teile des Kerngebietes, die überwiegend der Unterbringung von Botschaften dienen, aus Sicherheitsgründen ausgenommen. Gleiches gilt für die Teile des Kerngebietes mit Nutzungsschwerpunkt Hotel und Akademie der Künste, da die vorgesehenen Nutzungen ausreichend zur Belegung des Plangebietes auch nach Büro- und Ladenschluß beitragen.

Belebte Erdgeschoßzonen an Wilhelmstraße und Straße Unter den Linden

Um den Charakter der Wilhelmstraße als Geschäftsstraße und die Bedeutung der Straße Unter den Linden als Boulevard zu stärken, setzt der Bebauungsplan für die an diese Straßen angrenzenden Erdgeschoßzonen gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs. 8 BauNVO (vertikale Gliederung für Teile des Baugebietes) fest, daß hier nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zulässig

sind. Ausnahmsweise können auch Vergnügungsstätten, ausgenommen Spielhallen, Sex-Shows und ähnliche Einrichtungen (s.o.), zugelassen werden.

Von den in § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke ausgenommen, da von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die mit dem angestrebten Charakter des Kerngebietes nicht vereinbar sind.

Die Ausdehnung der Nutzungsbeschränkung auf einen 10 m tiefen Grundstücksstreifen (gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an) stellt sicher, daß für die angestrebten Nutzungen ausreichende Flächen in den Erdgeschossen zur Verfügung gestellt werden.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Regelfall gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen ausreichend bestimmt.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird zugunsten der Festsetzung von Trauf- bzw. Hauptgesimshöhen und von Gebäudehöhen (Oberkante der baulichen Anlage) verzichtet, da durch diese Festsetzungen die angestrebte Höhenstaffelung innerhalb des Plangebietes präziser bestimmt werden kann.

Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes mit typischerweise hohen Nutzungsdichten orientieren sich die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) an den bei Neubauvorhaben in der Dorotheen- und Friedrichstadt üblichen Dichtewerten.

Die für Kerngebietsgrundstücke und das Sondergebiet Bundestag gleichermaßen festgesetzte GRZ von 0,9 schließt eine vollständige Überbauung der Grundstücke aus. Für das Sondergebiet Bundestag wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen GRZ-Obergrenzen von 0,8 überschritten, da nach gutachterlichen Untersuchungen zu Bebauungsmöglichkeiten für den Deutschen Bundestag in den Dorotheenblöcken eine GRZ von 0,9 erforderlich sein kann.

Die Festsetzung einer höheren GRZ von 0,95 für die Grundstücke Unter den Linden 75 und 77 berücksichtigt einen rechtskräftigen Vorbescheid des Bezirksamts Mitte für das geplante Hotel Adlon.

Die Festsetzung einer Regel-GRZ von 0,9 zielt auch auf die Bildung von Innenhöfen auf den Baugrundstücken. Auf die Festsetzung von hofbildenden Baugrenzen wird verzichtet, da eine hiermit verbundene Festlegung auf grundstücksinterne Innenhöfe oder gemeinsame Innenhöfe zwischen Nachbargrundstücken nicht beabsichtigt ist.

Da die Fortführung einer (oberirdischen) Hofbildung in die Untergeschoßebenen bei der Anlage von Tiefgaragengeschossen zu konstruktiven Problemen führen kann, kann in diesen Fälle gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise eine GRZ-Überschreitung bis zu 1,0 zugelassen werden. Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken bleibt davon jedoch unberührt, d.h. bei einer Unterbauung eines Innenhofes z.B. durch Tiefgaragen sind die Versickerungsanlagen unter einem Teil des Gebäudes anzulegen. Ist dieses z.B. aus konstruktiven Gründen im Einzelfall nicht möglich, ermöglicht der Bebauungsplan ersatzweise die Regenwasserversickerung außerhalb des jeweiligen Grundstückes (siehe 2.3.9).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,9 für Baugrundstücke mit zulässiger bzw. vorgeschriebener Wohnnutzung schließt die Anlage bauordnungsrechtlich erforderlicher Kinderspielplätze auf dem Grundstück nicht aus, da die als Höchstmaß festgesetzte GRZ nicht vollständig ausgenutzt werden muß. Im übrigen ist davon auszugehen, daß die bei Neubauvorhaben am Pariser Platz entstehenden Wohnungen überwiegend auf Einzelpersonen zugeschnitten sein werden (1-Zimmer-Appartments z.B. für Geschäftsleute) und für Familien nicht Betracht kommen. Im Baugenehmigungsverfahren kann dann aufgrund der zu erwartenden kinderlosen Bewohnerstruktur im Einzelfall gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauO Bln auf die Forderung zur Anlage von Kinderspielplätzen verzichtet werden kann.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zur Absicherung der Geschoßflächenanforderungen des Deutschen Bundestages (ca. 50.000 m² HNF) wird für das ca. 27.500 m² große Sondergebiet beiderseits der Clara-Zetkin-Straße eine GFZ von 4,5 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der angestrebten hofartigen Grundstücksbebauung und der festgesetzten Höhenstaffelung (s.u.) setzt der Bebauungsplan für Kerngebietsteile mit ausschließlich niedriger Bebauung (5 Geschosse) eine GFZ von 4,0 und bei ausschließlich höherer Bebauung (7 Geschosse) eine GFZ von 5,0 fest. Für Kerngebietsteile, die sowohl überbaubare Grundstücksflächen mit niedriger als auch solche mit höherer Bebauungshöhe aufweisen, gilt eine mittlere GFZ von 4,5.

Die Überschreitungen der in § 17 BauNVO bestimmten GFZ-Obergrenzen von 3,0 für Kerngebiete und 2,4 für Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich und in Abwägung mit den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belangen vertretbar:

- Die Unterbringung von Einrichtungen des Bundestages soll in konzentrierter Form in der Umgebung des Reichstages erfolgen, um durch kurze Wege eine optimale Funktionsfähigkeit dieses Verfassungsorgans zu gewährleisten; dies setzt eine hohe Bebauungsdichte voraus. Weiterhin soll einer Ausweitung von monostrukturierten, parlaments- und regierungsbezogenen Nutzungen, einschließlich der geplanten Botschaften der USA, Frankreichs und Großbritanniens, auf angrenzende Stadtgebiete entgegengewirkt werden.
- Der Gestaltung des Ortsbildes im Sinne einer kritischen Rekonstruktion der historischen Blockbebauung wird wegen der herausgehobenen stadträumlichen Lage und der besonderen geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung des Ortes eine hohe Priorität zugemessen. Sie hat in der Abwägung Vorrang auch vor Umweltschutzbelaugen, insbesondere Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes. (Zu den Auswirkungen auf Natur und Landschaft siehe 3.1)
- Der durch hohe Grundstücksausnutzung bedingte weitgehende Verzicht auf nutzbare Freiflächen auf den Baugrundstücken wird durch die Lage des Plangebietes unmittelbar an öffentlichen Grün- und Freiflächen (Uferpromenade Reichstagufer, Pariser Platz, Freifläche um das geplante Denkmal für die ermordeten Juden Europas und vor allem der Große Tiergarten) ausgeglichen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse diesbezüglich gewahrt sind.
- Aufgrund der Lagegunst des Plangebietes für kerngebietstypische Nutzungen ist es unwahrscheinlich, daß mehr Wohnungen entstehen werden, als der Bebauungsplan vorschreibt. Da nach bisherigen Erfahrungen diese Wohnungen zudem überwiegend für Ein- oder Zweipersonenhaushalte konzipiert sein werden, wird ein Kinderspielplatzbedarf auf den Baugrundstücken faktisch kaum entstehen. Sollte dies in Einzelfällen doch der Fall sein, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Verzicht auf vollständige Ausnutzung der zulässigen GRZ und GFZ erwirkt werden.
- Der mit hohen Nutzungsdichten im Regelfall verbundenen Zunahme des Individualverkehrs wird durch starke Beschränkungen der Stellplätze auf den Baugrundstücken entgegengewirkt. Zudem wird parallel zur Bebauungsplanung für den Bereich Pariser Platz der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs (U5 und Straßenbahn) vorangetrieben.
- Die Belange des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz Brandenburger Tor) sowie der Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung (v.a. Pariser Platz und Unter den Linden) werden durch die hohe Grundstücksausnutzung nicht beeinträchtigt. Potentielle Beeinträchtigungen des Baudenkmals Brandenburger Tor sowie des angestrebten Ortsbildes am Pariser Platz werden durch entsprechende Höhenvorgaben für bauliche Anlagen (s.u.) weitestgehend ausgeschlossen.
- Zur Beschränkung der Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft, die sich aus der starken Überbauung des Plangebietes ergeben, trifft der Bebauungsplan eine Reihe von kompensatorischen Festsetzungen (zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen siehe 3.1).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte sind GFZ-Werte bis zu 5,0 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-200, Pariser Platz vereinbar.

Einzelfallfestsetzung der Geschoßfläche im Zusammenwirken mit Baukörperfestsetzungen

Bei den Baugrundstücken Pariser Platz 1/Ebertstraße 22 (Haus Sommer) und Pariser Platz 7/ Ebertstraße 23 (Haus Liebermann) wird auf die grundstücksbezogene Festsetzung der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl verzichtet, da das Nutzungsmaß durch die vorgenommene Baukörperfestsetzung mit Baulinien präziser bestimmt wird. Dabei ergibt sich für Haus Sommer eine Grundfläche von rund 390 m²

und für Haus Liebermann aufgrund der Zulässigkeit eines bereits genehmigten Erkervorbaus an der Ebertstraße eine geringfügig höhere Grundfläche von rund 410 m². Ausgehend von einer angestrebten viergeschossigen Bebauung setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Geschoßfläche für Haus Sommer mit 1.560 m² und für Haus Liebermann mit 1.640 m² fest.

Höhe baulicher Anlagen

Auf der Grundlage eines Gutachtens zur Gestaltung der Gebäude am Pariser Platz (siehe 2.1) gibt der Bebauungsplan eine teilträumlich differenzierte Höhenbegrenzung und -staffelung für die künftige Bebauung vor. Dabei werden jeweils die Traufhöhe und die Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaße festgesetzt. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen anstelle von Dachgeschossen gelten die Höchstmaße der Traufhöhe entsprechend für die Hauptgesimshöhe (Oberkante).

Wesentliches Ziel der Höhenbegrenzungen ist eine aus dem Vorkriegszustand des Pariser Platzes abgeleitete Höhenstaffelung, die sich in Maßstab und Proportion auf das Brandenburger Tor bezieht. Die Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen haben daher neben dem nutzungsrechtlichen vor allem einen städtebaulich-gestalterischen Regelungsaspekt:

- Ausgehend von der Hauptgesimshöhe des Tores wird für die unmittelbar angrenzenden Gebäude (Haus Liebermann und Haus Sommer) die Oberkante der baulichen Anlagen mit 51,5 m ü.NN (16,7 m über Gehwegniveau) als Höchstmaß festgesetzt.
- Für die nördlich und südlich an den Platz angrenzende Bebauung, deren Traufhöhe 51,5 m ü.NN (16,7 m) nicht überschreiten darf, ist die Oberkante baulicher Anlagen mit 54,8 m ü.NN als Höchstmaß festgesetzt (20,0 m, einschließlich Dachaufbauten); dies entspricht der Attikahöhe des Brandenburger Tores.
- Die Festsetzung der Traufhöhe mit 56,8 m ü.NN (22,0 m) und der Oberkante baulicher Anlagen mit 64,8 m ü.NN (30,0 m) als Höchstmaße für - mit einer Ausnahme - alle übrigen Grundstücksflächen orientiert sich an den in der Dorotheen- und Friedrichstadt üblichen maximalen Bebauungshöhen.
- Die Festsetzung einer maximalen Höhenbeschränkung von 25,0 m (Oberkante baulicher Anlagen 59,8 m ü.NN) für Teile der künftigen Bundestagsbebauung trägt den Planungen des Bundes für die Dorotheenblöcke Rechnung. Um eine einheitliche Trauf- bzw. Hauptgesimshöhe für die geplante Bundestagsbebauung zu ermöglichen, ist die Traufhöhe für den ca. 14 m tiefen Sondergebietsstreifen mit 56,8 m ü.NN als Höchstmaß festgesetzt.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer 20 m- bzw. 25 m-Höhenbeschränkung stellt im Zusammenwirken mit detaillierten Vorgaben zur Ausbildung von Dach- und Staffelgeschossen (siehe 2.3.10) sicher, daß die höheren Gebäude(teile) nicht vom Pariser Platz aus sichtbar sind (siehe Erläuterungsskizze in der Anlage).

Ein Überschreiten der zulässigen Trauf- bzw. Hauptgesimshöhe wird bis zur jeweils festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen zugelassen, wenn die betreffenden Außenwandflächen nicht von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus sichtbar sind und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, daß die für die Beschränkung der Trauf- bzw. Hauptgesimshöhe vordringlichen stadtgestalterischen Gründe für Innenhöfe nicht gelten kann.

Auf Teilflächen des Grundstücks Pariser Platz 6A/ Ebertstraße 24 kann ein Überschreiten der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage um bis zu 5,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, um eine am früheren Stüler'schen Turmgebäude orientierte Überhöhung der nordwestlichen Platzecke zu ermöglichen.

Für Gebäude mit einer Höhenbeschränkung der Oberkante baulicher Anlagen auf 54,8 ü.NN (Traufhöhe 20 m) können Überschreitungen um bis zu 2,0 m durch technische Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die jeweiligen Bauteile weder vom Pariser Platz, noch vom Platz vor dem Brandenburger Tor aus sichtbar sind (siehe auch 2.3.10). Durch diese Regelung werden technisch erforderliche Dachaufbauten, z.B. für Fahrstuhlanlagen, ermöglicht.

2.3.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Leitbild der kritischen Rekonstruktion des Stadtgrundrisses

Leitbild für die Festsetzung von Bauweise, Baulinien und Baugrenzen ist die kritische Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses in allen seinen Elementen: Wiederaufnahme der historischen Straßenfluchten, geschlossene Blockkanten, kleinteilige Parzellenstruktur, um innere Höfe angeordnete Bebauung. Hauptanliegen ist die Wiederherstellung des Pariser Platzes in seiner historischen Raumgestalt als geschlossener Torplatz.

Am Reichstagufer, dessen Erscheinungsbild bis zur Kriegszerstörung durch großvolumige Einzelbaukörper geprägt war, soll nach historischem Vorbild eine offene Bebauungsstruktur möglich sein. Anders entlang der künftigen Behrenstraße, wo die Wiederherstellung einer offenen Bebauungsstruktur, wie sie früher zu den Ministergärten hin bestand, wegen der Neuanlage einer stark befahrenen Straße nicht mehr sinnvoll ist.

