

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-15a

für das Gelände zwischen der Voßstraße, der Wilhelmstraße, der Leipziger Straße, dem Leipziger Platz, dem Potsdamer Platz und der Ebertstraße mit Ausnahme der Grundstücke Leipziger Platz 13/ Voßstraße 24-25, Leipziger Platz 12/ Leipziger Straße 131-137/ Voßstraße 26-30, Voßstraße 31-32 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 2. Februar 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 6 vom 22.02.2006, S. 157

Inhaltsübersicht:

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung des Planes
2. Erforderlichkeit des Planes
3. Beschreibung des Plangebietes
 - 3.1 Bestand
 - 3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen bis zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
2. Intention des Planes
3. Entwicklung und Abwägung der Planinhalte im Verfahren
 - 3.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung
 - 3.2 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes I-15a
 - 3.2.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes
 - 3.2.2 Art der Nutzung
 - 3.2.3 Gliederung des Kerngebietes
 - 3.2.3.1 Nutzung im 1. Vollgeschoss
 - 3.2.3.2 Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen und Festsetzungen eines Flächenanteils für Wohnungen
 - 3.2.3.3 Planungsrechtliche Sicherung des Wohnanteiles
 - 3.2.3.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - 3.2.4 Maß der Nutzung
 - 3.2.4.1 Festsetzungsstruktur
 - 3.2.4.2 Baugrenzen und Baulinien
 - 3.2.4.3 Regelungen des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
 - 3.2.4.4 Höhenfestsetzungen
 - 3.2.4.5 Höhe des Maßes der oberirdischen Nutzung
 - 3.2.4.6 Unterirdische Bebaubarkeit der Baugrundstücke
 - 3.2.5 Verkehrserschließung
 - 3.2.5.1 Straßenbegrenzungslinien
 - 3.2.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 3.2.5.3 Einschränkung der Zahl der Stellplätze im Geltungsbereich

- 3.2.5.4 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 3.2.6 Technische Infrastruktur/ Leitungsrecht
- 3.2.7 Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen
 - 3.2.7.1 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe
 - 3.2.7.2 Lärmschutzfestsetzungen
 - 3.2.7.3 Passiver Erschütterungsschutz
- 3.2.8 Begrünungsfestsetzungen
 - 3.2.8.1 Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen
 - 3.2.8.2 Extensive Begrünung von Dachflächen
 - 3.2.8.3 Öffentliche Parkanlage am Leipziger Platz
- 3.2.9 Gestaltungsfestsetzungen
- 3.2.10 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften und Einteilung der Straßenverkehrsfläche
- 3.3 Nachrichtliche Übernahmen
- 3.4 Hinweise

III. PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

- 1. Sozialplan (§180BauGB)
- 2. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 2.1 Aufbau und Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung und des Gutachtens zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zu Kompensationsmaßnahmen
 - 2.1.1 Rechtslage und Aufgabenstellung
 - 2.1.2 Vorgehensweise bei der UVU und der Eingriffsbewertung
 - 2.1.3 Ergebnisse der UVU und Umsetzung in der Bauleitplanung sowie im weiteren Verfahren
 - 2.2 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen
 - 2.2.1 Ergebnisse des Eingriffsgutachtens
 - 2.2.2 Ermittlung der Kompensationsanforderungen
 - 2.2.3 Umsetzung der Ergebnisse
- 3. Finanzielle Auswirkungen

IV. VERFAHREN

- 1. Aufstellungsbeschluss
- 2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - 2.1 Relevante Bedenken und Anregungen aus den beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan II-B5

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
4. Änderung im Nachgang zur Trägerbeteiligung
5. Planreifebeschluss nach § 33 BauGB
6. Umstellung der Rechtsgrundlage
7. Öffentliche Auslegung 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
8. Planreifebeschluss nach § 33 BauGB
9. Änderung der Zuständigkeit
10. Änderung der Planinhalte im Nachgang zur Auswertung der öffentlichen Auslegung
11. Planreifebeschlüsse nach § 33 BauGB/ Baugenehmigungen
12. Teilung des Bebauungsplanes/ Änderung des Geltungsbereiches
13. Fortführung auf der alten Rechtsgrundlage
14. Öffentliche Auslegung 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
15. Ergebnis der öffentlichen Auslegung
16. Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Rechtsgrundlagen

1. Veranlassung des Planes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes I-15 war der Senatsbeschluss vom 10. Dezember 1991, auf der Grundlage des aus dem internationalen städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Preisträgerentwurfes von Hilmer und Sattler, die künftige Bebauung des Leipziger Platzes zu regeln. Das Verfahren wurde mit Beschluss des Bezirksamtes Mitte am 28. April 1992 eingeleitet. Aus diesem ging nach Teilung des Geltungsbereichs der Bebauungsplan I-15a hervor.

2. Erforderlichkeit des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte. Nach den Zerstörungen im 2. Weltkrieg und nach der Beseitigung der Bebauung in den Nachkriegsjahrzehnten stellte sich das Gebiet bei Beginn der Planungsüberlegungen weitgehend als Brachfläche dar.

Für den Bereich Potsdamer/Leipziger Platz war nach der Wiedervereinigung an der Nahtstelle ehemals getrennter Stadthälften eine umfassende städtebauliche Neuordnung erforderlich, die im Zentrum Berlins wieder einen komplexen Stadtraum herstellen sollte.

Der Bebauungsplan II-B 5 – festgesetzt am 28. Juni 1994 – regelt als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Art der Nutzung im Plangebiet sowie die Erschließung. Die ergänzend hier anzuwendende Beurteilung der Bebauung auf der Grundlage der § 34 bzw. § 35 BauGB war jedoch nicht geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Eine Wiederbebauung dieses Gebietes im Sinne der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) erfordert verbindliche Regelungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Da der östliche Teil des Geltungsbereiches im Bereich des nach § 165 BauGB als städtebaulicher Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin / Parlaments- und Regierungsviertel“ am 3. Juli 1993 förmlich festgelegten Gebietes liegt, begründet sich auch aus § 166 Abs.1 BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans als Teilfläche des Entwicklungsbereiches.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a umfasst das Gelände zwischen der Voßstraße, der Wilhelmstraße, der Leipziger Straße, dem Leipziger Platz, dem Potsdamer Platz und der Ebertstraße mit Ausnahme der Grundstücke Leipziger Platz 13/ Voßstraße 24-25, Leipziger Platz 12/ Leipziger Straße 131-137/ Voßstraße 26-30, Voßstraße 31-32. Teile der Straßenräume sind in den Geltungsbereich einbezogen, da für die Gebäude an diesen Straßen in begrenztem Umfang Möglichkeiten für eine Auskragung in den öffentlichen Straßenraum hinein geschaffen werden sollen.

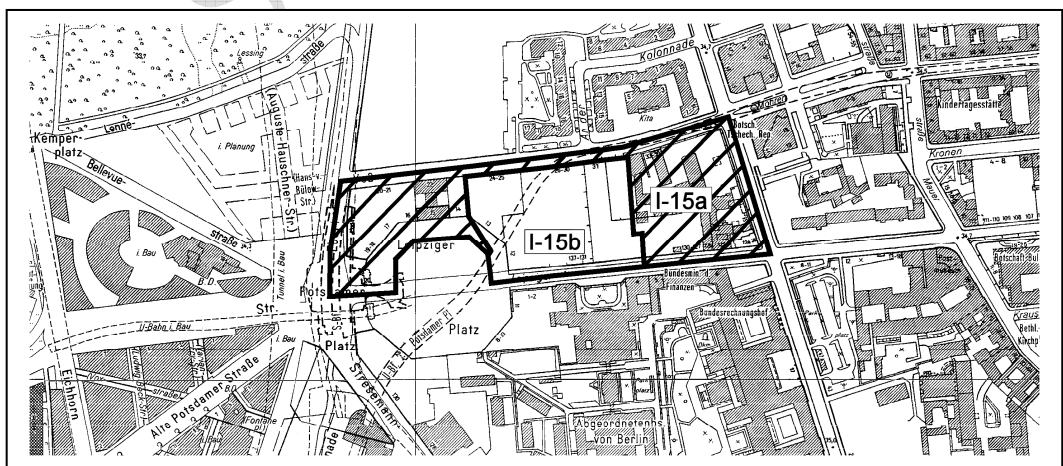
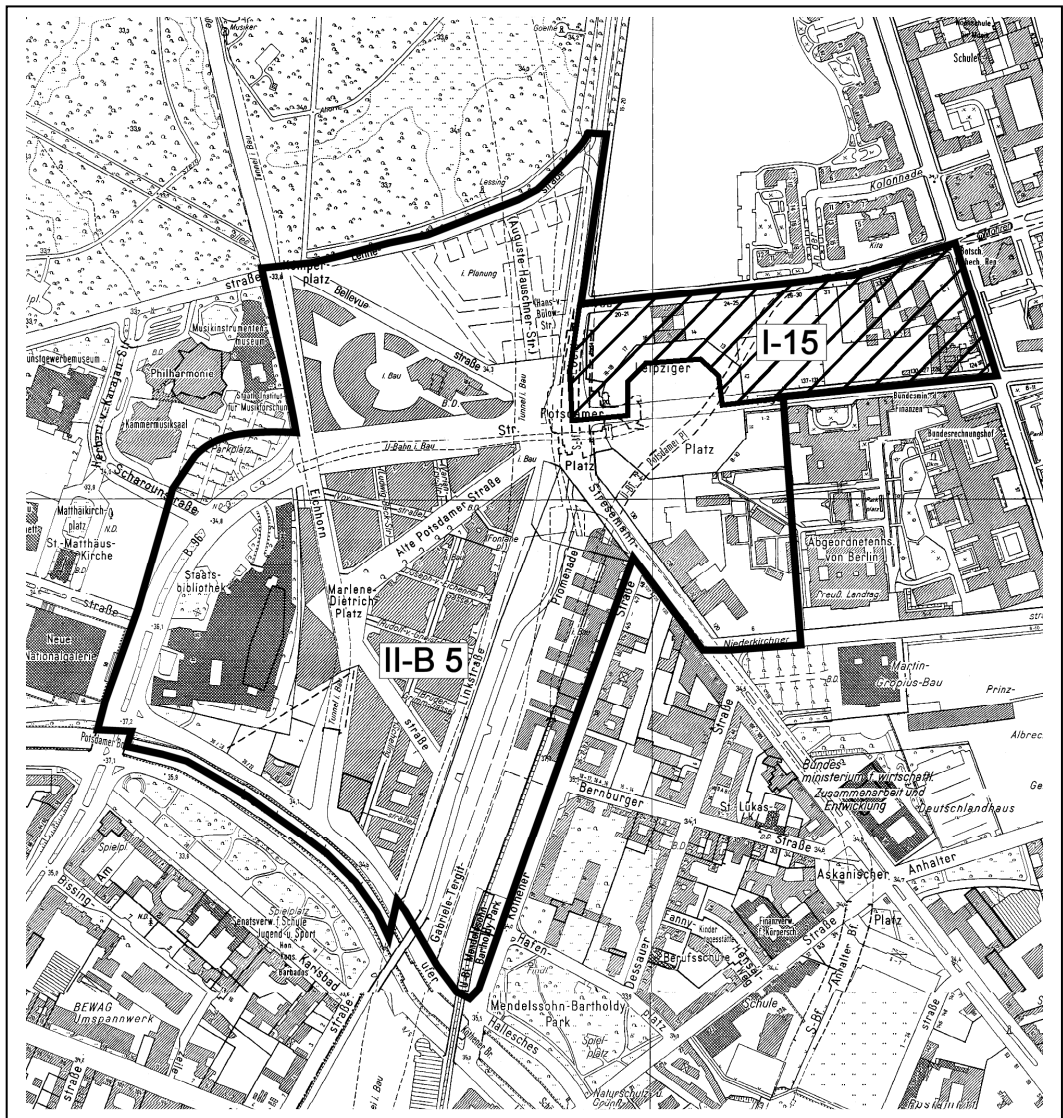
Da die nördliche Straßenverkehrsfläche des Leipziger Platzes gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B5 geringfügig geändert werden soll, bleibt sie weiterhin im Geltungsbereich. Die Geltungsbereichsgrenze entspricht in diesem Bereich der im Bebauungsplan II-B5 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Eine Einbeziehung der gesamten nördlichen öffentlichen Parkanlage des Leipziger Platzes ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B5, die keiner Änderung bedürfen, nicht erforderlich.

Die Teilung des Bebauungsplans I-15 war erforderlich, weil die restitutionsbehafteten Grundstücke, die nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-15b liegen, die Festsetzung des Bebauungsplans I-15a unvertretbar verzögerten.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan I-202b an, der auf der nördlichen Seite der Voßstraße Sondergebiet für Ländervertretungen festsetzt sowie im Allgemeinen Wohngebiet bestehenden Wohnungsbau und eine Kindertagesstätte sichert. Östlich der Wilhelmstraße schließt sich der im Verfahren befindliche Bebauungsplan I-10 an. Südlich der Leipziger Straße liegt das ehemalige Reichsluftfahrtministerium, in dem das Finanzministerium untergebracht ist und das Preußische Herrenhaus, das heute Sitz des Bundesrates ist.

Schließlich wird das Plangebiet von den qualifizierten Bebauungsplänen I-16 (im Verfahren befindlich) und II-163 (festgesetzt am 10. Dezember 1996) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B5 umgeben, die Kerngebiete ausweisen.

Den räumlichen Zusammenhang zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne II-B5 und I-15 einerseits und zwischen den Geltungsbereichen I-15 und I-15a bzw. I-15b andererseits zeigen die folgenden zwei Abbildungen.



3.1 Bestand

Flächennutzung

Charakteristisch für die Situation bei Planungsbeginn waren überwiegend Brachflächen und das erhebliche Ausmaß an motorisiertem Individualverkehr in der Leipziger Straße am südlichen Rande des Plangebietes.

Vegetationsbestand

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses reduzierte sich die Vegetation weitgehend auf Restflächen. In diesen Bereichen herrschten ein- und mehrjährige Ruderalflure vor. Im westlichen Bereich befand sich ein für diverse Veranstaltungen genutzter Trittrasen. Im Eckbereich /Wilhelmstraße hat sich auf Trümmerschutt oberhalb des Straßenniveaus der Wilhelmstraße ein Birken-Pappelwäldchen entwickelt.

Altlasten

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) wurde die Vermutung geäußert, dass sämtliche anthropogene Auffüllungsschichten potentiell kontaminiert sind. Für das Plangebiet liegen jedoch keine konkreten Erkenntnisse über Art, Umfang und Verteilung eventueller Kontaminationen vor.

Im Bodenbelastungskataster sind für das Plangebiet keine Verdachtsflächen verzeichnet.

Gebäudebestand

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden Leipziger Straße 125 (ehemaliges Ministerium für öffentliche Arbeiten) und Voßstraße 33-35 (ehemalige Generaldirektion der Deutschen Reichsbahn) befinden sich im östlichen Teil des Plangebietes verschiedene fünf- und sechsgeschossige ehemalige Hintergebäude sowie ein- bis zweigeschossige Schuppen oder Behelfsbauten, bzw. Teile von Baustelleneinrichtungen.