Bebaubarkeit der Baugrundstücke

Zur Wiederherstellung geschlossener Blockkanten als wesentliches Element des historischen Stadtgrundrisses setzt der Bebauungsplan in der Regel Baulinien an den vorderen Grundstücksgrenzen sowie als besondere Bauweise fest, daß an die seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von 10 m, gerechnet von der straßenseitigen Baulinie, über alle Geschosse herangebaut werden muß ("geschlossene Blockrandbebauung"). An die dahinterliegenden seitlichen sowie an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf bis zur zulässigen Gebäudehöhe angebaut werden, um eine sich um zentrale Innenhöfe entwickelnde Bebauung zu ermöglichen, die auch bei hohen Bebauungsdichten noch eine natürliche Belichtung und Belüftung zuläßt.

Von der Festsetzung der "geschlossenen Blockrandbebauung" ist das Reichstagufer ausgenommen, da diese hier weder historisch ableitbar noch aus heutiger Sicht städtebaulich erforderlich ist; vielmehr soll hier eine Öffnung der Bebauung zur Spree hin, wie sie auch der Masterplan für die Dorotheenblöcke vorsieht, möglich - aber nicht vorgeschrieben - sein. Da sich die künftige Bauflucht nicht zwangsläufig am kurvenförmigen Verlauf des Reichstagsufers orientieren muß, wird hier keine Baulinie, sondern eine Baugrenze festgesetzt.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird für die geplante Bundestagsbebauung beiderseits der Clara-Zetkin-Straße verzichtet, da in diesem Bereich - abgesehen von den Ecken zur Ebertstraße und zur Wilhelmstraße - auch eine von der Straßenflucht zurückspringende Bebauung ermöglicht werden soll.

Zur Sicherung einer geschlossenen Bebauung entlang der künftigen Behrenstraße gilt auch hier die Bindung des seitlichen Grenzanbaus auf einer Tiefe von 10 m kombiniert mit der Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie, da mit der Anlage der neuen Straße die Voraussetzung für eine sich zu den früheren Ministergärten hofartig öffnende Bauweise entfallen ist und eine straßenbegleitende Bebauung erforderlich wird. Zudem schützt eine geschlossene Bebauung des Blockrandes die im Blockinnenbereich liegenden Ausstellungs- und Hotelnutzungen vor Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr.

Die Festsetzung straßenseitiger Baulinien orientiert sich in der Regel an den historischen Baufluchten bzw. an der vorhandenen, denkmalwerten Bebauung. Im Einzelfall weichen sie aus Gründen der Begründung oder Vereinheitlichung von Baufluchten (Wilhelmstraße 69/Ecke Unter den Linden, Ebertstraße 21/22 und 23/24) oder im Nachvollzug erteilter Baugenehmigungen (Haus Liebermann mit analoger Regelung für Haus Sommer) geringfügig von den historischen Baufluchten ab.

Mit dem Verlust der historischen Bebauung entlang der Ebertstraße sind auch die Voraussetzungen für Vor- und Rücksprünge in der Bauflucht entfallen. Ausgehend vom südwestlichen Eckpunkt des Grundstücks Ebertstraße 25 soll die Bauflucht der Ebertstraße in gerader Linie zur neuen nordwestlichen Ecke des Grundstücks Ebertstraße 23 (Haus Liebermann) verlaufen. Hier wird analog zur Situation auf der südlichen Seite des Tores eine Abknickung ausgebildet. Der bisherige Versprung zwischen den Grundstücken Ebertstraße 23 und 24, der durch die geplante `Begründung` von Haus Liebermann (parallel zur Hauptachse des Brandenburger Tores) auf über 1,5 m vergrößert worden wäre, entfällt somit ebenso wie die bisherigen Vor- und Rücksprünge der straßenseitigen Bauflucht des Grundstücks Ebertstraße 24. Die an den Eckpunkten von Haus Liebermann und Haus Sommer zum Brandenburger Tor hin abknickenden Baufluchten der Ebertstraße bleiben als wesentliches Charakteristikum der Ebertstraße erhalten.

Für das Baugrundstück Pariser Platz 7/Ebertstraße 23 in seinen künftigen Grenzen - ein Grundstückstausch auf der Grundlage des genehmigten Bauvorhabens Haus Liebermann ist in Vorbereitung - setzt der Bebauungsplan für die Anlage eine 2,5 m tiefen Erkers an der Ebertstraße eine Baugrenze fest. Die Festsetzung vollzieht somit geltendes Baurecht nach, schreibt jedoch ein Vortreten vor die übrige Bauflucht nicht zwingend vor. Gleiches gilt für die Anlage eines Mittelrisalits im Eingangsbereich des künftigen Hotels Adlon an der Straße Unter den Linden, wo der Bebauungsplan eine vor die Baulinie vorspringende Baugrenze festsetzt.

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber den festgesetzten Baulinien, wie es z.B. die derzeitigen Planungen für Haus Sommer und Haus Liebermann mit der Anlage von 15 cm tiefen, platzseitigen Mittelrisaliten vorsehen, können im übrigen gemäß § 23 Abs. 2 BauGB nur unter der Maßgabe der Geringfügigkeit zulassen werden.

Für die unmittelbar an das Brandenburger Tor angrenzenden Grundstücke setzt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der baudenkmalpflegerischen Belange fest, daß nicht direkt an das Tor angebaut wird. Der Abstand der festgesetzten Baulinien zu den äußeren Säulenreihen der Torhäuser von 2,2 m berücksichtigt geltendes Baurecht für das nördliche Grundstück (Haus Liebermann). Aus Gründen der Symmetrie trifft der Bebauungsplan die gleiche Regelung für das südliche Grundstück (Haus Sommer). Aufgrund der geringen Breite der Durchlässe, die nur geringfügig breiter sind als die äußeren Durchgänge der Torhäuser, bleibt die geschlossene Raumwirkung des Pariser Platzes gewahrt. Größere "Schlitze" oder gar die vollständige Freistellung des Tores sind nicht mit der beabsichtigten Wiederherstellung des Pariser Platzes als geschlossenen Torplatzes vereinbar, die gemäß Beschluß des Gemeinsamen Ausschusses vom 6. Juli 1993 bindende Vorgabe der Planung ist.

Für die künftige Bebauung an der Clara-Zetkin-Straße ermöglicht der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 13 BauO Bln ausdrücklich ein Heranbauen an die straßenseitigen Baugrenzen bis zur zulässigen Trauf- bzw. Hauptgesimshöhe, um bei einer 19 m breiten Straße und beidseitig bis zu 22 m hohen Außenwänden von Gebäuden eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen zu ermöglichen.

Die Festsetzung von Baugrenzen bzw. -linien im Inneren der Blöcke dient ausschließlich der Trennung von überbaubaren Grundstücksflächen bzw. von Baukörpern mit unterschiedlichen Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen. Da hinter den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen keine Festsetzungen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden sollen, setzt der Bebauungsplan fest, daß die Baugrundstücke hinter den Baulinien und Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar sind. (Anmerkung: Bei einer Regel-GRZ von 0,9 und GFZ-Werten bis 5,0 kommt die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen einer Baukörperfestsetzung gleich, so daß die Festsetzung einer trennenden Baulinie der Festsetzung einer Knotenlinie vorgezogen wird.)

Über- und Unterbauungen von Verkehrsflächen

An der nördlichen und südlichen Platzwand des Pariser Platzes soll im Ausnahmetatbestand ein Vortreten von Vordächern im Erdgeschoßbereich ermöglicht werden, um eine an historischen Vorbildern orientierte Überdachung des Gehwegbereiches, wie sie bis zur Kriegszerstörung bei der französischen und amerikanischen Botschaft bestanden, zu ermöglichen. Die vorgegebenen Beschränkungen der Vordächer (Vorspringen um max. 5,5 m, Gesamtfläche max. 50 m²) sind aus den historischen Vorbildern am Pariser Platz abgeleitet.

Für die Clara-Zetkin-Straße ist auf Wunsch des Deutschen Bundestages eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die ausnahmsweise auch ein Vorspringen von Vordächern um bis zu 5,0 m vor die straßenseitige Baugrenze bzw. Baulinie ermöglicht. Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vordächern ist jedoch, daß die auf der nördlichen Straßenseite geplante Baumreihe, für die der Bebauungsplan eine Pflanzbindung festsetzt (textl. Festsetzung 8.3), nicht beeinträchtigt wird. Vordächer sollen hier demnach nur zugelassen werden, wenn ein üblicher Baumabstand von ca. 10 m eingehalten werden kann.

Auf der Grundlage des überarbeiteten Masterplans für die Dorotheenblöcke ermöglicht der Bebauungsplan auch die Anlage von bis zu zwei Verbindungsstegen zwischen den Bundestagsgebäuden beiderseits der Clara-Zetkin-Straße. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Verbindungsstege nicht breiter als

jeweils 3 m und nicht höher als jeweils 7 m sein (maximal über 2 Geschosse). Eine weitergehende Straßenüberbauung würde das Stadtbild unverträglich beeinträchtigen.

Beschränkung der Gründungstiefen baulicher Anlagen

Da Teilflächen des Grundstücks Pariser Platz 7/Ebertstraße 23 künftig von der geplanten U-Bahntrasse der U5 unterfahren werden sollen, ergeben sich Beschränkungen der Gründungstiefen. Zur Sicherung der geplanten Tunneltrasse setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB für diesen Bereich die Freihaltung von Bebauung unterhalb einer Tiefe von 30,2 m über NN fest. Unterhalb dieser Tiefe können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange der Unternehmensträger der U-Bahn nicht entgegenstehen.

2.3.4 Verkehrsflächen / Vorbereitung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Verkehrsplanerische Rahmenbedingungen

Nach Durchführung umfangreicher Verkehrsuntersuchungen, Vorarbeiten und Diskussionen besteht Einvernehmen zwischen dem Senat von Berlin und dem Bund zu folgenden Punkten (Beschluß des "Gemeinsamen Ausschusses" vom 6. Juli 1993):

- "Der öffentliche Personennahverkehr und der nichtmotorisierte Individualverkehr (Fußgänger und Radfahrer) sind bestmöglich zu begünstigen. Straßendurchgangsverkehre sind in der Berliner Mitte zu vermeiden. In der Berliner Mitte wird zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs eine Verkehrsaufteilung von 80:20 angestrebt."
- "Der Pariser Platz wird in seiner historischen Form wiederhergestellt."
- "Im Bereich Straße des 17. Juni / Unter den Linden / Behrenstraße / Französische Straße wird insgesamt eine leistungsfähige Verkehrsverbindung geschaffen, die ein Gesamtaufkommen von 2.000 Kraftfahrzeugen je Stunde und Richtung bewältigt."

Als weitere verkehrliche Bindung für die Planung wurde bereits im Rahmen des Internationalen Städtebaulichen Ideenwettbewerbes Spreebogen 1992 festgelegt, daß "die Erschließungsstraßen für den Parlamentsbereich so ausgebildet werden, daß eine Nutzung für den Durchgangsverkehr vermieden wird" (Wettbewerbsausschreibung S. 128). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt dies für die Clara-Zetkin-Straße.

Die Möglichkeiten der Herstellung einer leistungsfähigen Verkehrsverbindung im Bereich Straße des 17. Juni / Unter den Linden / Behrenstraße / Französische Straße werden zur Zeit geprüft. Dabei sieht der Bebauungsplan entsprechend dem Beschluß des Gemeinsamen Ausschusses zur Wiederherstellung des Pariser Platzes in seiner historischen Form die enge Umfahrung des Tors nicht vor.

Planungen für den öffentlichen Nahverkehr

Bei der planerischen Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung, in den zentralen Bereichen der Innenstadt einen Anteil des öffentlichen Verkehrs am Personenverkehr von 80 % zu erreichen, kommt der Berücksichtigung von Flächenansprüchen der S- und U-Bahn, der Straßenbahn und des Busverkehrs besondere Bedeutung zu.

Zur Verbesserung der Erschließung des Plangebietes im öffentlichen Verkehr ist die Verlängerung der U-Bahnlinie 5 vom Alexanderplatz unter der Straße Unter den Linden, dem Pariser Platz und dem Spreebogen zum Lehrter Bahnhof geplant. Neue U-Bahnhöfe sind vor dem Reichstag sowie in der Straße Unter den Linden westlich der Wilhelmstraße (Übergang zur S-Bahn) vorgesehen. Der geplante Trassenverlauf der Verlängerung der U 5, der durch ein eigenes Planfeststellungsverfahren festgesetzt werden wird, ist als "in Aussicht genommene U-Bahn-Trasse" in die Planzeichnung eingetragen. Zur Sicherung der Tunnelbettung der im Schildvortrieb aufgefahrene Tunnelröhren werden städtebauliche Verträge zwischen dem Land Berlin und den Eigentümern der Grundstücke Pariser Platz 7/ Ebertstraße 23, Pariser Platz 6A/ Ebertstraße 24 und Clara-Zetkin-Straße 99,101,103/ Wilhelmstraße 69/ Unter den Linden 78 geschlossen, in denen die Gestattung der Tunnelführung unter Teilflächen eines Baugrundstückes (Pariser Platz 7/ Ebertstraße 23) sowie Gründung und Bauverfahren für die über bzw. neben der U-Bahntrasse liegenden Gebäude geregelt werden. Im Bebauungsplan I-200 wird darauf hingewiesen.

Die planfestgestellte unterirdische S-Bahntrasse, einschließlich des S-Bahnhofs Unter den Linden mit seinen Zugängen, ist nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Die beabsichtigte Erweiterung der Bahnhofsanlage zum Zwecke der Anlage behindertengerechter Zugänge ist noch nicht berücksichtigt; ihre Festsetzung obliegt der Planfeststellung.

Im Straßenbahnkonzept der Senatsverkehrsverwaltung ist mit Stand April 1994 eine Straßenbahnlinie vom Alexanderplatz parallel zur Spree über das Parlamentsviertel zum Lehrter Bahnhof als langfristige Option vorgesehen. Die Optionen für eine Trassenführung über die Clara-Zetkin-Straße oder das Reichstagufer - ebenso wie für eine früher diskutierte Straßenbahn entlang der Wilhelmstraße - sollen durch die Festsetzung ausreichend breiter Verkehrsflächen bzw. Grünflächen (öffentliche Uferpromenade Reichstagufer) im Bebauungsplan offengehalten werden.

Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bei der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen sind eine Reihe unterschiedlicher und teilweise gegensätzlicher Zielsetzungen zu berücksichtigen:

- Der im Rahmen des angestrebten modal-split von 80 : 20 (s.o.) notwendige Kfz-Verkehr sowie der Wirtschaftsverkehr in seiner Gesamtheit zwischen den westlichen Bezirken und der alten Mitte Berlins ist zu gewährleisten.
- Die Einrichtungen des Bundes sollen in "kalkulierbaren Zeiträumen" auch im Straßenverkehr erreichbar sein.
- Die Grundstücke des Plangebietes müssen für den Kfz-Verkehr erschlossen werden.
- Der Kfz-Durchgangsverkehr durch die Berliner Stadtmitte soll vermieden werden.
- Die Gebäude des Bundestages beiderseits der Clara-Zetkin-Straße und der Bereich der Ministergärten sollen durch den Straßenverkehr so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.
- Das Brandenburger Tor als Baudenkmal von herausragender geschichtlicher und symbolischer Bedeutung muß für Besucher erreichbar bleiben und darf in seiner Substanz nicht gefährdet werden.

- Neben den Ansprüchen des Kfz-Verkehrs richten sich wichtige Ansprüche anderer, umweltverträglicherer Verkehrsarten auf die begrenzt verfügbaren Flächen.

In der Abwägung der verschiedenen verkehrlichen Belange und der sonstigen Ansprüche an den Straßenraum untereinander und gegeneinander, soll der Bebauungsplans I-200 die Möglichkeit offenhalten, den notwendigen Kfz-Verkehr über die bestehenden Straßentrassen leiten zu können. Dies entspricht auch dem gültigen Senatsbeschluß Nr. 4253/93 vom 21. 12. 1993, wonach alle Trassen im Ost-West-Straßenverkehr zwischen dem Brandenburger Tor und der Leipziger Straße bis zu endgültigen Entscheidungen offengehalten werden.

Bei der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ergeben sich Änderungen gegenüber dem Bestand:

- durch die Umwidmung des Reichstagufers zur Grünfläche - öffentliche Uferpromenade - ,
- durch die Verbreiterung der Clara-Zetkin-Straße von 15 m auf 19 m, die teilweise in den vorhandenen Baufluchten bereits angelegt ist und u.a. zur Herstellung ausreichender Gehwegbreiten und zur notwendigen Pflanzung einer Baumreihe auf der nördlichen Straßenseite als Ersatzmaßnahme erforderlich wird,
- durch Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen an der Wilhelmstraße in den Einmündungsbereichen der Straße Unter den Linden und der Clara-Zetkin-Straße zur Herstellung einer durchgängigen Breite von 22 m, die ebenfalls zur Herstellung ausreichender Fahrbahn- und Gehwegbreiten und zur Pflanzung von Baumreihen erforderlich ist,
- durch die Anlage von Vorgärten in der Ebertstraße vor der geplanten Bebauung von Haus Sommer (Pariser Platz 1/Ebertstraße 22) und Haus Liebermann (Pariser Platz 7/Ebertstraße 23),
- durch die Begradigung der Bauflucht des Grundstücks Ebertstraße 24 als direkte Linie zwischen dem nördlichen Eckpunkt des künftigen Hauses Liebermann und dem südlichen Eckpunkt der künftigen Bundestagsbebauung, sowie
- durch die von Seiten der Botschaft der USA gewünschte Ausrichtung der westlichen Grenze des Grundstücks Pariser Platz 2/Ebertstraße 21 auf den südwestlichen Eckpunkt des künftigen Hauses Sommer.

Die Neuabgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Verlängerung der Behrenstraße wird durch den angrenzenden Bebauungsplan I-201 geregelt. Die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans I-200 ist zwischen Wilhelmstraße und Ebertstraße zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Die Fläche der Ebertstraße zwischen Reichstag und nördlichem Dorotheenblock sowie die Seitenräume des Pariser Platzes werden entsprechend der angestrebten Verkehrsfunktion (Fußgängerbereiche mit stark untergeordneter Kfz-Erschließungsfunktion) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigte Platzflächen - festgesetzt. Am Pariser Platz umfassen die verkehrsberuhigten Platzflächen die unter gartendenkmalpflegerischen Aspekten wiederhergestellten Pflanzbeete einschließlich der umlaufenden Gehwege. Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie ist somit durch die vorhandenen Bordlinien bzw. deren geradlinige Verlängerung bestimmt.

Der Raum östlich des Reichstagsgebäudes ist als großzügige verkehrsberuhigte Fläche vorgesehen. Die Gliederung und Gestaltung der Fläche ist - wie bei allen öffentlichen Straßen- und Platzräumen - nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird zu gegebener Zeit im Zusammenhang mit der Neubebauung für den Deutschen Bundestag zu entscheiden sein. Dabei werden insbesondere die funktionalen und repräsentativen Anforderungen des Bundestages und die Sicherung eines großzügigen Zugangs zur Spree zu berücksichtigen sein.

Die Ansprüche der unterschiedlichen Verkehrsarten müssen bei der Aufteilung und Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzflächen untereinander und mit anderen Anforderungen an die nur begrenzt zur Verfügung stehende Fläche abgewogen werden. Die Festsetzung von Profilaufteilungen ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Da innerhalb des Plangebietes öffentliches Straßenland nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht, wird darauf hingewiesen, daß ausreichende Ladeflächen für die Ver- und Entsorgung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden sollen.

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

In der Clara-Zetkin-Straße sieht der Bebauungsplan die Anlage von Verbindungstunneln zwischen den Dorotheenblöcken durch die Festsetzung einer mit einem unterirdischen Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche vor. Neben Fußgängerverbindungen sollen hier unter Berücksichtigung von Anforderungen des Deutschen Bundestages auch unterirdische Fahrwege zur Verbindung der geplanten Tiefgaragengeschosse entstehen.

Da die genaue Lage und die Dimensionierung der unterirdischen Geh- und Fahrverbindungen noch nicht feststehen, erstreckt sich die Festsetzung der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche nahezu auf die gesamte Clara-Zetkin-Straße zwischen Wilhelmstraße und Ebertstraße. Um mögliche Konflikte der Straßenunterbauungen mit bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen auszuschließen, wird die Eintragung von Geh- und Fahrrechten an die Bedingung geknüpft, daß die Belange der betroffenen Leitungsträger nicht entgegenstehen. Zusätzliche Bindungen sind die Berücksichtigung der Belange des Straßenbaulastträgers, die durch eine unzureichende Tiefelage der Verbindungstunnel beeinträchtigt werden könnten, sowie die Vereinbarkeit mit der auf der nördlichen Seite der Clara-Zetkin-Straße geplanten Baumreihe (der B-Plan beinhaltet eine entsprechende Pflanzbindung, siehe 2.3.9), die ebenfalls eine ausreichende Tiefelage bzw. geringe Breiten der Tunnel erfordert.

Für die geplante Erweiterung des bestehenden unterirdischen Verbindungsganges zwischen dem Reichstagsgebäude und dem ehemaligen Reichstagspräsidentenpalais sieht der Bebauungsplan ebenfalls die Sicherung eines unterirdischen Gehrechtes vor. Die Breite der mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke zu belastenden Fläche nimmt die Breite des in das Plangebiet hineinragenden Vorsprunges des Reichstagsgebäudes auf (27,3 m). Voraussetzung für die Eintragung eines Gehrechtes ist auch hier das Einverständnis der betroffenen Leitungsträger sowie des Straßenbaulastträgers.

Die zwischen dem Brandenburger Tor und der künftigen Bebauung der Grundstücke Pariser Platz 1/ Ebertstraße 22 (Haus Sommer) und Pariser Platz 7/ Ebertstraße 23 (Haus Liebermann) gelegenen, ca. 2,4 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet; damit soll der nach Gestaltung und Nutzung öffentliche Charakter dieser Flächen unmittelbar neben dem Tor gesichert und ein Herumgehen um das Torgebäude ermöglicht werden.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die mit einem unterirdischen Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen der Ebertstraße und der Clara-Zetkin-Straße (siehe oben) sieht der Bebauungsplan zugleich die Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der künftigen Bundestagseinrichtungen vor, um die Verbindung von Leitungsnetzen zwischen den Bundestagsnutzungen (z.B. für ein vernetztes Computersystem oder ein gemeinsames Heizungssystem) zu ermöglichen.

Durch die Umwidmung des Reichstagufers von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in eine öffentliche Grünfläche erlischt für die betroffenen Versorgungsträger hier der Anspruch auf Leitungsverlegung. Der Bebauungsplan setzt daher auf Forderung der Versorgungsträger am südlichen Rand der künftigen öffentlichen Uferpromenade zwischen Wilhelmstraße und heutiger Paul-Löbe-Straße durchgängig eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche fest. Die Breite der zu belastenden Fläche muß mit 3,5 m hinter der Forderung der Versorgungsträger zurückbleiben, um sowohl die Anlage einer spreeseitigen Uferpromenade mit mindestens einer Baumreihe (siehe 2.3.9), als auch die spätere Anlage einer Straßenbahntrasse zu ermöglichen. Neu verlegte Leitungen sollen nicht unter einer späteren Straßenbahntrasse liegen.

Die Festsetzung von mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen ist darüber hinaus auch für die an das Brandenburger Tor angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke Pariser Platz 1/ Ebertstraße 23 und Pariser Platz 7/ Ebertstraße 22 notwendig, um neben dem Austausch bestehender Elektroleitungen ggf. erforderliche Leitungsneuverlegungen zu ermöglichen. Eine Unterbauung der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche, z.B. durch Belüftungs- oder Müllaufzugsschächte der angrenzenden Bebauung von Haus Liebermann und Haus Sommer kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange der zuständigen Versorgungsträger nicht entgegenstehen.

Die jeweils ca. 2,2 m breiten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen schließen zur Ebertstraße hin an öffentliche Straßenverkehrsflächen an, die zwischen den künftigen Vorgärten von Haus Sommer bzw. Haus Liebermann und den äußeren Säulenreihen des Torgebäudes eine für Leitungsverlegungen ausreichende Breite von ca. 90 cm aufweisen. Da in den Vorgartenbereichen selbst keine Leitungsverlegungen beabsichtigt sind und bestehende Leitungen Bestandsschutz genießen, ist die Sicherung von Leitungsrechten hier nicht erforderlich.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Zur Vermeidung großer Fassadenöffnungen in stadträumlich besonders sensiblen Bereichen schließt der Bebauungsplan Ein- und Ausfahrten im unmittelbaren Umfeld des Brandenburger Tores und für die Bebauung an der Straße Unter den Linden (einschließlich der Ecken Wilhelmstraße und Pariser Platz) aus; die Erschließung der betroffenen Grundstücke ist anderweitig gesichert. Dabei wird davon ausgegangen, daß der Bebauungsplan I-201 für die verlängerte Behrenstraße parallel zu diesem Bebauungsplan festgesetzt werden wird.

2.3.5 Beschränkung der zulässigen Stellplätze

Die Neubebauung des Plangebietes mit Bundestagseinrichtungen und kerngebietstypischen Nutzungen wird einen erheblichen Ziel- und Quellverkehr verursachen. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch fortschreitende Nutzungsverdichtungen im Bezirk Mitte sowie durch die geplante Bebauung des Spreebogens durch Parlament und Regierung in besonderem Maße durch zusätzliche Verkehrsströme belastet. Neben dem gezielten Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs (siehe 2.3.4) ist daher für das Plangebiet eine Stellplatzbeschränkung erforderlich, die auch über die Begrenzungen hinausgeht, die die in der Aufstellung befindliche Höchstzahlverordnung für das Plangebiet vorsieht. Nach dem Entwurf der Höchstzahlverordnung vom Januar 1995 ist das Plangebiet nicht der Zone mit der stärksten Begrenzung (Zone A: Stadtmitte, westl. Innenstadt, Altstadt Spandau), sondern der mittleren Begrenzungszone (Innenstadt (S-Bahn-Ring) und Bezirkszentren) zuzuordnen.

Ausgehend von einer zwischen Bund und Berlin abgestimmten Gesamtzahl von 1.490 Stellplätzen für den Deutschen Bundestag begrenzt der Bebauungsplan I-200 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO die Zahl der im Sondergebiet Bundestag insgesamt zulässigen Stellplätze auf maximal 750. Die übrigen Stellplätze werden im B-Plan II-200, Innerer Spreebogen gesichert.

Zum Verständnis der Stellplatzbeschränkungen für Nutzungen im Kerngebiet ist von Bedeutung, daß diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einem Zeitpunkt entwickelt wurden, als ein Entwurf der Höchstzahlverordnung noch nicht vorlag. Da die in vorangegangenen Entwürfen des Bebauungsplans I-200 (Entwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Entwurf zur TöB-Beteiligung) enthaltenen Stellplatzbegrenzungen Grundlage für erteilte Bauvorbescheide, Baugenehmigungen und entwicklungsrechtliche Genehmigungen waren, wird die bisherige Festsetzungssystematik beibehalten, die in der Zusammenfassung von Nutzungen zu Gruppen mit gleicher Stellplatzbeschränkung geringfügig von der Höchstzahlverordnung abweicht. Da die im Bebauungsplan enthaltenen Stellplatzbeschränkungen strenger sind, als sie die künftige Höchstzahlverordnung für das Plangebiet vorsieht, behält die Festsetzung auch nach Inkrafttreten der Verordnung ihre Gültigkeit.

Im Kerngebiet geht der Bebauungsplan für die meisten Nutzungen von einer Beschränkung aus, die maximal ein Drittel der bisher gemäß Ausführungsvorschriften zu § 48 BauO Bln vom 2. Juli 1992 (Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Amtsblatt für Berlin, 42. Jahrgang, Nr. 41, 31. Juli 1992, S. 2226 ff.) notwendigen Stellplätze zuläßt. Entsprechend ist bei Versammlungs- und Gaststätten maximal 1 Stellplatz je 30 Sitzplätze zulässig. Bei Verkaufsstätten, Büro- und Verwaltungsräumen sowie anderen Räumen mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Arztpraxen) ist nur 1 Stellplatz je 160 m² Geschoßfläche zulässig (dies entspricht in etwa der bisherigen Obergrenze von 120 m² Verkaufs- bzw. Hauptnutzfläche).