Auf dem Grundstück Wilhelmstraße 95, 96/Leipziger Str. 125/Voßstraße 33-35 existieren massive Bunkeranlagen.

Auf den Grundstücken Leipziger Platz 14 und 15 sind auf Grundlage des § 33 Abs. 2 BauGB zwischenzeitlich zwei Geschäftshäuser entstanden; ebenso das Gebäude der Kanadischen Botschaft auf dem Grundstück Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20. Das Gebäude Leipziger Straße 124 befindet sich im Bau.

Bahnanlagen

Im Plangebiet befinden sich unterirdisch die planfestgestellten Anlagen der U-Bahnlinie 2 und der S-Bahnlinien 1, 2 und 25, einschließlich Bahnhofsanlagen mit Zugängen sowie massive bauliche Vorrichtungen und Bodenverfestigungen zur statischen Sicherung der S-Bahnanlagen.

Nutzungen

Die bislang auf dem Grundstück Wilhelmstraße 95, 96, Leipziger Straße 125/Voßstraße 33-35 untergebrachten Nutzungen der ehemaligen Deutschen Reichsbahngesellschaft wurden zum April 1995 aufgegeben, so dass die Gebäude nunmehr leer stehen. Im ganzen

Plangebiet gibt es derzeit somit keine im Altbestand ausgeübten Nutzungen. Der zwischenzeitlich als Diskothek und Techno-Club genutzten Tresors der ehemaligen Wertheim Bank auf dem Grundstück Leipziger Straße 126 wurde geschlossen und abgerissen.

Die neu errichteten Geschäftshäuser mit Wohnungen sind zum Teil belegt.

Eigentumssituation

Die Grundstückssituation im Plangebiet war vor dem Krieg gekennzeichnet durch großflächiges Eigentum des Deutschen Reichsbahnvermögens sowie kleinteiligeres Eigentum weiterer Einzeleigentümer, darunter das des Landes Berlin.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a befinden sich die Grundstücke Leipziger Straße 124, Leipziger Platz 14/Voßstraße 23, Leipziger Platz 15/ Voßstraße 22 sowie das Grundstück Leipziger Platz 17/Eberstraße 14/Voßstraße 20 in Privateigentum. Das Grundstück Wilhelmstraße 95, 96/Leipziger Straße 125/Voßstraße 33-35 befindet sich zum Teil im Eigentum des Reichsbahnvermögens/Deutsche Bahn AG und zum Teil im Bundesvermögen. Bei den übrigen Grundstücken ist die Bundesrepublik Deutschland als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Die Aussagen beziehen sich ausschließlich auf die Baugrundstücke.

Grundstücksneuordnung

Um die Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes in den Konturen der bereits durch den Bebauungsplan II-B 5 festgesetzten Kerngebietsflächen zu ermöglichen, sieht der Planentwurf eine Änderung einzelner Grundstückszuschnitte - im Vergleich zur historischen Situation - sowie der gegenwärtig grundbuchlich eingetragenen Eigentumssituation vor. Bereits der einfache Bebauungsplan II-B5 hat aufgrund der Aufweitung der Ebertstraße rund 660 m² Grundstücksfläche der ehemaligen Grundstücke Leipziger Platz 16, 18, 19 / Voßstraße 20, 21 / Ebertstraße 13, 14 für Straßenland in Anspruch genommen und rund 220 m² ehemaligen Straßenlandes als Kerngebiet festgesetzt.

Im Bebauungsplan wurde für die Grundstücke westlich der Linie zwischen H8 und H1 A, bei denen die Eigentumssituation geklärt ist, der Flächenzuschnitt gegenüber der historischen Situation teilweise geändert. Auf dieser Grundlage wurde ein öffentliches Vergabeverfahren durchgeführt und mit der Vergabe aller in Frage kommenden Grundstücke abgeschlossen. Die Grundstückszuschnitte wurden zwischenzeitlich den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB wurde nicht erforderlich.

3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (ABl. S. 3967) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration am Leipziger Platz und entlang der Leipziger Straße sowie im östlichen Bereich als Sonderbaufläche mit Hauptstadtfunktion dar. Des weiteren sind im Plangebiet unterirdische Trassen der S- und U- Bahn dargestellt. Für die M1 Flächen ist eine hohe Nutzungsintensität mit überwiegendem Kerngebietscharakter vorgesehen; eine Wohnnutzung kann festgesetzt werden. Aus den Sonderbauflächen – Hauptstadtfunktion – können unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktion und auf den dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden.

Um das Angebot an Büroflächen und sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen zu erhöhen und um eine Verdrängung innerstädtischer Wohnnutzung zu vermindern, werden im inneren S-Bahn-Ring Bereiche (Zentrumskerne) definiert, die für eine Konzentration von Dienstleistungen mit hoher Qualität geeignet sind. Dabei spielen die zentrale stadträumliche Lage des Zentrums Kerns Potsdamer Platz sowie die gute Erreichbarkeit des Gebietes durch (schienengebundene) Nahverkehrssysteme eine ausschlaggebende Rolle. Die intensive Nutzung von -Ressourcen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) führt zu einer Aufwand /Kostensoptimierung infrastruktureller Vorleistungen.

Insofern ist der Bebauungsplan mit seinen Ausweisungen des Kerngebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bereichsentwicklungsplanung Mitte (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung Mitte wurde am 18.11.2004 beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a sind folgende Inhalte in der Zielplanung enthalten:

- Darstellung als Kerngebiet mit einem zulässigen Wohnanteil
- Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion entlang des Leipziger Platzes
- Platz als Grünfläche
- Leipziger Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Straßenbahn im Verlauf der Leipziger Straße

Stadtentwicklungspläne (StEP)

StEP Gewerbe

Der am 14. September 1999 vom Senat beschlossene StEP Gewerbe definiert die Leitlinien zur Berliner Gewerbeflächenentwicklung. Als sektorale Vertiefung des FNP sieht er aber für den Bereich Potsdamer- und Leipziger Platz keine weiteren Planungsvorgaben vor.

StEP Zentren und Einzelhandel

Der Senat hat am 9. März 1999 den „Stadtentwicklungsplan“: Zentren und Einzelhandel beschlossen.

In den teilträumlichen Leitlinien zur Entwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur ist der Bereich Leipziger Platz Bestandteil des Zentrumsbereiches Mitte. Das Einzugsgebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet.

StEP Verkehr

Der Senat hat am 8. Juli 2003 den Stadtentwicklungsplan Verkehr beschlossen.

- Der StEP Verkehr sieht in der Planung für das übergeordnete Straßennetz 2015 die Leipziger Straße als „besondere örtliche Straßenverbindung (in der Innenstadt)“ vor.
- Im Geschwindigkeitskonzept Planung 2015 ist für die Voßstraße eine Tempo-30-Regelung vorgesehen.
- In der Planung des Straßenbahnnetzes 2015 ist die Straßenbahn vom Alexanderplatz zum Kulturforum in der Realisierung im Rahmen des mittleren Finanzszenarios enthalten.
- Das S-Bahnnetz sieht in der Planung 2015 die S 21 vom Potsdamer Platz in Richtung Norden zur Realisierung im mittleren Finanzszenario vor.
- Das Regionalbahnnetz enthält in der Planung (bis 2015) die Nord-Südverbindung über den Potsdamer Platz.

StEP Wohnen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a liegt innerhalb des prioritären Entwicklungsraumes Innenstadt.