Für Beherbergungsbetriebe, die vor allem in der gehobenen Kategorie auf ein bestimmtes Angebot an Stellplätzen angewiesen sind, wird die Zahl der zulässigen Stellplätze weniger stark begrenzt, hier darf der in der genannten Ausführungsvorschrift enthaltene Orientierungswert von 1 Stellplatz je 4 Beherbergungsräume nicht überschritten werden.

Die Begrenzung auf 1 Stellplatz je 2 Wohnungen trägt dem Umstand Rechnung, daß dieser Wert nach der letzten Änderung der Bauordnung (Fünftes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 2. November 1994 (GVBl. S. 440)) zugleich eine Mindestanforderung darstellt. Die in § 48 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauO Bln enthaltene Regelung, daß Zwischenwerte auf ganze Zahlen aufzurunden sind, wird in die entsprechende Bebauungsplanfestsetzung (für alle Nutzungen) übernommen.

Für alle sonstigen im Kerngebiet zulässigen Nutzungen gilt eine Beschränkung von 1 Stellplatz je 300 m² Geschoßfläche; dies entspricht der gemäß Höchstzahlverordnung in Zone B vorgesehenen Stellplatzbegrenzung für Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten.

Wenn eine Überschreitung der zulässigen Tiefgaragenstellplätze im Einzelfall im Wege der Befreiung zugelassen werden soll, dann nur, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß die Überschreitung durch entsprechende Unterschreitungen der Zahl der Stellplätze an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig ausgeglichen wird.

Zur Vermeidung einer Stellplatznutzung der in der Regel knapp bemessenen unbebauten Grundstücksflächen setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet Bundestag und das Kerngebiet gleichermaßen fest, daß Stellplätze grundsätzlich in Tiefgaragen anzulegen sind.

2.3.6 Immissionsschutzfestsetzungen

Verbot der Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Aufgrund der Lage im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan Berlin wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB festgesetzt, daß zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nur die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoffe zulässig ist, da von ihnen vergleichsweise geringe Luftbelastungen ausgehen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sie gleichwertige oder geringere Emissionswerte von Schwefeloxid, Stickstoffoxid und Staub aufweisen.

Lärmschutz an Straßen

Ein eigenständiges schalltechnisches Gutachten für die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-200 (siehe 2.1) ergab für die Wilhelmstraße, für die Ebertstraße zwischen Behrenstraße und Clara-Zetkin-Straße, für Teile des Reichstagufers, für die Clara-Zetkin-Straße, für die künftige verlängerte Behrenstraße sowie für den Pariser Platz und die Straße Unter den Linden Verkehrsbelastungen, die zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich machen. Das den Berechnungen zugrunde liegende Belastungsmodell berücksichtigt dabei gleichermaßen die nahezu vollständige Umfahrung des Brandenburger Tores über umliegende Straßen wie die mögliche Durchfahrung des Tores.

Entsprechend den gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereichen setzt der Bebauungsplan abschnittsweise für die einzelnen Straßenabschnitte die erforderlichen (bewerteten) Luftschall-Dämmmaße (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) für die Außenbauteile der straßenseitig ausgerichteten Aufenthaltsräume fest. Die Schallschutzanforderungen sind dabei entsprechend der potentiellen Verkehrslärmbelastung in 4 Anforderungsstufen gestaffelt.

Zur Sicherung von ruhigen und zugleich belüfteten Schlafmöglichkeiten in Wohnungen setzt der Bebauungsplan darüber hinaus auch schallgedämpfte Dauerlüftungsmöglichkeiten für Schlafräume in Wohnungen fest, die nicht mindestens über einen Schlafraum verfügen, der nicht zur Straße ausgerichtet ist. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Erschütterungsschutz

Da für die auf der Nordseite des Pariser Platzes geplanten Gebäude durch Erschütterungseinwirkungen von der noch zu errichtenden U-Bahnlinie 5 die Anhaltswerte der Schwingstärke (nach DIN 4150, Teil 2) nur durch einen Gleiskörper als leichtes Feder-Masse-System eingehalten werden können, mußte für die S-Bahntrasse auf der Südseite des Platzes bei einer vergleichbaren Situation ebenfalls von der

Erforderlichkeit schwingungsreduzierender Maßnahmen ausgegangen werden. Wie eigens durchgeführte Untersuchungen belegen, lassen die Erschütterungen durch den unterirdisch geführten S-Bahnverkehr zwar keine Gefährdung der geplanten Bausubstanz erwarten, auf den Geschoßdecken der künftigen Gebäude auf den Baugrundstücken Pariser Platz 1/Ebertstraße 22 (Haus Sommer) und Pariser Platz 2/Ebertstraße 21 (Nordwestecke der künftigen Botschaft der USA) muß jedoch mit Schwingungen gerechnet werden, die nach DIN 4150 Teil 2 (Ausgabe Dezember 1992) eine erhebliche Belästigung darstellen können. Darüber hinaus muß von einer Überschreitung der VDI-Anhaltswerte für die sekundäre Schallimmission (VDI 2719, Ausgabe August 1987) ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung des Veranlasserprinzips (das Problem entsteht durch die Überbauung einer bestehenden, planfestgestellten Bahnanlage) setzt der Bebauungsplan entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen die Durchführung schwingungsreduzierender Maßnahmen an den Gebäuden (z.B. Feder-Dämpfer-Elemente in der Gründung) fest, wobei eine Mindestdämmung von 6 dB im Frequenzbereich bis 20 Hz und von 10 dB im darüberliegenden Frequenzbereich gewährleistet sein muß. Ersatzweise zu schwingungsmindernden konstruktiven Maßnahmen an den Gebäuden läßt der Bebauungsplan auch Maßnahmen gleicher Wirksamkeit an den S-Bahnanlagen (z.B. elastische Gleislagerung) zu, da Dämmmaßnahmen an der Quelle u.U. effektiver und kostengünstiger durchgeführt werden können.

Zur Absicherung notwendiger Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und sekundär abgestrahlten Luftschall der S-Bahnanlagen werden parallel zur Bebauungsplanung städtebauliche Verträge zwischen dem Land Berlin, den Betreibern der Bahnen und den Bauherren der Grundstücke Pariser Platz 1/Ebertstraße 22 und Pariser Platz 2/Ebertstraße 21 geschlossen, in denen sich die Bauherren verpflichten, Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen der DIN 4150 Teil 2 und der VDI 2719 durchzuführen. Die städtebaulichen Verträge regeln zugleich, daß die Bauherren während der Durchführung der Baumaßnahmen regelmäßige Kontrollmessungen zur Überprüfung der gutachterlich festgestellten, mindestens erforderlichen Schwingungsreduzierung vornehmen und gegebenenfalls, als Konsequenz aus abweichenden Meßergebnissen, zusätzliche Maßnahmen zur Erschütterungsdämmung durchführen. Im Bebauungsplan wird auf die städtebaulichen Verträge hingewiesen.

2.3.7 Öffentliche und private Grünflächen

Der Raum zwischen der künftigen Bundestagsbebauung am Reichstagufer und der Spree stellt ein Teilstück des geplanten Uferweges dar, der eine Verbindung zwischen den dicht bebauten Kerngebieten der Innenstadt, dem Regierungsviertel und dem Großen Tiergarten herstellen soll.

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs, die Aufenthaltsqualität am Ufer der Spree zu verbessern, soll das Reichstagufer innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I-200 als Uferpromenade entwickelt werden. Das Reichstagufer wird daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Uferpromenade festgesetzt. Die Umwidmung der bisherigen Verkehrsfläche zu einer Grünfläche stellt zugleich eine Ersatzmaßnahme gemäß § 8a BNatSchG dar (siehe 2.3.9). Die Umwidmung wird vor allem deshalb möglich, weil auf eine (Kfz-) Erschließungsfunktion des Reichstagufers für die künftig angrenzende Bundestagsbebauung verzichtet werden kann.

Entgegen der ursprünglichen Planungsintention, mit der Umwidmung des Reichstagufers auch eine Verbreiterung zu verbinden, die einen größeren Spielraum für Baumpflanzungen bei gleichzeitiger Offenhaltung einer Straßenbahnoption (siehe 2.3.4) zugelassen hätte, müssen die vielfältigen Nutzungsanforderungen auf dem zwischen 15,2 m und 15,5 m breiten Geländestreifen berücksichtigt werden. Grundsätzlich ist jedoch die zu einem späteren Zeitpunkt mögliche Führung einer Straßenbahnlinie über das Reichstagufer mit der Anlage der Uferpromenade vereinbar.

Zur Sicherung des erhaltenswerten Vegetationsbestandes im Garten des ehemaligen Reichstagspräsidentenpalais, das künftig voraussichtlich durch die Deutsche Parlamentarische Gesellschaft genutzt werden wird, wird diese Fläche als Grünfläche - privater Garten - festgesetzt. Durch die Festsetzung als Grünfläche wird zudem die räumliche Beziehung zum angrenzenden Grünzug im Verlauf des Reichstagufers herausgestellt. Für den stadtbildprägenden Baumbestand des Gartens wird darüber hinaus eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

Im Gegensatz zum Garten des ehemaligen Reichstagspräsidentenpalais werden die an der Ebertstraße vor Haus Liebermann (Pariser Platz 7/Ebertstraße 23) und Haus Sommer (Pariser Platz 1/Ebertstraße 22)

geplanten Vorgärten nicht als private Grünflächen ausgewiesen. Die etwa 6,7 m tiefen Vorgärten (die Tiefe resultiert aus dem Bezug des einfassenden Zauns auf eine Säulenreihe des Brandenburger Tores) sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen Teilflächen der Baugrundstücke.

2.3.8 Begrünung auf den Baugrundstücken

Zur Milderung der negativen ökologischen, insbesondere klimatischen Auswirkungen der zukünftig hohen Versiegelung der Baugrundstücke und der zusammenhängenden großen Baumassen der Blöcke setzt der Bebauungsplan

- die Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen bei einer Mindest-Erddeckung von 80 cm,
- die Begrünung innenliegender Fassadenflächen zu mindestens 50 % (ausgenommen Fenster und technische Einrichtungen wie z.B. Bauelemente der Photovoltaik) mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen und
- die Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern (< 15°) auf 1- und 2-geschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen (ausgenommen Belichtungsflächen und technische Einrichtungen) im Sinne von ökologischen Mindeststandards fest.

Die klimatische Wirkung der Maßnahmen resultiert einerseits aus der partiellen Beschattung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen; gleichzeitig kommt es zur Erhöhung der relativen Luftfeuchte. Der Tatsache, daß aus funktionalen Gründen oder wegen mangelnder Eignung Teilflächen von diesen Verpflichtungen ausgenommen werden müssen, wird durch entsprechende Einschränkungen Rechnung getragen.

Obwohl die auf der Grundlage von § 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beitragen, werden sie nicht an Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG gekoppelt, da sie für alle Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes gelten sollen, unabhängig davon, ob nach geltendem Naturschutzrecht Ausgleichsmaßnahmen gefordert werden können oder nicht.

2.3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Versickerung von auf den Baugrundstücken anfallendem Regenwasser

Eine Einleitung des anfallenden Regenwassers in die vorhandene Mischkanalisation ist wegen der begrenzten Kapazität der Abwassersysteme nicht mehr möglich, da bei Starkregenfällen die Spree über Notauslässe zu stark belastet würde. Eine direkte Einleitung in die Spree scheidet wegen des möglichen Schadstoffeintrags, der Belastung mit zusätzlicher organischer Substanz und der kurzfristigen Steigerung der Wasserführung aus. Zur Stabilisierung der kleinen Wasserkreisläufe und im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit Wasser soll das anfallende Regenwasser deshalb vor Ort versickert werden. Dies dient zugleich dem Schutz des Baumbestandes, insbesondere im benachbarten Tiergarten und wirkt einem allgemeinen Absinken des Grundwasserspiegels entgegen.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB wird daher im Bebauungsplan I-200 die Verpflichtung zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Von der Versickerungspflicht ausgenommen ist das auf Befahrflächen anfallende Regenwasser aufgrund möglicher Verunreinigungen durch Öle, Reifen- und Bremsenabrieb.

Zur Regenwasserversickerung sind ausreichend dimensionierte Zwischenspeicher und Sickergruben auf den Grundstücken vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß Versickerungsanlagen der Genehmigungspflicht unterliegen und mindestens 1 m Abstand zwischen Sickerschachtsohle und dem höchst gemessenen Grundwasserstand, der für das Parlaments- und Regierungsviertel zwischen 31,6 und 32,0 m ü.NN festgestellt wurde, eingehalten werden muß.

Für die Anlage von Sickergruben reichen in der Regel 10 % der Grundstücksfläche aus, um das bei Normalregenfällen auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Um aufwendige Leitungssysteme zu vermeiden, hat die dezentrale Zwischenspeicherung und Versickerung grundsätzlich

Priorität vor zentralen, grundstücksübergreifenden Lösungen. Da die Grundstücke aber teilweise vollständig mit Tiefgaragen unterbaut werden, läßt der Bebauungsplan einen Verzicht auf notwendige Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß das Regenwasser auf einem anderen Grundstück im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe versickert wird. Die Regelung einer zentralen Versickerung für mehrere Grundstücke, z.B. im benachbarten Tiergarten, ist im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt möglich. Für die geplante Bundestagsbebauung wurde erforderlichenfalls eine Versickerung im Tiergarten in Aussicht gestellt.

Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a BNatSchG

Da die Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken wie Fassaden- und Dachbegrünung angesichts des Ausmaßes der auf den Baugrundstücken möglichen baulichen Verdichtung nur beschränkt wirksam sein können, muß sich ein Ausgleich der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft (siehe 3.1) schwerpunktmäßig auf öffentliche Flächen konzentrieren. Kompensationsmöglichkeiten bestehen dabei zum einen in der Beschränkung der Versiegelung öffentlicher (Grün- und Platz-)Flächen sowie in der Pflanzung von Bäumen unter Standortverhältnissen, die ein gesundes Wachstum und damit eine größere ökologische Wirksamkeit zulassen.

Als Ersatzmaßnahmen für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die folgenden Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Anlage des Reichstagufers als Grünfläche - öffentliche Uferpromenade - mit Pflanzung mindestens einer Reihe standortgerechter Bäume,
- Bepflanzung der nördlichen Seite der Clara-Zetkin-Straße mit standortgerechten Straßenbäumen,
- Bepflanzung der westlichen Seite der Wilhelmstraße mit standortgerechten Straßenbäumen,
- Entsiegelung der Platzfläche östlich des Reichstages um mindestens 50 %.

Straßenbäume waren in den Straßen der Friedrichstadt zwar ursprünglich nicht vorhanden, gerade in der Wilhelmstraße hat sich die räumliche Situation durch Kriegszerstörungen und Nachkriegsentwicklung jedoch so stark verändert, daß durch eine straffe und qualitätvolle Bepflanzung eher die Prägnanz und Einzigartigkeit des Stadtraums wiederhergestellt werden kann. Die aus Belichtungsgründen mindestens auf der Nordseite der Clara-Zetkin-Straße zu pflanzende Baumreihe kann wesentlich zur gestalterischen Aufwertung des vergleichsweise schmalen Straßenraumes mit hoher Randbebauung beitragen. Neben ihrer straßenraumgestaltenden Bedeutung kommt den vorgeschlagenen Straßenbäumen vor allem eine wichtige stadtklimatische Funktion zu.

Für Baumpflanzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die als Anlage zur Begründung beigefügte Pflanzliste standortgerechter Bäume vom 25. Juli 1994 zugrunde zu legen.

Darüber hinaus sollen bei den festgesetzten Baumpflanzungen am Reichstagufer, in der Wilhelmstraße und in der Clara-Zetkin-Straße folgende (nicht festgesetzte) Grundsätze berücksichtigt werden:

- Der Abstand zwischen den zu pflanzenden Bäumen soll 8 m nicht unterschreiten.
- Die Größe der Baumscheiben für die in den Straßen zu pflanzenden Bäume soll mindestens 4 m² betragen.
- Die Gehwegbefestigungen zwischen den Baumscheiben sollen auf einer Breite von 2,0 m wasser-durchlässig ausgebildet werden.
- Der Stammumfang der in den Straßen zu pflanzenden Bäume soll mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, betragen (Qualität 20/25).

Neben der als Ersatzmaßnahme festgesetzten Entsiegelung der Platzfläche östlich des Reichstages sind auch bei der Anlage der öffentlichen Uferpromenade im Verlauf des Reichstagufers Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung beabsichtigt, die der Bebauungsplan jedoch nicht explizit festsetzt. So sollen nach Möglichkeit mindestens 50 % der Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Dabei ist auch auf Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen zu verzichten.

Zur Eingriffsbewertung und der daraus abgeleiteten Begründung von Art und Umfang der gemäß § 8 a BNatSchG erforderlichen Ersatzmaßnahmen siehe 3.1.

2.3.10 Gestaltungsregelungen

Erforderlichkeit von Gestaltungsfestsetzungen

Der Pariser Platz wird durch seine Lage und durch seine herausgehobene historische und symbolische Bedeutung künftig wieder einer der wichtigsten repräsentativen öffentlichen Räume Berlins sein. Auch die Stadtkante zum Tiergarten beiderseits des Brandenburger Tors sowie die Straße Unter den Linden sind für das zukünftige Stadtbild von herausragender Bedeutung. Um eine kulturell-historische Kontinuität der Stadtentwicklung gerade an diesem bedeutenden Ort sicherzustellen, ist eine besonders sorgfältige Gestaltung der Bebauung erforderlich. Insbesondere soll erreicht werden, daß die Neubebauung in Maßstab und Proportionen auf den historischen Torbau Bezug nimmt und sich diesem unterordnet, und daß wieder jene Einheitlichkeit des städtebaulichen Gesamtbildes entsteht, die den Pariser Platz bis zu seiner Zerstörung charakterisierte.

Bei der Vielzahl von Einzeleigentümern mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Gestaltungsvorstellungen kann dies nur durch Vorgabe eines Grundgerüsts von verbindlichen Gestaltungsregeln sichergestellt werden. In der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen ist dabei dem öffentlichen Interesse an einer einheitlichen und der Historie angemessenen Gestaltung des Pariser Platzes und seines näheren Umfeldes, die der Bedeutung des Ortes gerecht wird, Vorrang einzuräumen. Eine Einschränkung der privaten Baufreiheit aus einem übergeordneten öffentlichem Interesse ist auch deshalb vertretbar, da die Nutzbarkeit der Grundstücke durch die vorgegebenen Gestaltungsfestsetzungen keine wesentlichen Einschränkungen erfährt. Zudem soll gleichermaßen eine Bebauung in zeitgemäßen Architekturformen wie eine am historischen Vorbild angelehnte Rekonstruktion möglich bleiben.

Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan I-200 auf der Grundlage von § 7 AGBauGB die Ergebnisse des Gutachtens zur Gestaltung der Gebäude am Pariser Platz (siehe 2.1) in differenzierte Gestaltungsfestsetzungen um. Dabei ist eine hohe Regelungsdichte erforderlich, um die wesentlichen 'historischen' Raum- und Gestaltungsmerkmale im Sinne einer kritischen Rekonstruktion für die künftige Bebauung verbindlich vorzugeben. Der im Vergleich zu anderen Belangen der Planung vergleichsweise große Festsetzungsumfang ist auch deshalb erforderlich, weil das AGBauGB keine Rechtsgrundlage für Ausnahmen und Befreiungen von im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsregelungen zur Verfügung stellt, so daß die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit einzelner Gestaltungsmerkmale abschließend in der jeweiligen Festsetzung geklärt sein muß.

Fassadengliederung

In Anlehnung an die historische Bebauung ist im Platzbereich die gestalterische Ausbildung einer hohen Sockelzone, die u.a. die notwendigen Toreinfahrten sowie Eingänge aufnehmen soll, vorgeschrieben. Ausgehend von einer historisch abgeleiteten Höhe von 5,7 m gibt der Bebauungsplan einen Gestaltungsspielraum zwischen 5,4 m und 6,0 m vor. Im Zusammenwirken mit der Festsetzung zur Ausbildung von Mansarddächern oder Staffelgeschossen (s.u.) wird somit die historische Dreiteilung der Fassaden für die künftige Neubebauung vorgegeben.

Für die Bebauung an der Straße Unter den Linden wird eine zusätzliche Horizontalgliederung der Fassaden durch gestalterische Heraushebung des obersten Geschosses unterhalb der Trauflinie vorgegeben, um auch hier eine Dreiteilung der Fassade sicherzustellen.

Ausbildung von Dach- und Staffelgeschossen / Dachaufbauten

An historischen Vorgaben orientiert sich auch die Festsetzung für die Ausbildung von Mansard- oder Staffelgeschossen auf der Nord- und Südseite des Pariser Platzes. Oberhalb der festgesetzten Trauflinie sind daher nur eindeutig zurückversetzte Staffelgeschosse oder entsprechend geneigte Dachgeschosse zulässig; der für Staffelgeschosse festgesetzte Rücksprung von mindestens 80 cm gegenüber der Bauflucht entspricht bei der Ausbildung von Dachschrägen einem Neigungswinkel von mindestens 75°. Aufgrund des Bebauungszusammenhanges gilt diese Regelung auch für die dem Tiergarten zugewandten Gebäude(-teile) mit einer zulässigen Trauf- bzw. Hauptgesimshöhe von 51,5 m über NN.

Auf den Teilflächen der Baugrundstücke mit einer zulässigen Trauf- bzw. Hauptgesimshöhe von 56,8 m über NN darf die Neigung der Dachschrägen bei der Ausbildung von Dachgeschossen oberhalb der

festgesetzten Trauflinie das in der Dorotheen- und Friedrichstadt übliche Maß von 60° nicht überschreiten. Die auch als Bezugslinie für die Ausbildung von Staffelgeschossen geltende 60°-Linie stellt sicher, daß die subjektiv wahrgenommene Gebäudehöhe durch die 22 m-Trauflinie bestimmt wird, wogegen die Dach- bzw. Staffelgeschosse deutlich wahrnehmbar zurücktreten.

Zur Ermöglichung von Dachgauben in vergleichsweise untergeordnetem Umfang erlaubt der Bebauungsplan ein Überschreiten der 60°-Linie durch untergeordnete Bauteile bis zu einem Anteil von 30 % der Gesamtdachfläche. Da große Gauben den Gesamteindruck der Dachflächen stark beeinträchtigen können, ist die maximale Größe der vortretenden Bauteile auf maximal 3 m (Breite) mal 2 m (Höhe) beschränkt.

Um eine Beeinträchtigung des künftigen baulichen Ensembles Pariser Platz durch störende Dachaufbauten (z.B. Parabolantennen) zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, daß Dachaufbauten auf Gebäuden mit einer 20 m-Höhenbeschränkung generell (d.h. auch bei Einhaltung von OK 54,8 m über NN) nur dann zulässig sind, wenn sie weder vom Pariser Platz noch vom Platz vor dem Brandenburger Tor aus der Fußgängerperspektive sichtbar sind. Gleiches gilt für die unmittelbar an das Tor angrenzende Bebauung (Haus Liebermann und Haus Sommer).

Auf den Gebäuden mit einer 30 m-Höhenbeschränkung (OK 64,8 m über NN) sind Dachaufbauten nur bis zur festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen zulässig.

Fassadenöffnungen

Von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Pariser Platzes, der Straße Unter den Linden und der Stadtkante zum Tiergarten sind Form und Größe der Fassadenöffnungen. Im Interesse einer ruhigen und repräsentativen Gesamtwirkung werden in Anlehnung an das historische Vorbild "Lochfassaden" festgesetzt. Dabei darf die Summe der Fläche aller Fassadenöffnungen nicht größer sein, als die geschlossene Fassadenfläche. Im Vergleich zur früheren Bebauung, die am Pariser Platz einen Fassadenöffnungsanteil von weniger als 30 % aufwies, bietet die Festsetzung eines Anteils von 50 % einen größeren Gestaltungsspielraum für die planenden Architekten und Bauherren.

Am Pariser Platz und an der Straße Unter den Linden sollen die größten zusammenhängenden Fassadenöffnungen nicht mehr als halb so groß sein, wie die mittlere Tordurchfahrt des Brandenburger Tores, um (auch bei Nacht) die Geschlossenheit des Platzraumes zu bewahren; die maximal zulässige Größe der Fensteröffnungen wird daher auf 40 m² beschränkt. Für die unmittelbar an das Tor anschließenden Gebäude müssen stärkere Beschränkungen gelten; hier soll die größte zusammenhängende Fassadenöffnung mit maximal 20 m² nicht größer sein als die seitlichen Tordurchgänge.

Da überdimensionierte Grundstücks- oder Tiefgaragenzufahrten den Bebauungszusammenhang und die Fassadenabfolge am Pariser Platz empfindlich stören können, wird deren maximale Breite hier auf jeweils 4,0 m begrenzt.

Materialien und Farbgebung

Die Fassaden der im direkten Umfeld des Brandenburger Tores am Pariser Platz, an der Straße Unter den Linden und an der Ebertstraße entstehenden Gebäude sollen sich in Material und Farbe am Tor orientieren. Vorgeschrieben sind daher steinerne Fassaden mit stumpfer Oberfläche oder Glattputz; die Farbgebung ist durch das Spektrum zwischen hellem Ocker, Gelb und Grau bestimmt. Verspiegelte Verglasungen werden als störende Gestaltungsmerkmale ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich der Regelung zur Materialwahl und Farbgebung erstreckt sich in der Ebertstraße auf einen Bereich von jeweils 100 m beiderseits des Brandenburger Tores; aus Gründen der Praktikabilität ist die Abgrenzung an die Festsetzung der Gebäudehöhe von 20,0 m (OK 54,8 m über NN) gekoppelt.

Beschränkung von Werbeanlagen

Unter Berücksichtigung der besonderen stadträumlichen Funktion und Bedeutung des Pariser Platzes und seines engeren Umfeldes sowie der Anforderungen, die aus dem Umgebungsschutz für das Brandenburger Tor und den Pariser Platz (siehe 2.3.11) resultieren, beinhaltet der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen bezüglich der Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen:

Zur Freihaltung großer Teile der Fassaden von Werbeanlagen setzt der Bebauungsplan fest, daß Werbeanlagen nur in der Erdgeschoßzone (bis zu Fensterbrüstung des 1. OG) an der Stätte der Leistung angebracht werden dürfen. (Anmerkung: Staatsflaggen, mit denen auf internationale Staatsgäste hingewiesen wird, stellen keine Werbeanlagen dar und fallen somit nicht unter diese Regelung).

Um die Wirkung der einzelnen Fassaden nicht zu beeinträchtigen, dürfen Werbeanlagen gestaltprägende architektonische Gliederungen nicht überschneiden. Um sicherzustellen, daß einzelne Fassaden nicht durch überproportionierte Werbeanlagen dominiert werden, gibt der Bebauungsplan Größenbeschränkungen vor (max. Buchstabengröße bei Werbeschriften 50 cm / max. Gesamtgröße von Werbesymbolen 1,5 m²) Darüber hinaus werden Werbeanlagen mit farbigem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht als störende Elemente ausgeschlossen.

Von den Beschränkungen für Werbeanlagen bleibt die Wilhelmstraße ausgenommen, da diese als Geschäftsstraße entwickelt werden soll und städtebaulich weniger sensibel ist.

2.3.11 Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)

Der Bebauungsplan übernimmt folgende im Geltungsbereich liegende eingetragene Baudenkmale nachrichtlich:

- das Reichstagsgebäude, von dem untergeordnete Teile in die Grundstücksfläche der Ebertstraße hineinragen,
- das ehemalige Reichstagspräsidentenpalais auf dem Grundstück Ebertstraße 30/31, Reichstagsufer 4/5 (Gebäude mit Saalanbau einschließlich Außentreppen, siehe Anlage) sowie
- das Brandenburger Tor.

Zusammen mit dem Brandenburger Tor ist auch der Pariser Platz selbst nach übergeleitetem Denkmalrecht der DDR eingetragenes Denkmal. Dabei steht die gesamte Fläche des Pariser Platzes in der Abgrenzung des originären Karrees mit den unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten wiederhergestellten Schmuckbeeten als Gartendenkmal unter Schutz.

Den Umgebungsschutz gemäß § 16 Berliner Denkmalschutzgesetz (DSchG Bln) für die Baudenkmale Brandenburger Tor und Pariser Platz berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Festsetzung einer auf das Brandenburger Tor bezogenen Höhenstaffelung (siehe unter 2.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Erläuterungsskizze in der Anlage), durch differenzierte Gestaltungsregelungen für Fassaden, die aus dem historischen Erscheinungsbild abgeleitet sind (siehe 2.3.10), sowie durch Beschränkungen für Werbeanlagen (siehe ebenfalls 2.3.10).