Der Leipziger Platz (Kranzbebauung) ist nochmals als prioritärer Standort herausgehoben.

StEP Bürostandort

Im StEP Bürostandort ist im Bereich Leipziger Platz Nord ein Symbol als Potentialfläche für Verbände und Vereinigungen eingetragen.

Planwerk Innenstadt

Das „Planwerk Innenstadt“ wurde am 18. Mai 1999 vom Senat beschlossen (Beschluss Nr. 2197 / 99) und vom Berliner Abgeordnetenhaus am 27. Mai 1999 (Drucksache 13/3776) zustimmend zur Kenntnis genommen. Es ist daher und gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB alte Fassung als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Es sieht für das Planungsgebiet eine städtebauliche Struktur vor, die dem städtebaulichen Entwurf von Hilmer und Sattler (geschlossene Randbebauung und großzügige Innenhöfe) weitgehend entspricht.

Landschaftsprogramm (La Pro 94)

Die im Landschaftsprogramm 1994 formulierten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen folgende Inhalte für das Plangebiet:

für den Biotop- und Artenschutz

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung von Bodenversiegelung
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei Grüngestaltung

für das Vorranggebiet Luftreinhaltung

- Emissionsminderung
- Erhalt von Freiflächen/Erhöhung der Vegetationsanteile
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

für das Vorranggebiet Klimaschutz (westliches Plangebiet)

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

für das Landschaftsbild

- insbesondere die Festlegung des Leipziger Platzes als Maßnahmenschwerpunkt zur Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen

für die Erholung und Freiraumnutzung

- Einstufung des Plangebietes als Fläche mit zentralen Nutzungen und sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren

Bebauungsplan II-B5

Ferner gelten für das Plangebiet des Bebauungsplanes I-15a die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes II-B5, der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Kerngebiet ausweist und eine Fläche zwischen Ebertstraße und Leipziger Platz, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist. Der Bebauungsplan wurde am 28. Juni 1994 festgesetzt.

Planfeststellung

Teile des Geltungsbereiches unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB. Es handelt sich dabei entweder um die schon vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bestehenden Anlagen der S-Bahn und U-Bahn sowie um die gemäß Beschluss vom 12. September 1995 planfestgestellten Verkehrsanlagen im zentralen Bereich von Berlin.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen bis zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Planungsüberlegungen zum "Zentralen Bereich" und zum Areal Potsdamer/Leipziger Platz entwickelt.

Im Juni 1989 beschloss der Senat die Ausschreibung eines internationalen Wettbewerbs für das Gebiet westlich des Potsdamer Platzes im damaligen Westteil Berlins. Der Wettbewerb stand im Zusammenhang mit der beabsichtigten Veräußerung einer knapp 7 ha großen Grundstücksfläche an die Daimler-Benz AG. Die bevorstehende Eröffnung eines neuen Grenzüberganges am Potsdamer Platz sollte wesentliche Wettbewerbsvorgabe sein. Die politischen Ereignisse im November 1989 und danach änderten die Situation grundlegend, so dass sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz veranlasst sah, über mehrere Diskussionsrunden und eine umfangreiche Materialsammlung zur Wettbewerbsvorbereitung die Wettbewerbsvorgaben neu zu definieren. Durch das "Stadtforum Berlin" wurden die Vorgaben für den Wettbewerb - ausgelobt im Juni 1991 - überprüft und weiterentwickelt. Zielvorgabe war es laut Auslobungsunterlage im Kapitel „städtebauliche Zielvorstellungen“, "diesen Bereich in das polyzentrische Gefüge der Stadt einzubinden, wobei er seiner Bedeutung als Verbindung zwischen den beiden Hauptzentren, der östlichen und westlichen Innenstadt, gerecht werden soll."

Bei der Neubildung zentralörtlicher Funktionen sollte ein "höchstmöglicher Grad an Nutzungsmischung" erreicht werden.

Hintergrund dieser Planungsvorgabe war die Erkenntnis, dass ein monostrukturierter neuer Stadtteil, etwa ein Banken- oder Büroviertel, das Zusammenwachsen der Stadt an dieser Stelle nicht fördern, sondern zu einem isolierten Stadtkörper zwischen den ohnehin schon einseitig genutzten Bereichen der Umgebung (Kulturforum, Tiergarten, Ministergärten) führen würde. Eine Wechselbeziehung zu den umliegenden Quartieren und der Gesamtstadt sowie die Lebendigkeit des neuen Stadtviertels selbst werden nur dann ermöglicht, wenn das Quartier ein breites Spektrum an Nutzungen bietet (Arbeitsplätze, Wohnungen, kulturelle Einrichtungen, Restauration, Hotels, soziale Infrastruktur, Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten). Damit wird an die Nutzungsvielfalt des Stadtviertels vor dem Krieg angeknüpft, auch wenn die Mischung einen anderen Charakter aufweist (vormals starke Prägung durch die Bahnhöfe, Vergnügungsviertel, Hotelstandorte und Gastronomie).

Eine weitere wesentliche Wettbewerbsvorgabe galt der Entwicklung qualitätsvoller öffentlicher Räume, die zusammen mit den privaten Bereichen ein sich ergänzendes Beziehungsgefüge bilden sollen.

Die Frage der Dichte sollte im Wettbewerb im Kontext einer "Stadtidee" beantwortet und auf die städtebauliche Verträglichkeit hin überprüft werden. Der Spielraum für die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 3,5 bis 5,5 angegeben und lag damit bereits weit über

den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Gleichzeitig bestand die Forderung, "im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung den klimatologischen Bedingungen und funktionellen Verflechtungen einen hohen Stellenwert einzuräumen". Das Stadtgefüge sei auch als Ökosystem zu begreifen, "so dass die innerstädtische Lebensqualität auch den natürlichen Lebensgrundlagen wie z. B. Kleinklima, Luftqualität und -austausch entsprechen müsse".

Die Entscheidung, am Potsdamer/Leipziger Platz einen Standort für Dienstleistungen hoher Konzentration zu schaffen, erfolgte somit unter Inkaufnahme einer Verschlechterung der bestehenden klimatischen Situation, die nach dem Krieg durch den klimatisch günstig wirkenden Großen Tiergarten im Zusammenwirken mit den Stadtbrachen entstanden war. Neben den städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen sollte mit der Entwicklung dieses Dienstleistungsschwerpunktes ein Impuls für die wirtschaftliche Situation Berlins in der "Nachwendezeit" gegeben werden.

Am 2. Oktober 1991 entschied sich das Preisgericht für die Wettbewerbsarbeit der Architekten Hilmer + Sattler und gab die Empfehlung, diese Arbeit mit einigen Modifizierungen den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Das Preisgericht folgte der "Vorstellung von der kompakten, räumlich komplexen europäischen Stadt" im Gegensatz zur "Hochhausagglomeration". Als Vergleichsmaßstab der "europäischen Stadt" wurden Städte wie Mailand, Madrid und London herangezogen und hieraus das Entwurfsmodell eines 50x50 m großen Blockes mit einer Höhe von 35 m entwickelt. Diese (Regel-) Höhe wurde durch Turmbauten an einigen Stellen akzentuiert und zur bestehenden Bebauung im Bezirk Mitte auf 26 m bzw. 22 m reduziert. Die Gebäudehöhe von ca. 35,0 m über Gelände findet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Platzrandbebauung unmittelbar um den Leipziger Platz wieder. Hier wurde eine geschlossene Randbebauung auf den Konturen des historischen Platzes (Oktogon) vorgesehen.

Insgesamt ergab sich eine GFZ von durchschnittlich 5,0 im Wettbewerbsgebiet.

Der Entwurf orientiert sich an der historischen Stadtstruktur und schafft ein "differenziertes System von Öffentlichkeit". Es leistet die Transformation der traditionellen großen Blöcke mit kleinteiligen Parzellenstrukturen in eine kleinteilige Blockstruktur mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Damit entspricht der Entwurf besonders den städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbes im Hinblick auf Nutzungsmischung und Öffentlichkeit anstelle von "privaten" bzw. der Öffentlichkeit unzugänglichen Stadtteilen. Diese städtebauliche Grundsatzentscheidung fand ihren Niederschlag im Senatsbeschluss Nr. 1154/91 vom 10. Dezember 1991.

2. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplanentwurf I-15a werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Umsetzung des Hilmer & Sattler-Konzeptes für diesen Teilbereich. Dabei ist der barocke Achteckgrundriss des Leipziger Platzes und dessen beabsichtigte geschlossene Randbebauung als räumlicher Gegensatz zum Potsdamer Platz von zentraler Bedeutung;
- Strukturierung des Plangebietes in Bereiche mit unterschiedlicher Regelungsdichte entsprechend der Lage und Größe der Grundstücke;
- Schaffung eines lebendigen Stadtquartiers mit zentralen Nutzungen und hoher Nutzungsmischung aus Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen zur Verbindung der beiden Hauptzentren der Gesamtstadt;
- Ausnutzung der vorhandenen zentralen Lage mit guter Erschließung durch den ÖPNV für die Realisierung einer hohen Dichte;
- Sicherung eines Wohnanteils von mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche;
- Festsetzungen zum Immissionsschutz und zum Ausgleich für die ermöglichte hohe Dichte zur Verbesserung der Umweltverträglichkeit;
- planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet;
- Festsetzung von Gestaltungsvorgaben, um an diesem städtebaulich herausragenden Platz die gewünschte stadtgestalterische Homogenität in ausgewählten Strukturmerkmalen zu erzielen.

Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung der Bebauung zwischen Leipziger Platz und Wilhelmstraße durch Ausweisung baulicher Anlagen im Kerngebiet, ergänzt die öffentliche Parkanlage am Leipziger Platz und weist Flächen aus, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

3. Entwicklung und Abwägung der Planinhalte im Verfahren

3.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Berlin befindet sich in einer Situation des Umbruchs der Beschäftigtenstruktur und damit der Veränderung der Stadtstruktur.

1. Die bisherige Sondersituation Berlins mit einem unterdurchschnittlichen Anteil an Bürobeschäftigten in zentralen Dienstleistungsunternehmen bzw. -einrichtungen wird durch einen Nachholprozess der Tertiärisierung beendet.
2. Der strukturbedingte Wachstums-Nachholbedarf wird durch die hinzukommenden Funktionen der Stadt für das Umland und die weiter entfernten Regionen und die daraus erwachsenden weiteren Flächenansprüche im Tertiär- und Handels-Sektor verstärkt.
3. Die wiedergewonnene Hauptstadtfunktion erfordert die Deckung eines spezifischen Flächenbedarfs. Dieser ist überwiegend auf die Regierung und deren Administration und die nach Berlin umsiedelnden Institutionen orientiert.

Das Gesamtprojekt "Potsdamer und Leipziger Platz" strebt neben der klassisch-städtebaulichen Zielsetzung, einen bedeutenden Teil der identitätsbildenden Stadtstruktur wiederherzustellen, als Element des entwicklungsplanerischen Konzeptes auch an, den durch die skizzierten Entwicklungsfaktoren induzierten Flächenbedarf zu decken und das Wachstum zu steuern.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1994 wird das Gelände zwischen Lehrter Bahnhof und Schöneberger Kreuz als "innere Peripherie" bezeichnet. Der Entwicklung dieser Flächen kommt Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraumes / Außenraumes zu. Dabei wird im Flächennutzungsplan zugleich ein Strukturkonzept vorgegeben, dessen planungsrechtliche Umsetzung Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist. Der Bereich Potsdamer/Leipziger Platz ist dabei ein quantitativer Schwerpunkt der geplanten baulichen Nutzung, während die Schwerpunkte der Freiraumentwicklung bzw. -erhaltung in der Nachbarschaft zu finden sind.

Der im Flächennutzungsplan postulierte Vorrang der Entwicklung der "inneren Peripherie" bedeutet für die Entwicklung der Stadt eine Richtungsentscheidung für die Bauleitplanung im Bereich Potsdamer und Leipziger Platz. Gleiches gilt für die in die Planung einzustellenden Belange.

1. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 BauGB wird dann gefördert, wenn die hier ermöglichte Dichte an anderer Stelle dazu führt, dass Flächen von Bebauung freigehalten werden.
2. Die Belange des Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs und des schienengeführten Personenregionalverkehrs, werden durch die geplante bauliche Konzentration um die Halte- bzw. Verknüpfungspunkte begünstigt.
3. Die Belange der tertiären Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in diesem Sektor werden mit Blick auf den Bedarf besonders gefördert.

4. In Bezug auf die Auswirkungen auf die Umwelt stehen kleinräumig nachteiligen Belastungseffekten - insbesondere im Hinblick auf mögliche klimatische Auswirkungen in der Nachbarschaft des Planungsgebietes - die Vorteile eines Konzeptes gegenüber, welches durch die Innenentwicklung großräumig weniger Belastungen (Flächenverbrauch) bewirkt.
5. Die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu ermittelnden, abzuwägenden und entsprechend dem Abwägungsergebnis rechtlich zu sichernden Kompensationsmaßnahmen - sowohl in Bezug auf § 1a des Bundesnaturschutzgesetzes als auch auf § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung - sind somit auf die vorgegebenen Schwerpunkte der Freiraumentwicklung der "inneren Peripherie" zu lenken.
6. Eine besondere Bedeutung im Abwägungsprozess kommt der übergreifend geplanten Kompensationsmaßnahme "Park auf dem Potsdamer und Anhalter Güterbahnhof" zu, die bereits zu über 86% durch vorliegende Verträge gesichert ist.

3.2 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes I-15a

3.2.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

Er ändert den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans II-B5 in den Bezirken Mitte und Tiergarten vom 28. Juni 1994 (GVBl. S. 213) festgesetzten Bebauungsplan, in dem er einen Teilbereich dieses Bebauungsplans aufhebt.

Der Bebauungsplan II-B5 regelte unter anderem für den Planbereich die Art der Nutzung und traf Festsetzungen über Verkehrsflächen, Grün- und Freiflächen und die technische Infrastruktur.

Gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan II-B5 ergeben sich folgende Änderungen:

- Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie an der Grünfläche des Leipziger Platzes, da die Straßenbreite um das Oktogon nun regelmäßig 17,5 m betragen soll,
- Aufhebung der Festsetzung von Geländehöhen in der Voßstraße und Leipziger Straße, da hierfür keine Notwendigkeit besteht,
- Reduzierung der Breite des "Kopfbau" Leipziger Platz/Ebertstraße von 18 m auf 14 m aus städtebaulichen Gründen,
- Modifizierung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen aufgrund von veränderten Planungen.

3.2.2 Art der Nutzung

Kerngebiet (zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO)]

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für die Baugrundstücke Kerngebiet fest.