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, daß aus dem Umgebungsschutz eines Baudenkmal keine originalgetreue Rekonstruktion von ehemals umgebenden Gebäuden abgeleitet werden kann. Hierfür kann auch § 12 DSchG Bln nicht herangezogen werden, auf dessen Grundlage bei ungenehmigten Veränderungen bis hin zu Zerstörungen von bestehenden Baudenkmalen deren Wiederherstellung gefordert werden kann. Am Pariser Platz sind mit Ausnahme des Brandenburger Tores und der Platzfläche jedoch keine geschützten Baudenkmale vorhanden.

Für die Gebäude Ebertstraße 27/ Clara-Zetkin-Straße 115-117 (ehemaliges Haus des VDI) und Clara-Zetkin-Straße 105 (Wohnhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts) wird von der zuständigen Denkmalpflegebehörde die Unterschutzstellung betrieben.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Umsetzung des Bebauungsplans I-200 wird sich nachhaltig auf die Schutzgüter Boden, Wasser/ Grundwasser, Luft/Klima sowie Arten und Biotope auswirken. Dabei ist eine deutliche Verschlechterung aller ökologischen Parameter zu erwarten; im einzelnen sind dies:

a) Zunahme der Bodenversiegelung

Zusätzlich zu den bisher versiegelten Flächen (7,2 ha, einschließlich Verkehrsflächen) - werden weitere 3,7 ha Boden versiegelt; der Versiegelungsgrad steigt damit von 59 % auf 89 %. Das Schutzgut Boden wird somit fast völlig von biologischen Prozessen ausgeschlossen. In einigen Fällen können größere

zusammenhängende Flächen unversiegelt gesichert werden (Uferpromenade), vielfach werden jedoch nur kleine, unzusammenhängende Flächen unversiegelt bleiben.

b) Verlust von Versickerungsflächen

Eine flächenhafte Versickerung von Regenwasser ist nur auf 11 % der Plangebietsfläche (1,4 ha) möglich. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung von privaten Grundstücken (6,3 ha) auf die Versickerung von Regenwasser werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend ausgeglichen: Das anfallende Regenwasser muß in Zwischenspeicherbecken auf den Grundstücken gesammelt und einer verzögerten Versickerung zugeführt werden; eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation oder direkt in die Spree ist nicht zulässig. Der Anteil der versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen bleibt mit insgesamt 4,6 ha annähernd unverändert; das anfallende Regenwasser wird wie bisher über das öffentliche Abwassernetz aufgenommen und einer Klärung zugeführt.

c) Veränderungen des Kleinklimas

Der Verlust von 3,6 ha aktiv verdunstender Vegetationsfläche und der Verlust von 214 geschützten Bäumen bei gleichzeitiger starker Erhöhung von Baumasse und Oberflächenversiegelung wird zur Veränderung des Kleinklimas beitragen. Während das Plangebiet bisher eine klimatisch ausgleichende Funktion hatte, wird es innenstadttypisch zu einer weiteren Erhöhung der mittleren Temperatur der Umgebung und zu einer Senkung der relativen Luftfeuchte kommen; die Wärmeglocke der Innenstadt wird weiter über den Tiergarten geschoben. Außerdem wird die Belastung der Luft mit Staub, der bisher teilweise von vorhandener Biomasse gebunden wird, weiter ansteigen. Bezogen auf das Schutzgut Luft wird es damit insgesamt zu einer Verschlechterung der Situation kommen, die im Planungsgebiet jedoch durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Tiergarten gemildert wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrünung von Tiefgaragen, Fassaden und Dächern können angesichts der relativ geringen hierfür zur Verfügung stehenden Flächen den Verlust an Vegetationsfläche nur in sehr begrenztem Umfang kompensieren.

d) Verlust von Biotopflächen

Durch die vorgesehene Bebauung werden im Plangebiet 3,9 ha vorhandener Biotope verloren gehen. Mehr als 90 % davon (3,6 ha) sind junge, artenarme Parkrasen mit Einzelgehölzen, die hinsichtlich ihrer Qualität als Biototyp nicht als besonders wertvoll anzusehen sind. Ihr Wert besteht hauptsächlich in den allgemeinen ökologischen Ausgleichsfunktionen von geschlossenen Vegetationsflächen (biologische Bodenaktivität, Wasserversickerung, Wasserverdunstung, Kühlung, Staubbindung). Ein bedeutender Verlust ist zusätzlich die zur Realisierung der Bebauungsplanung erforderliche Fällung von 214 der 263 nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume im Plangebiet.

Neben den Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter zieht die Umsetzung des Bebauungsplans Folgebedarfe hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen nach sich. Trotz der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Sicherung eines Wohnanteils auf einzelnen Grundstücken ist jedoch auch zukünftig nur mit einer geringen Zahl von Einwohnern im Plangebiet zu rechnen. Deren Versorgung mit siedlungsnahen und wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen wird durch den unmittelbar benachbarten Tiergarten voll abgedeckt. Die Freiflächen im Tiergarten sowie die neu anzulegende Uferpromenade gewährleisten auch für die erheblich größere Zahl von Arbeitskräften im Gebiet eine ausreichende Grünversorgung zur Erholung.

Die Anlage von öffentlichen Spielplätzen ist innerhalb des Plangebietes weder sinnvoll noch leistbar. Der aufgrund des zu erwartenden geringen Kinderanteils relativ niedrige Neubedarf muß in benachbarten Quartieren bzw. im angrenzenden Tiergarten mit abgedeckt werden. Von der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung zur Anlage von Spielplätzen auf den einzelnen Baugrundstücken (bei mehr als drei Wohneinheiten sind 4 m² Spielfläche je Wohneinheit erforderlich) kann aus dem gleichen Grund gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauO Bln verzichtet werden, wenn "nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist." Davon muß für das Plangebiet Pariser Platz ausgegangen werden, da der Neubau von größeren, familiengerechten Wohnungen hier nicht zu erwarten ist.

Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts

Der Bebauungsplan ermöglicht Veränderungen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Im Sinne des Naturschutzrechts, insbesondere des § 8 Abs. 1

BNatSchG, liegen somit Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Als Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, können jedoch nur planungsbedingte Veränderungen von Natur- und Landschaft in Ansatz gebracht werden. In die Bilanzierung bebauungsplanbedingter Eingriffe können somit nur einfließen:

- a) Eingriffe auf bisherigen Außenbereichsgrundstücken, da diese nach geltendem Planungsrecht durch die am Pariser Platz geplanten Nutzungen bisher nicht bebaubar waren, sowie
- b) Eingriffe auf bisherigen Innenbereichsgrundstücken, soweit durch den Bebauungsplan stärkere Veränderungen von Natur und Landschaft ermöglicht werden als nach geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB). Davon kann im Geltungsbereich des B-Plans I-200 nicht ausgegangen werden, da die festgesetzten Dichtewerte (GRZ i.d.R. 0,9 / GFZ 4,0 bis 5,0) nicht höher sind, als die in der Dorotheen- und Friedrichstadt üblicherweise nach § 34 BauGB genehmigten baulichen Dichten.

Auf den Grundstücken Pariser Platz 2 und 3 werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft in folgendem Umfang ermöglicht:

- Neuversiegelung von bis zu 10.490 m² Boden,
- Verminderung von Versickerungsflächen im gleichen Umfang
- Verlust von bis zu 8.440 m² aktiv verdunstender Vegetationsflächen,
- Veränderung des Kleinklimas durch Erhöhung der baumassebedingten Aufheizung der Umgebung und der Senkung der relativen Luftfeuchte,
- Fällung von 25 nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen mit einem Gesamtstammumfang von etwa 2.380 cm,
- Vernichtung von bis 8.440 m² Biotopfläche, Biotoptyp: artenarmer Parkrasen mit Einzelgehölzen.

Unter Berücksichtigung der besonderen historischen Entwicklung Berlins, der zentralen stadträumlichen Lage des Plangebietes und in Abwägung der Belange der Stadtentwicklung und der Entwicklung Berlins als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschlands werden die bebauungsplanbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft als nicht vermeidbar angesehen. Weiterhin sind sie unter den vorliegenden planerischen Zielsetzungen, die in diesem Bereich eine stark verdichtete Bebauung mit Kerngebietscharakter und eine Wiederherstellung der früheren Straßenfluchten vorsehen, nur sehr begrenzt auf den Baugrundstücken selbst ausgleichbar. Während die mit einer hohen Bebauungsdichte üblicherweise einhergehende Einschränkung der Regenwasserversickerung durch eine Verpflichtung zur Regenwasserversickerung auf dem Grundstück per Bebauungsplanfestsetzung verhindert werden kann, sind die Zunahme der Bodenversiegelung, die Verringerung der Vegetationsflächen, die Veränderung des Kleinklimas sowie die Beseitigung von Biotopen und geschützten Bäumen nur zu einem sehr kleinen Teil bzw. gar nicht auf den Grundstücken kompensierbar. Für auf den Baugrundstücken nicht ausgleichbare Eingriffe sieht das Bundesnaturschutzgesetz die Durchführung von Ersatzmaßnahmen auf anderen, in der Regel öffentlichen Flächen vor.

Kompensationserfordernis und mögliche Kompensation durch Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a BNatSchG

Unter Berücksichtigung der Regelungen des Bebauungsplans zur Begrünung und zur Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken, die als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts angesehen werden können, würden für eine vollständige Kompensation der verbleibenden Eingriffe die Durchführung folgender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

- dauerhafte Sicherung von luft- und wasserdurchlässigen Bodenflächen als Ersatz für die Zunahme der Bodenversiegelung auf den genannten Grundstücken um 10.490 m²:
- Pflanzung von 95 standortgerechten Straßenbäumen, Qualität 20/25 (d.h. Stammumfang mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe) als Ersatz für 25 entfallende Bäume mit einem Gesamtstammumfang von 2.380 cm (ein neuer Baum je angefangene 22,5 cm Stammumfang vorhandener Bäume)
- Pflanzung von 43 standortgerechten Straßenbäumen, Qualität 20/25, als Ersatz für entfallende 8.440 m² artenarme Rasenflächen mit Einzelgehölzen (ein Baum je angefangene 200 m² devastierte Biotopfläche).

Die für eine vollständige Kompensation erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von öffentlichen Flächen nur teilweise innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Als Ausgleich für die mögliche Versiegelung auf den Baugrundstücken soll die Teilentsiegelung der Platzfläche östlich des Reichstages herangezogen werden. Bei bestehender Vollversiegelung der ca. 5.800 m² großen Platzfläche und einem im Bebauungsplan festgesetzten Anteil von 50 % unversiegelter Flächen ergibt sich die Entsiegelung von ca. 2.900 m².

Auch wenn sich durch die Umwidmung des Reichstagufers als öffentliche Grünfläche zunächst keine unmittelbare Kompensationswirkung ergibt (der überwiegende Teil der Flächen ist heute als unversiegelte, begrünte Böschungsfäche angelegt), so kann sie doch als Kompensationsmaßnahme gelten, da die ca. 3.700 m² große Fläche langfristig als Grünfläche, und somit in großen Teilen als unversiegelte Fläche gesichert wird.

Von der für eine vollständige Kompensation insgesamt erforderlichen Ersatzpflanzung von 138 Bäumen können durch die festgesetzten Baumpflanzungen am Reichstagufer, in der Clara-Zetkin-Straße und in der Wilhelmstraße zwischen Marschallbrücke und Straße Unter den Linden je nach Baumabstand etwa 70 Bäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel" sichergestellt. In diesem Zusammenhang wird auch die Verteilung der Kosten für die durchzuführenden Ersatzmaßnahmen geregelt werden. Auf eine grundstücksbezogene Zuordnung der Ersatzmaßnahmen wird daher verzichtet.

3.2 Bodenordnende Maßnahmen

Für Planung und Durchführung bodenordnender Maßnahmen steht das besondere Rechtsinstrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Verfügung.

Auf der Grundlage von § 169 Abs. 1 bedürfen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge im Entwicklungsbereich der Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB steht dem Land Berlin bei Grundstücksveräußerungen ein Vorkaufsrecht zu. Für den Fall, daß kein freihändiger Erwerb möglich ist, ist gemäß § 169 Abs. 3 BauGB im Entwicklungsbereich eine Grundstücksenteignung zugunsten Berlins bzw. des eingesetzten Entwicklungsträgers, der Deutschen Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (DSK), zur Erfüllung ihrer Aufgaben auch ohne Bebauungsplan möglich.

Der Bund bemüht sich gegenwärtig um den freihändigen Erwerb der für die Unterbringung von Bundestageeinrichtungen in den Dorotheenblöcken erforderlichen Flächen entsprechend der Abgrenzung des Sondergebietes Bundestag im Bebauungsplan I-200. Dabei bereitet der Bebauungsplan im südlichen Dorotheenblock durch die Abgrenzung des Sondergebietes Bundestag gegenüber den südlich angrenzenden Kerngebietsnutzungen Teilungen der Grundstücke Pariser Platz 5, Pariser Platz 5A/6 und Ebertstraße 25 vor. (Zur genauen Abgrenzung des Sondergebietes Bundestag siehe 2.3.1). Im Austausch für die vom Bund zu erwerbenden Flächen des Grundstücks Pariser Platz 5 soll die französische Botschaft einen 31 m breiten Grundstücksstreifen an der Wilhelmstraße erwerben können (siehe 2.3.1).

Zur erforderlichen Verbreiterung der Wilhelmstraße auf durchgängig 22 m sind die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teile des Grundstücks Clara-Zetkin-Straße 99-103/ Wilhelmstrasse 69/ Unter den Linden 78 durch das Land Berlin zu erwerben. Gleiches gilt für die geplante Verbreiterung der Clara-Zetkin-Straße auf der Nordseite von 15 m auf 19 m. Hier sind Teile der Grundstücke Wilhelmstraße 68, Clara-Zetkin-Straße 106, 108, 110, und 112 sowie Clara-Zetkin-Straße 114/ Ebertstraße 28 auf einer Tiefe von etwa 4,0 m durch das Land Berlin zu erwerben.

Ebenfalls durch das Land Berlin zu erwerben sind die Teile des Grundstückes Pariser Platz 6A/ Ebertstraße 24 (Flurstück 215), die der Bebauungsplan zwecks Begradigung der straßenseitigen Bauflucht zwischen der südwestlichen Ecke des Flurstücks 219 (künftig Bundestag) und der nordwestlichen Ecke der künftigen Bebauung des Grundstücks Pariser Platz 7/ Ebertstraße 23 (Haus Liebermann) als Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Gleiches gilt für einen ca. 3 m² großen Streifen des Grundstücks Pariser Platz 2/Ebertstraße 21, der aufgrund der geplanten Ausrichtung der westlichen Bauflucht des Botschaftsgebäudes der USA auf den südwestlichen Eckpunkt des künftigen Hauses Sommer künftige Straßenverkehrsfläche sein wird. Die Anpassung der Grundstücksgrenze an die festgesetzte Bauflucht wird von Seiten der US-Botschaft gefordert.

Für die Grundstücke Pariser Platz 1/ Ebertstraße 22 (Haus Sommer) und Pariser Platz 7/ Ebertstraße 23 (Haus Liebermann) besteht Einvernehmen zwischen den Grundstückseigentümern und dem Land Berlin, daß die für die Anlage von Vorgärten erforderlichen Flächen an der Ebertstraße, die der Bebauungsplan als Baugrundstücke festsetzt, jeweils von den Bauherren zu erwerben sind. Im Zusammenhang damit sollen auch geringfügige Grenzkorrekturen der platz- bzw. torseitigen Grundstücksgrenzen erfolgen.

Im südlichen Block sind für die Neuanlage der künftigen verlängerten Behrenstraße Neuabgrenzungen der Grundstücke Wilhelmstraße 72, Unter den Linden 75-77 und Pariser Platz 2/ Ebertstraße 21 erforderlich geworden. Die erforderlichen Neuabgrenzungen der Grundstücke werden im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan I-201 geregelt.

4. Verfahren

Aufstellungs-, Teilungs- und Ergänzungsbeschluß

Für den zwischen Clara-Zetkin-Straße, Ebertstraße, Reichstagufer und Wilhelmstraße gelegenen Block 508 wurde bereits im Sommer 1991 vom Bezirksamt Mitte ein Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan (I-7) gefaßt, der die Flächen für Einrichtungen von Parlament- und Regierung sichern sollte (Beschluß vom 04.06.91). Vom 1. bis zum 29. Juli 1991 wurde hierzu eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Mit der Änderung des AGBauGB durch Art. I Nr. 1 des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140) ging die Zuständigkeit für die Bebauungspläne, deren Aufstellung der Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben dient, an die die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen über. Am 31. Oktober 1992 beschloß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen auf der Grundlage von § 4 Abs. 4 a Satz 1 AGBauGB (alter Fassung, Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 273 I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140)¹⁾ die Aufstellung des Bebauungsplans II-200 für den gesamten Spreebogen, der neben dem o.g. Block auch den südlich anschließenden Block 507 umfaßte. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13. November 1992 (ABl., 42. Jg., Nr. 58, S. 3377) bekanntgemacht.

Mit Aufstellungsbeschluß vom 1. Oktober 1993 wurde der ursprüngliche Geltungsbereich erweitert und aufgeteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-200 umfaßt jetzt die zwischen Reichstagufer, Wilhelmstraße, (neuer) Behrenstraße und Ebertstraße gelegenen Blöcke 506, 507 und 508 sowie angrenzende Straßenverkehrsflächen, ausgenommen die Behrenstraße. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12. November 1993 (ABl., 43. Jg., Nr. 54, S. 3350) bekanntgemacht.

Infolge der übergreifenden Bebauungsplanung für die Dorotheenblöcke und den Pariser Platz wurde der Bebauungsplan I-7 für Block 508 im Bezirk Mitte mit Beschluß des Bezirksamts vom 7. Dezember 1993 eingestellt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan I-200 fand vom 1.12.1993 bis zum 23.12.1993 statt. Während dieser Zeit konnten sich die Bürger im Rahmen einer Ausstellung im Gebäude der Akademie der Künste, Pariser Platz 4, über die Rahmenbedingungen und Ziele der Planung sowie die in Aussicht genommenen Festsetzungen und Gestaltungsregeln informieren. Zur Eröffnung der Ausstellung fand am 1.12.1993 ein Architekturgespräch*²⁾ statt; ergänzend wurde am 15.12. eine öffentliche Erörterungsveranstaltung zum Bebauungsplan durchgeführt, die von etwa 120 Personen besucht wurde.

Die daraufhin bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen eingegangenen 73 Schreiben konzentrierten sich - ebenso wie die mündlichen Äußerungen in der Erörterungsveranstaltung - auf die Gestaltung des Pariser Platzes. Dabei fand die Notwendigkeit von Gestaltungsregelungen eine breite Zustimmung, jedoch wurden vor allem die folgenden Fragen kontrovers diskutiert:

- ob der Wiederaufbau des Pariser Platzes in zeitgenössischen Architekturformen, als "kritische Rekonstruktion" oder als detailgenaue Rekonstruktion der vor der Kriegszerstörung vorhandenen Fassaden erfolgen soll;

- ob und in welchem Umfang hinsichtlich der Höhenentwicklung der Bebauung ein Spielraum gelassen werden soll;
- ob die vorgeschlagenen Regelungen zur Gestaltung und Gliederung der Fassaden und zur Ausbildung der Dach- bzw. Staffelgeschosse angemessen und praktikabel sind;
- ob unmittelbar an das Brandenburger Tor angebaut werden muß, oder ob zwischen dem denkmalgeschützten Torbau und den Neubauten ein "Schlitz" bleiben soll.

Weitere wichtige Themen waren die Zahl der zugelassenen Geschosse, die Material- und Farbwahl für die Randbebauung des Pariser Platzes, die Höhe und Gestaltung der Randbebauung zum Tiergarten und zur Behrenstraße sowie die Verkehrsplanung.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Hinweise wurden bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes, insbesondere bei der Umsetzung der Gestaltungsregeln in Bebauungsplanfestsetzungen, weitgehend berücksichtigt. Keine Berücksichtigung fanden dagegen die Forderungen nach Festschreibung einer detailgenauen Rekonstruktion und die Forderungen nach Verzicht auf ein Regelwerk überhaupt. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, einen städtebaulichen Rahmen für den Wiederaufbau des Pariser Platzes in seiner Raumgestalt zu schaffen, nicht architektonische Details zu regeln. Mit Hilfe zwingender Gestaltungsvorschriften eine detailgetreue Rekonstruktion durchzusetzen, wird deshalb als unvertretbar erachtet. Um der städtebaulichen Qualität und der historischen Bedeutung des Ortes Rechnung zu tragen und um eine Gestaltungseinheit des städtebaulichen Ensembles zu ermöglichen, bedarf es andererseits jedoch gestalterischer Vorgaben. Die widerstreitenden Positionen finden insofern partiell Eingang in den Bebauungsplanentwurf, als innerhalb des vorgegebenen Gestaltungsrahmens die Rekonstruktion von Gebäuden ebenso ermöglicht wird, wie der Wiederaufbau in zeitgemäßer Architektur.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans I-200, Pariser Platz wurde im August 1994 den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und daran anschließende Abstimmungsgespräche mit einzelnen Trägern wurden Ende Februar 1995 abgeschlossen. Im Ergebnis der Trägerbeteiligung sind Änderungen des Bebauungsplanentwurfes zur öffentlichen Auslegung erforderlich geworden, die sich im wesentlichen zwei Themenbereichen zuordnen lassen:

a) Anpassung des Bebauungsplans an den Masterplan für die Dorotheenblöcke

Von Seiten der betroffenen Bundeseinrichtungen (Verwaltung des Deutschen Bundestages, Bundesbauministerium, Bundesverkehrsministerium, Oberfinanzdirektion und Bundesbaugesellschaft) wurden zahlreiche Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans I-200 vorgebracht. In einem Abstimmungsgespräch konnten bestehende Differenzen weitgehend ausgeräumt werden.

Durch die Anforderungen des Verfassungsorgans Deutscher Bundestag haben sich folgende wesentliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ergeben:

- Erweiterung des Sondergebietes Bundestag im Bereich des Reichstagufers (Anpassung an bestehende Eigentumsverhältnisse) bei Verzicht auf eine Verbreiterung des als Uferpromenade zu gestaltenden Reichstagufers (bisher beabsichtigte Breite 19,5 m / jetzt zwischen 15,2 m und 15,5 m),
- Begradigung der Nutzungsgrenze zwischen Sondergebiet Bundestag und Kerngebiet im südlichen Dorotheenblock (siehe 2.3.1),
- Erhöhung der baulichen Dichtewerte für das Sondergebiet Bundestag (GRZ/GFZ bisher 0,8/4,0, jetzt 0,9/4,5),
- Vereinheitlichung der Trauf- bzw. Hauptgesimshöhe für die Bundestagsbebauung auf 56,8 m. ü.NN und Erhöhung der maximalen Bebauungshöhe im unmittelbar an des Kerngebiet anschließenden Sondergebietsstreifen auf 59,8 m,
- Ermöglichung von Fahrbahnüberbrückungen zur Verbindung der Bundestagsbauten beiderseits der Clara-Zetkin-Straße (Verbindungsstege),

- Ermöglichung von unterirdischen Geh- und Fahrrechten auf Teilflächen der Ebertstraße und der Clara-Zetkin-Straße als Grundlage für die Anlage von Verbindungstunneln zwischen den Dorotheenblöcken und dem Reichstagsgebäude.

Der vom Bund geforderten Festsetzung der Clara-Zetkin-Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur "ausschließlichen Nutzung durch Parlament und Regierung", die einer Festsetzung als Privatstraße gleichkommt (und planungsrechtlich auch nur als solche festsetzbar wäre), kann nicht nachgekommen werden, da sie dem Entzug der Clara-Zetkin-Straße aus dem öffentlichen Straßennetz gleichkäme. Die Erschließungsfunktion der Clara-Zetkin-Straße ist jedoch nicht allein auf die beiden angrenzenden Dorotheenblöcke beschränkt, sondern bezieht sich auf das gesamte im inneren Spreebogen gelegene Parlaments- und Regierungsviertel.

b) Reduzierung und Modifizierung der Gestaltungsregelungen

Im Rahmen der Trägerbeteiligung sowie in der allgemeinen fachlichen und politischen Diskussion wurde wie schon in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Kritik an der hohen Regelungsdichte der Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan geübt. Kritisiert wurde einerseits, daß die vorgesehenen Regelungen die architektonische Gestaltungsfreiheit stark einschränken, andererseits wurde den Regelungen entgegengehalten, daß sie nicht ausreichen, den genius loci des Ortes und eine an der historischen Architektur orientierte Qualität zu garantieren. Der Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung beinhaltet daher bei den textlichen Festsetzungen zur Gestaltung eine wesentliche Reduzierung der Regelungsdichte. Gelockert wurden insbesondere die Beschränkungen bezüglich der Fensterformate und -flächenanteile sowie hinsichtlich der Materialvorgabe. Im einzelnen haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Verzicht auf die Festsetzung eines angehobenen Erdgeschosses für die unmittelbar an den Pariser Platz angrenzende Bebauung (beabsichtigt war eine Anhebung um 90-120 cm),
- Verzicht auf die Festsetzung von Fensterformaten (bisher sollten nur rechteckige, stehende Fensterformate zulässig sein),
- Lockerung der Beschränkung des Fensteröffnungsanteils (bisher sollte am Pariser Platz ein Öffnungsanteil von 30 %, an der Straße Unter den Linden und an der Ebertstraße beiderseits des Tores ein Anteil von 40 % nicht überschritten werden / künftig soll einheitlich eine Beschränkung auf maximal 50 % gelten),
- Verzicht auf die Vorgabe von natursteinernen Fassaden zugunsten einer allgemeineren Festsetzung von steinernen Fassaden mit stumpfer Oberfläche oder Glattputz.

Im Prinzip unverändert sind die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen geblieben, da sie im Zusammenwirken mit den festgesetzten Baulinien die historischen Raumproportionen des Pariser Platzes sichern. (siehe Erläuterungsskizze in der Anlage)

Eine weitere wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes resultierte aus der beabsichtigten Anlage von Vorgärten auf der Tiergartenstraße der künftigen Gebäude Haus Sommer (Pariser Platz 1/Ebertstraße 22) und Haus Liebermann (Pariser Platz 7/Ebertstraße 23). Die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Ebertstraße berücksichtigt die geplanten Vorgärten, die im Bebauungsplan als kerngebietszugehörige, nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der nach der Trägerbeteiligung überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans I-200, Pariser Platz (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 27. März bis zum 28. April 1995 in den Räumen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Behrenstraße 42-45 in Berlin-Mitte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans I-200 wurde fristgemäß im Amtsblatt von Berlin vom 17. März 1995 (ABl., 45. Jg., Nr. 13, S. 813) sowie in der örtlichen Presse mit Anzeige vom 18. März 1995 bekanntgemacht. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben - SenBauWohn III H 12 - vom 22. März 1995 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

a) Behandlung der von Bürgern und Bauherren geäußerten Bedenken und Anregungen

Während der Auslegungszeit und in der anschließenden Woche sind insgesamt 53 schriftliche Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen von Bürgern und Bauherren bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen eingegangen. Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist die Gestaltung des Pariser Platzes (44 Stellungnahmen), insbesondere deren Regelung durch Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan (36), Schwerpunkt der Einwendungen. Dabei stehen sich die schon in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Forderungen und Argumente für eine weitestgehend historische Rekonstruktion der Platzbebauung und die Forderung, die Gestaltungsregelungen im Bebauungsplan zu lockern bzw. ganz darauf zu verzichten, gegenüber.

Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat keinen neuen Sachverhalt ergeben, der eine Änderung der Gestaltungsziele für den Pariser Platz und der daraus abgeleiteten Gestaltungsfestsetzungen erforderlich macht (siehe Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen, 2.3.10 Gestaltungsregelungen).

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die von zahlreichen Einwendern vorgebrachte Argumentation, die originalgetreue Rekonstruktion des Vorkriegszustandes könne aus Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses Bonn/Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin abgeleitet werden, auf einer Fehldeutung dieser Beschlüsse beruht. Der angeführte Beschluß des Gemeinsamen Ausschusses vom 6. Juli 1993 sieht die Wiederherstellung des Pariser Platzes in seiner historischen Form, d.h. als geschlossener Torplatz vor. Dem zitierten Beschluß des Abgeordnetenhauses vom 2. Februar 1995, der die Gewährleistung eines geschichtlichen Erscheinungsbildes des Platzes und die Vermeidung eines "Experimentierfeldes unterschiedlicher Architekturformen" als Ziel der Gestaltungsregelungen zum Pariser Platz benennt, wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsregelungen genüge getan, die die wesentlichen Gestaltungselemente des historischen Erscheinungsbildes, nicht jedoch dessen Kopie, für die Neubebauung vorgeben. Für die geforderte historische Rekonstruktion bietet zudem weder § 7 AGBauGB noch § 76 Abs. 7 BauOBln eine ausreichende Rechtsgrundlage.