3.2.3 Gliederung des Kerngebietes

(textliche Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.6)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO]

Die Festsetzung nach § 7 BauNVO allein ist jedoch nicht ausreichend, um das übergeordnete städtebauliche Ziel einer lebendigen Stadt mit hoher Funktionsvielfalt zu sichern. Zur Entwicklung eines differenzierten Nutzungsspektrums sind ergänzende Festsetzungen erforderlich. Diese Überlegungen, die bereits dem städtebaulichen Wettbewerb zugrunde gelegt wurden, begründen das Erfordernis einer horizontalen und vertikalen Gliederung des Kerngebietes und damit eine Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke (z. B. reine Büronutzung). Andererseits wird diese Beschränkung, die in die Rechte der Eigentümer eingreift durch das erhöhte Maß der Ausnutzung kompensiert.

3.2.3.1 Nutzung im 1. Vollgeschoss

(textliche Festsetzung Nr. 3.1)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO]

Die textliche Festsetzung lautet:

„Im Kerngebiet sind im 1. Vollgeschoss an der Leipziger Straße in einer Tiefe von 13,0 m und am Leipziger Platz mit Ausnahme des Grundstücks Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20 in einer Tiefe von 7,0 m nur Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 4 Baunutzungsverordnung zulässig. Nutzungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Baunutzungsverordnung können zugelassen werden.“

Entlang der Leipziger Straße und des Leipziger Platzes sollen publikumsintensive Nutzungen angesiedelt werden, um hier - genauso wie in anderen Bereichen am Potsdamer Platz - eine lebendige Mischnutzung zu erreichen. Die Sicherung von Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten) in der Leipziger Straße und am Leipziger Platz spielt hierbei nicht nur für das Gebiet selbst, sondern auch übergeordnet eine Rolle, um langfristig zu einer für den Fußgänger attraktiven Verbindung zwischen Friedrichstraße und Kulturforum zu gelangen, die im Sinne von kontinuierlichen Verbraucherströmen für das Funktionieren der verschiedenen Einzelhandelsstandorte von Bedeutung sind. Die Qualität

des öffentlichen Raumes soll durch die Sicherung einer Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen, z. B. Einzelhandel, Gastronomie, soziale oder kulturelle Einrichtungen gewährleistet werden.

Da es zur Erreichung dieser Ziele nicht erforderlich ist, dass die gesamte Erdgeschossfläche für die gewünschte Nutzung (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiwirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in Anspruch genommen werden muss, wurde die Festsetzung auf eine Tiefe von 13,0 m entlang der Leipziger Straße und 7,0 m entlang des Leipziger Platzes (ausreichend für eine Ladentiefe, die geeignet ist, die städtebaulich gewünschte, möglichst kleinteilige Struktur von hochwertigen Boutiquen etc. zu ermöglichen) beschränkt. Eine größere Tiefe für Ladennutzungen etc. ist möglich, da sie im Kerngebiet allgemein zulässig sind. Die ausschließliche Errichtung von Vitruinen oder Schaufenstern hingegen stellt keine ausreichende publikumsintensive Nutzung dar. Ausnahmsweise können auf den für Einzelhandel etc. vorgesehenen Flächen auch Büronutzungen zugelassen werden, wenn sie eine Nutzung mit hohem Publikumsverkehr erwarten lassen (z. B. Reisebüros, Bankfilialen und andere kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe).

Neben den stadtgestalterischen und entwicklungsspezifischen Gründen werden mit der Festsetzung die Belange der Wirtschaft, insbesondere des Einzelhandels, berücksichtigt, da Flächen an attraktiver Stelle für den Handel bereitgestellt werden. Sie dienen auch einer räumlich ausgewogenen verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Treppenhäuser, Tiefgaragenzufahrten und andere Flächen, die der Erschließung der Nutzung in den oberen Geschossen dienen, sind ebenfalls im ersten Vollgeschoss zulässig. Allerdings darf dadurch die beabsichtigte lebendige Mischung nicht beeinträchtigt werden.

Die aufgeführten Nutzungen spielen eine entscheidende Rolle für das kommunale entwicklungspolitische Ziel des Zusammenwachsens der beiden Stadthälften. Nur wenn das Gebiet durch Besucher, Gastronomienutzer und Kunden frequentiert wird, stellt sich die erwünschte Wechselbeziehung zu den sonstigen Stadtteilen her.

Die Festsetzung gilt nicht für das Grundstück Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20, da sie dem Nutzungszweck der Kanadischen Botschaft entgegenstehe, die Botschaftsnutzung selbst aber eine Steigerung der Attraktivität für den Platz darstellt. Dem planerischen Ziel, belebte und ansprechende Erdgeschosszonen herzustellen, wird in diesem Falle durch das auf Öffnung für das Publikum gerichtete Konzept der Botschaft entsprochen, ohne dass hier eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen soll.

Vor dem Hintergrund der Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt (Senatsbeschluss Nr. 2260/92) ist im Baugenehmigungsverfahren (§ 51 Bauordnung von Berlin) zu berücksichtigen, dass alle vorzusehenden Einrichtungen auch für Behinderte, insbesondere Rollstuhlfahrer, erreichbar und nutzbar sind.

3.2.3.2 Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen und Festsetzung eines Flächenanteiles für Wohnen

(textliche Festsetzung Nr. 3.2)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 BauNVO]

Die textliche Festsetzung lautet:

„Im Kerngebiet sind

entlang der Leipziger Straße

entlang der Wilhelmstraße

am Leipziger Platz zwischen den Punkten H11A, H12A und H13

entlang der Ebertstraße zwischen den Punkten H13, H14 und H1

Wohnungen oberhalb von 50 m über NHN allgemein zulässig.

In den Teilflächen des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK A mit Ausnahme der baulichen Anlagen entlang der Wilhelmstraße sind Wohnungen allgemein zulässig“.

Um das Plangebiet zu einem vitalen Teilgebiet der Stadt zu entwickeln, spielt die Wohnnutzung eine besondere Rolle. Im Plangebiet soll sich eine Wohnbevölkerung etablieren und kein isoliertes, monofunktionales Dienstleistungs- und Handelszentrum entstehen, welches in den Abendstunden nach Dienstschluss verödet und entsprechend gemieden wird. Gerade für den Bezirk, in dem aufgrund seiner zentralen Lage zukünftig eine Vielzahl von Regierungs- und Verwaltungsbauten geplant beziehungsweise bereits vorhanden sind, ist es entscheidend, dass einerseits bei allen Vorhaben - auch den öffentlichen - ein Wohnungsbauanteil rechtlich gesichert wird und andererseits im Kerngebiet ein Spielraum eröffnet wird, darüber hinausgehend Wohnungen bauen zu können. Der südlich angrenzende Bereich ist bereits durch monolithische Großbauten (z.B. ehemaliges Reichsluftfahrtministerium) geprägt, wodurch das Erreichen des Ziels erschwert wird, durch ein lebendiges Quartier mit starker Nutzungsmischung die Kluft zwischen Ost und West in diesem Bereich zu überwinden.

Durch den Bau von Wohnungen im Gebiet soll der Teilwohnungsmarkt gestärkt werden, der durch Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen gekennzeichnet ist und der ein potientiell Angebot auch für die Beschäftigten in dem neuen Quartier und dessen Umfeld darstellt.

In Teilen des Kerngebietes sollen deshalb Wohnungen allgemein zulässig sein. Entlang der Leipziger Straße, den Einmündungsbereichen in den Leipziger Platz und entlang der Wilhelmstraße sind aufgrund der vorherrschenden hohen Immissionsbelastungen, die aus der Kfz-Belastung resultieren, Wohnungen erst ab einer bestimmten Höhe allgemein zulässig. Die Höhe von 50 m ü NHN entspricht etwa 15 m über Gehweg und wird in Verbindung mit den Festsetzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 als Ergebnis der

UVU als ausreichend erachtet, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in diesen belasteten Bereichen berücksichtigen zu können.

Im Rahmen der UVU wurden Hinweise gegeben, die darauf zielen, dass die Belastungen des Lärms (geringfügig) und die der Luft nach oben hin abnehmen, da sich dort die Bedingungen für die Verwirbelung von Immissionskonzentrationen verbessern. Hinzu kommt die bessere Belichtungssituation in den oberen Geschossen. Im Übrigen kann noch zusätzlich auf ein „psychologisches Moment“ des Wohlbefindens hingewiesen werden, wenn man „über dem Verkehrsstrom“ wohnt, wobei dies abhängig von der künftigen Gestaltung der Wohnung ist, die jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Die Gliederung eines Kerngebietes ist nicht auf den Geltungsbereich beschränkt.

Vielmehr kann das „Baugebiet“, in dem die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren ist auch angrenzende Flächen etwa gleicher Nutzungsstruktur umfassen. Für diesen konkreten Fall trifft das auf die Flächen auf der südlichen Seite der Leipziger Straße zu, die von zentralen Einrichtungen der Verwaltung (z.B. dem Bundesrat) geprägt sind.

Ergänzend können angrenzende Bereiche des Potsdamer Platzes einbezogen werden, da z.B. im festgesetzten Bebauungsplan II-166 in den unmittelbar an der Stresemannstraße angrenzenden Baublöcken eine uneingeschränkte Kerngebietsnutzung zulässig ist, wie auch in den Baublöcken an die Ebertstraße (f. B-Plan II-163). Nicht unberücksichtigt bleiben sollte in diesem Zusammenhang, dass die Nutzung der im Bebauungsplan I-202b nördlich der Voßstraße, Ecke Ebertstraße vorgesehenen baulichen Anlagen durch die zentralen Einrichtungen der Verwaltung auch den Eindruck einer Kerngebietsnutzung vermitteln, obgleich der Bebauungsplan hier ein Sondergebiet ausweist.

Da die allgemeine Zulässigkeit und die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen somit auf eine räumlich begrenzte Teilfläche des Kerngebietes sowie auf die oberen Geschosse der baulichen Anlagen in anderen Teilen des Kerngebietes beschränkt wird, ist die Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt, zumal Wohnungen, gemessen an den sonstigen Nutzungen, nur in untergeordneter Größenordnung errichtet werden dürfen.

Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

3.2.3.3 Planungsrechtliche Sicherung des Wohnanteiles

(textliche Festsetzungen Nr. 3.3 und 3.4)

Die textliche Festsetzung Nr. 3.3 lautet:

„Im Kerngebiet sind in Gebäuden mindestens 20 %, in den Teilflächen des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK A mindestens 30 % der jeweils zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.“

Die textliche Festsetzung Nr. 3.4 lautet:

„Im Kerngebiet sind innerhalb der Flächen H11B, H12B, H13A, H13B, H20, H20B, H11B und H19A, H18A, H8A, H10A, H19A oberhalb von 58,5 m bzw. 60,0 über NHN nur Wohnungen zulässig. Diese Flächen sind auf die Geschossfläche für Wohnungen gemäß textlicher Festsetzung 3.3 anzurechnen.“

Da mit den "qualitätssichernden" Festsetzungen noch keine Sicherung des gewünschten Umfangs der Wohnfunktion im Plangebiet erfolgt, wurden Festsetzungen nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO getroffen.

Zur Umsetzung des Senatsbeschlusses 1154/91, der einen Anteil von 20 % der zulässigen Geschossfläche im Plangebiet für Wohnungen festlegt, wird für die Grundstücke entlang der Leipziger Straße und des Leipziger Platzes festgesetzt, dass mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche ausschließlich für den Bau von Wohnungen zu verwenden ist. Diese politische Vorgabe hat weiterhin Bestand.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbelastung kann entlang der Leipziger Straße und des Leipziger Platzes ein höherer zwingender Wohnanteil nicht realisiert werden.

Da eine Festsetzung nach § 7 Abs. 4 BauNVO nur gerechtfertigt ist, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können, wurde für das Grundstück Leipziger Straße 124 in einer Einzelfallbetrachtung auf diese Regelung verzichtet, da es aufgrund

- seiner Lage als Eckgrundstück, mit seiner östlichen und westlichen Grundstücksseite an zwei hochbelasteten Straßen (Leipziger Straße und Wilhelmstraße) liegt,
 - des schmalen Grundstückszuschnitts,
 - der Beschränkung der Grundrissgestaltungsmöglichkeiten, die sich daraus ergeben, dass die westliche und nördliche Grundstücksgrenze an zwei Brandwänden liegen,
 - seiner geringen Größe von nur ca. 600 m²,
- nicht geeignet ist, hier Wohnungen planungsrechtlich zwingend zu fordern.

Die genannten Umstände bewirken, dass

- keine Möglichkeit besteht, einzelne Aufenthaltsräume zum Blockinnenbereich zu orientieren,
- eine interne Hof- oder Atriumslösung aufgrund der geringen Größe und des schmalen Zuschnitts nicht möglich ist,
- die Anforderungen der Lärmschutzgrundrisse, die an diesen Straßenabschnitten ansonsten gefordert werden, nicht erfüllt werden können
- die Belichtung und natürliche Belüftung ausschließlich durch Fenster an den hochbelasteten Straßen erfolgen muss,
- eine ununterbrochene künstliche Belüftung auch in den Nachtstunden erforderlich wäre.

In der Abwägung würde das Festhalten am zwingend zu realisierenden Wohnanteil in diesem Einzelfall zu einer planerisch nicht beabsichtigten Härte führen. Im Bebauungsplanverfahren I-15 war der Plangeber bisher von einer anderen planerischen

Konzeption bedingt durch eine Grundstücksneuordnung in diesem Bereich ausgegangen. Die planerisch intendierte Grundstücksneuordnung hätte es ermöglicht, Wohnungen herzustellen, die den Anforderungen an § 1 Abs. 5 BauGB entsprechen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt und der Gleichheitsgrundsatz nicht verletzt, da bei keinem anderen Grundstück im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine vergleichbare Situation gegeben ist, die ein Abweichen vom grundsätzlichen Planungsziel – der Festsetzung eines Wohnanteiles - befürchten lässt. Auch wenn beim sogenannten „Kopfbau“ am Leipziger Platz (Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13) die Möglichkeiten, Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu errichten aufgrund des Grundstückszuschnittes eingeschränkt sind, ergeben sich hier jedoch aus der Größe des Grundstückes, der Höhe der zulässigen Bebauung und der erheblich besseren Belichtungssituation wesentlich bessere Möglichkeiten, den Wohnanteil von 20 % unterzubringen.

Eine diesbezügliche Überprüfung im Rahmen der Auswertung der Verfahrensschritte hat diese Abwägung bestätigt. Es liegen keine Erkenntnisse oder Abwägungstatbestände vor, die der Realisierung des Wohnanteils von 20 % entgegenstehen. Gesunde Wohnverhältnisse können bei Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

Ergänzend zu dem seit 1991 geforderten Mindestanteil von 20 %, wird auf Senats- und auf Bezirksebene übereinstimmend standortbezogen ein höherer Wohnanteil in Teilbereichen angestrebt, um auch durch Wohnnutzung belebte Innenstadtquartiere zu erreichen. Auch - aufgrund des nördlich der Voßstraße angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes wird für eine möglichst hohe Verträglichkeit zur vorhandenen Wohnnutzung und als Lagequalität für die hinzu kommende Wohnnutzung der festgesetzte Wohnanteil in den Teilbereichen mit der Bezeichnung MK A auf 30 % erhöht. Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringeren Verkehrsbelastungen in der Voßstraße hier gute Voraussetzungen bestehen, Wohnen konzentriert, d. h. in eigenen Wohngebäuden unterzubringen. Die Aufwendungen (z.B. für Erschließung) sind entsprechend geringer. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes ist auch bei einem 30 %igen Wohnanteil gewahrt, da zum einen mit 70 % Kerngebietsnutzungen diese weit überwiegend die Gebietsnutzung prägen und zum anderen innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzung nur für einen untergeordneten Flächenanteil von 40 % der Kerngebietsfläche zutrifft.