Dem von Befürwortern einer modernen Architektur am Pariser Platz geforderten Verzicht auf Festsetzungen zur gestalterischen Ausbildung eines Basisgeschosses (Festsetzung 9.1), zur Ausbildung von Lochfassaden und zur Begrenzung des Öffnungsanteils und der Öffnungsgrößen (Festsetzungen 9.4 und 9.5) sowie zur Vorgabe der zulässigen Fassadenmaterialien (Festsetzung 9.7) bzw. der Forderung nach Lockerung dieser Vorgaben wird nicht nachgekommen, da die genannten Festsetzungen wesentliche Elemente des historischen Erscheinungsbildes des Pariser Platzes sichern und somit dem Beschluß des Abgeordnetenhauses vom 9. Februar 1995 Rechnung tragen.

Der Forderung nach Freistellung des Brandenburger Tores kann unter Berücksichtigung des Beschlusses des Gemeinsamen Ausschusses vom 6. Juli 1993 zur Wiederherstellung des Pariser Platzes in seiner historischen Form ebensowenig berücksichtigt werden, wie die entgegenstehende Forderung eines direkten Anbaus an das Tor (siehe hierzu unter 2.3.3 Bebaubarkeit der Baugrundstücke).

Die Anregung, die alten Grenzen der Grundstücke Ebertstraße 21 bis 26 mit allen Abknickungen und Vor- und Rücksprüngen beizubehalten bzw. wiederherzustellen wird nicht berücksichtigt, da mit dem Verlust der historischen Bebauung entlang der Ebertstraße auch die Voraussetzungen für Vor- und Rücksprünge in der Bauflucht entfallen sind. Die zum Brandenburger Tor hin abknickenden Baufluchten bleiben als wesentliches Charakteristikum der Ebertstraße erhalten. (Zum Verlauf der begradigten Baufluchten siehe 2.3.3 Bebaubarkeit der Baugrundstücke.)

Die vorgeschlagene Vermeidung eines Baulinienversprunges an der Knickstelle zwischen den Grundstücken der US-Botschaft und dem geplanten Haus Sommer entspricht den Zielen des Bebauungsplans und wird entsprechend berücksichtigt.

Die unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten geäußerten Bedenken bezüglich der zulässigen Bebauungshöhe und -dichte am Pariser Platz können nicht geteilt werden, da die festgesetzte Höhenstaffelung am Pariser Platz der angestrebten Hervorhebung des Brandenburger Tores in besonderer Weise Rechnung trägt (siehe unter 2.3.2 Höhe baulicher Anlagen).

Unter stadtkologischen Gesichtspunkten werden Bedenken gegen die am Pariser Platz geplante bauliche Verdichtung vorgebracht. In Abwägung mit der aus Gründen der Urbanität gewollten innenstadttypischen Nutzungsdichte und der angestrebten Rekonstruktion der historischen Raumstrukturen müssen jedoch die möglichen stadtklimatischen Auswirkungen, die mit einer in Teilen des Plangebietes

zulässigen Überschreitung der Berliner Traufhöhe durch Dach- oder Staffelgeschossen einhergeht, in Kauf genommen werden. Gleiches gilt für den Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna, der durch die Bebauung der seit der Kriegszerstörung brachliegenden Flächen entsteht.

Die geäußerten Bedenken hinsichtlich der Konzentration von (Bundestags-)Büronutzungen in den Dorotheenblöcken müssen in Abwägung mit den Belangen des Deutschen Bundestages, denen gemäß § 247 Abs. 1 BauGB in besonderer Weise Rechnung zu tragen ist, zurückstehen. Aufgrund von Absprachen mit dem Bund sehen die Planungen für die künftige Bundestagsbebauung an der Wilhelmstraße und an der Ebertstraße Läden und Restaurants vor, die zur Belebung des im übrigen monostrukturierten Bereiches beitragen sollen.

Anregungen bezüglich einer Erhöhung bzw. Reduzierung des für Teile des Kerngebietes festgesetzten Wohnflächenanteils von 20 % werden aus Gründen der Gleichbehandlung von Bauherren in der Dorotheen- und Friedrichstadt nicht berücksichtigt. Der angestrebten Belebung des Stadtquartiers wird durch die Festsetzung eines Mindestanteils von 20 % in ausreichendem Maße genüge getan, zumal darüber hinaus zusätzliche Wohnungen zulässig sind.

Zum Verständnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken zum Thema Verkehr ist voranzustellen, daß der Bebauungsplan I-200 in Abwägung der verschiedenen verkehrlichen Belange und der sonstigen Ansprüche an den Straßenraum untereinander und gegeneinander die Möglichkeit offenhalten soll, den notwendigen Kfz-Verkehr über die bestehenden Straßentrassen abzuwickeln. Dies entspricht auch dem Senatsbeschluß Nr. 4253/93 vom 21.12.1993, wonach alle Trassen im Ost-West-Straßenverkehr zwischen dem Brandenburger Tor und der Leipziger Straße bis zur endgültigen Entscheidung offengehalten werden.

Anregungen, die Ebertstraße mit dem Platz vor dem Brandenburger Tor, den Pariser Platz als Ganzes sowie die (außerhalb des Geltungsbereiches gelegene) Behrenstraße als Fußgängerzonen umzuwidmen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), widersprechen dieser Zielsetzung. Für das Reichstagufer westlich der Wilhelmstraße, das bereits heute keine Funktion für den Kfz-Verkehr hat, sieht der Bebauungsplan dagegen die Umwidmung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferpromenade vor.

Der Vorschlag, im Verlauf der Clara-Zetkin-Straße einen Tunnel vorzusehen, wird aus verkehrstechnischen (Probleme hinsichtlich der Anbindung der Wilhelmstraße und der Ebertstraße), konstruktiven (Unvereinbarkeit mit der abgestimmten Bundestagsbebauung in den Dorotheenblöcken), gestalterischen und finanziellen Gründen nicht weiter verfolgt.

Den geäußerten Bedenken hinsichtlich einer unzureichenden Versorgung mit Parkraum kann nicht gefolgt werden. Die mit der Neubebauung des Plangebietes mit Bundestageeinrichtungen und kerngebietstypischen Nutzungen einhergehende Zunahme des Kfz-Verkehrs würde bei vollständiger oder weitgehender Befriedigung der Stellplatznachfrage zu einer Überlastung des vorhandenen, nicht ausbaufähigen Straßennetzes führen. Erforderlich ist daher neben der verbesserten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel (U5 und Straßenbahn) eine Beschränkung der zulässigen Stellplatzzahl, um die Zunahme des Kraftfahrzeugaufkommens (Quell- und Zielverkehr) angesichts der bereits erreichten Kapazitätsengpässe auf das nachweisbar notwendige Maß zu begrenzen.

Die bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Bedenken hinsichtlich der Festsetzung zur Regenwasserversickerung können nicht geteilt werden, da ein potentieller Widerspruch zur Festsetzung von GRZ-Werten über 0,9 faktisch nicht besteht. Die textliche Festsetzung ermöglicht im Einzelfall einen Verzicht auf die Anlage von Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, daß das Regenwasser auf einem anderen Grundstück oder in unmittelbarer Nähe, z.B. im benachbarten Tiergarten versickert wird. Von einer Verpflichtung zur Regenwasserversickerung kann gemäß Festsetzung auch bei einer Brauchwassernutzung des Regenwassers abgesehen werden.

Die von Seiten des bearbeitenden Architekten zum Zwecke der Zulässigkeit eines Mittelrisalits geforderte Anpassung der Baulinienfestsetzung für Haus Sommer und Haus Liebermann bedarf aufgrund der Zulässigkeit geringfügiger Abweichungen gemäß § 23 Abs. 2 BauGB ebensowenig der Berücksichtigung wie die geforderte Anpassung der festgesetzten Geschoßfläche. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche, die lediglich durch den Bau eines 15 cm tiefen Mittelrisalits, d.h. durch dickere Außenwände bedingt ist und die nutzbare Geschoßfläche nicht vergrößert, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unbedenklich.

b) Behandlung der von Trägern öffentlicher Belange geäußerten Bedenken und Anregungen

Von der Fachabteilung für Bau- und Gartendenkmalpflege der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wird mitgeteilt, daß die östliche Grenze des als Gartendenkmal geschützten Großen Tiergartens mit der Bezirksgrenze zwischen Tiergarten und Mitte übereinstimmt. Eine Erweiterung des Schutzbereiches um Teile der Ebertstraße, die im Bezirk Mitte liegen, wird zwar derzeit diskutiert, zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist jedoch nicht absehbar, ob und wann ein entsprechendes Verfahren durchgeführt und abgeschlossen werden wird.

Von der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe werden Bedenken bezüglich der Festsetzung von Pflanzbindungen in der Clara-Zetkin-Straße und in der Wilhelmstraße (Festsetzung 8.3) sowie bezüglich der Abgrenzung der verkehrsberuhigten Platzflächen gegenüber der Straßenverkehrsflächen des Pariser Platzes geäußert.

Die geäußerten Bedenken hinsichtlich der Festsetzung von Baumpflanzungen in Straßen müssen aufgrund des gemäß § 8a BNatSchG auf der Ebene des Bebauungsplans bestehenden Regelungserfordernisses für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zurückstehen.

Da die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken selbst nicht ausgeglichen werden können und auch die Kompensationsmöglichkeiten auf der künftigen öffentlichen Grünfläche am Reichstagufer nicht ausreichen, sieht der Bebauungsplan auf der Grundlage des bebauungsplanzugehörigen landschaftsplanerischen Fachbeitrages Baumpflanzungen in der Clara-Zetkin-Straße und in der Wilhelmstraße vor. Auf die Festsetzung kann nicht verzichtet werden, da selbst durch die hier vorgesehenen Baumpflanzungen die bebauungsplanbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft nur teilweise kompensiert werden.

Die textliche Festsetzung 8.3 beinhaltet zudem weder eine Festsetzung von Standorten noch kommt sie einer Einteilung der Straßenverkehrsfläche gleich. Veränderungen im Straßenraum sind insoweit möglich, als zu pflanzende Baumreihen erhalten bleiben oder durch neue ersetzt werden.

Den von der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe geäußerten Bedenken hinsichtlich der Abgrenzung der verkehrsberuhigten Platzflächen am Pariser Platz kann nicht gefolgt werden. Die Festsetzung der Seitenräume des Platzes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigte Platzflächen - trägt der angestrebten Verkehrsfunktion (Fußgängerbereiche mit stark untergeordneter Kfz-Erschließungsfunktion) und den besonderen denkmalpflegerischen Belangen (die Fläche des Pariser Platzes ist in Gänze geschütztes Gartendenkmal) Rechnung. Zudem wird sie Sicherheitsanforderungen der angrenzenden Botschaften gerecht.

Die Abgrenzung der verkehrsberuhigten Platzflächen schließt die unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten rekonstruierten Pflanzbeete einschließlich der sie umgebenden Gehwegflächen auf beiden Seiten des Platzes ein. Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entlang der bisherigen Bordlinie soll eine Ausweitung von Fahrbahnflächen in die rekonstruierten Gehwegflächen ausgeschlossen werden. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entlang der gegenwärtigen Bordlinie schließt eine geänderte Bordlinienführung im Rahmen der festgesetzten Straßenverkehrsflächen jedoch nicht aus.

Für die Sicherung der Gehwege entlang der Straße Unter den Linden ist deren Festsetzung als Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich, da sie ebenso Bestandteil der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sein können.

Die Gestaltung der verkehrsberuhigten Platzflächen ist nicht mit der Gestaltung von verkehrsberuhigten Wohnstraßen vergleichbar und wird im Rahmen eines übergreifenden Gestaltungskonzeptes für den Pariser Platz entwickelt werden.

Die Gehwege sind Bestandteil der verkehrsberuhigten Platzfläche, d.h. es wird keine weitere Straßenfläche beansprucht. Diese Vorgabe ist in den Bauplanungsunterlagen (BPU) entsprechend umzusetzen.

c) Erforderliche Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes nach öffentlicher Auslegung

Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat im wesentlichen keinen neuen Sachverhalt ergeben, so daß mit zwei Ausnahmen Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich sind:

Die Planzeichnung des Bebauungsplans muß um die westliche Straßenbegrenzungslinie der Ebertstraße im Abschnitt zwischen Behrenstraße und Platz vor dem Brandenburger Tor, wie sie im Bebauungsplanentwurf zur Trägerbeteiligung (Stand 1. August 1995) enthalten war und im Auslegungsexemplar fehlte, ergänzt werden.

Darüber hinaus bedarf die Festsetzung der Koordinatenpunkte für die Baukörperfestsetzung von Haus Sommer und für die Bestimmung der angrenzenden mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche aufgrund eines Übertragungsfehlers der Korrektur (Verschiebung von 6 Koordinatenpunkten um etwa 7 cm).

Da sich durch die vorgenommene Ergänzung der Straßenbegrenzungslinie keine inhaltliche Änderung der Planung ergibt und die Korrektur der Koordinatenpunkte rein redaktioneller Art ist, kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB ebenso abgesehen werden wie von einem vereinfachten Änderungs- bzw. Ergänzungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Weiterhin wurde eine Reihe von Schreibfehlern und Wortauslassungen in den textlichen Festsetzungen korrigiert. Auch hierdurch ergibt sich keine inhaltliche Änderung der Planung.

SenStadtUm

Pflanzliste standortgerechter Bäume vom 25. Juli 1994

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Reitenbachii', 'Schwedleri'
Gefüllte Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i> 'Baumannii'
Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>
Trompetenbaum	<i>Catalpa bignonioides</i>
Rot-/Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> 'Srieta'
Esche	<i>Fraxinus exelsior</i> 'Monophylla'
Gleditsie	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Bessoniana'
Kaiserlinde	<i>Tilia x intermedia</i> 'Pallida'
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit dem

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) und der

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S.2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) in der Fassung vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Februar 1995 (GVBl. S. 56)

Berlin, den 25. Januar 1996

Der Regierende Bürgermeister
in Vertretung
KÄHNE

Chef der Senatskanzlei

N A G E L

.....

Senator für Bau-
und Wohnungswesen

VERORDNUNG

über die Festsetzung des Bebauungsplanes I-200 im Bezirk Mitte

Vom 25. Januar 1996

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 4 b Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-200 vom 9. Mai 1995 für das Gelände zwischen Spree, Wilhelmstraße, Verlängerung der Behrenstraße und der Bezirksgrenze zwischen Tiergarten und Mitte im Bezirk Mitte wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung Vermessungswesen, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB) wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des

Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

SenStadtUm