Bei der Bebauung entlang des Leipziger Platzes sind im "Kranz", d.h. in den Gebäudeteilen oberhalb der OK von 58,5 m bzw. 60 m über NHN, ausschließlich Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung ist städtebaulich dadurch begründet, dass die Platzfigur durchgängig und deutlich sichtbar mit Wohnnutzungen belebt werden soll. Die Ausdehnung und Lage des Platzes und insbesondere die exponierte Lage des aufgesetzten „Kranzes“ bieten durch die optimale Belichtungssituation eine günstige Voraussetzung für Wohnen, auch wenn die Immissionsbelastungen durch den Verkehr entsprechende Aufwendungen nach sich ziehen. Die städtebauliche Überlegung eines bewohnten „Kranzes“ um den Platz war bereits Gegenstand des Wettbewerbsergebnisses und wurde seither als ein Grundzug der Planung

immer wieder bestätigt. Das zukünftige Stadtbild am Leipziger Platz soll nicht alleine dadurch geprägt sein, dass der Platz durch eine vielfältige Nutzungsmischung belebt wird, zu der auch das Wohnen beiträgt. Vielmehr ist es innerhalb dieser historischen Platzkonfiguration entscheidend in welcher Weise sich das Wohnen hier präsentiert. Das Wohnen soll sich durch die geschlossene umlaufende Nutzung an dieser Stelle im „Kranz“ darstellen und eine besondere Präsenz erhalten. Die Funktion Wohnen soll somit die homogene architektonische Ausformung des „Dachkranzes“ stützen. Der Charakter des repräsentativen urbanen Platzes geht dadurch nicht verloren. Diese Art von Wohnen erinnert zudem an die Entwicklung der Platzanlage in seiner Spannweite vom Wohnplatz bis zum Platz mit zentralörtlichen Funktionen. Das Gebiet insgesamt bleibt durch die Kerngebietsnutzung geprägt.

In der Abwägung mit anderen Belangen wird diese städtebauliche Entscheidung höher gewertet als die privaten Belange, die beispielsweise dadurch entstehen, dass die Bauherren für Schallschutz- und Lüftungsmöglichkeiten einen erhöhten technischen Aufwand aufwenden müssen. Dies gilt insbesondere bei den sogenannten „Kopfbauten“. Die Festsetzungen wurden auf ihre Machbarkeit hin geprüft. Ausführungsplanungen zeigen, dass auch an dieser Stelle hochwertiger Wohnungsbau möglich ist. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist, wie bereits dargelegt, gewährleistet.

Dem Plangeber ist bewusst, dass die im „Kranz“ angebotenen Wohnungen nicht den Vorstellungen von familiengerechten Wohnungen entsprechen, sondern ggf. von Bevölkerungsgruppen, die besondere Anforderungen an die Infrastruktur stellen und von der räumlichen Nähe zu Dienstleistungs- und Kulturangeboten profitieren wollen, nachgefragt werden.

Für einzelne Grundstücke kann aus der Regelung ein Prozentsatz für Wohnnutzung entstehen, der über 20 % liegt. Gleichzeitig wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3.4 klargestellt, dass die Wohnungen im „Kranz“ am Leipziger Platz auf den Wohnanteil des jeweiligen Grundstückes insgesamt angerechnet werden. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt bei Festsetzung eines 20 %-igen Wohnanteils gewahrt.

Von der Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung durch Wohnungen im „Kranz“ ist lediglich das Grundstück Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20 ausgenommen. Die Realisierung des kanadischen Botschaftsgebäudes, die zur Platzseite hin Repräsentations- und Konferenzräume aufweist, lässt an dieser Stelle keine Wohnnutzung zu. Das Land Berlin kann in der Abwägung in diesem Sonderfall eine Sonderregelung gegenüber den übrigen Grundstückseigentümern vertreten, da die Botschaft städtebaulich wie nutzungsstrukturell eine Bereicherung und Aufwertung der Platzrandbebauung bedeutet und mit den übrigen Bürogebäuden nicht vergleichbar ist. Die Ausnahme gilt nicht für die Festsetzung des Wohnanteiles von 20 %, der auf dem Grundstück ebenfalls festgesetzt wird.

Im Plangebiet werden voraussichtlich hauptsächlich Gebäude entstehen, die gemischt genutzt sein werden (Wohnungen und weitere Nutzungen). Erfahrungsgemäß liegt der

Erschließungsaufwand für Wohnungen in diesen Gebäuden deutlich über monofunktional genutzten Gebäuden. Deshalb ist es gerechtfertigt, dass nicht nur die Flächen der Wohnungen selbst, sondern auch die dazu gehörigen Erschließungsflächen wie Treppenhäuser und Servicräume wie Abstellräume für Kinderwagen etc. auf die Geschossfläche angerechnet werden können, sofern sie selbst in die Geschossfläche eingehen.

Die mit der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnungen verbundene Prüfung von erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen ist im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes II-B5 vorgenommen worden. Die daraus resultierende Festsetzung von zunächst vier Kindertagesstätten, einer Schule und einer Jugendfreizeiteinrichtung wurde im Laufe der Entwicklung aufgegeben, da der Bezirk Mitte in den Jahren 1992-2004 einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang von 8 % zu verzeichnen hatte. Dieser war verbunden mit einer Reduzierung des Kinderanteils, welcher die einst vorgesehen Planungen für Infrastruktureinrichtungen hinfällig machte. Der Verzicht auf diese Infrastruktureinrichtungen schlägt sich auch in der im November 2004 beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes Mitte nieder, die die vormals am Potsdamer-/Leipziger Platz vorgesehenen sozialen Infrastruktureinrichtungen ebenfalls nicht mehr darstellt. Stattdessen können freie Kapazitäten im Umfeld (z. B. Kita in der Voßstraße, Schule und Jugendeinrichtung in der Wilhelmstraße) zur Versorgung genutzt werden.

3.2.3.4 Ausschluss von Tankstellen

(textliche Festsetzung Nr. 3.5)

[Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 BauNVO]

Der Ausschluss von Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dadurch begründet, dass die Errichtung einer Tankstelle den angestrebten städtebaulichen Gestaltungsanforderungen zuwiderlaufen würde.

3.2.3.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

(textliche Festsetzung Nr. 3.6)

[Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 BauNVO]

Diese textliche Festsetzung ist erforderlich, um im Baugenehmigungsverfahren aus städtebaulichen oder aus Immissionsschutzgründen sonstige Gewerbebetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auszuschließen, die sich nicht in die geplante Eigenart des Gebietes einfügen oder die zu Belästigungen und Beeinträchtigungen der sonstigen umgebenden Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung (z. B. durch erhöhtes Kraftfahrzeug- oder gar Lastkraftfahrzeugaufkommen), führen. Insbesondere solche Betriebe, die eine direkte oberirdische Zufahrt mit Pkw zu den Verkaufs- oder Geschäftsräumen erfordern, sollen ausgeschlossen werden. Mit der Änderungen der allgemeinen Zulässigkeit in Ausnahmen und unter Berücksichtigung der sonstigen Regelungen im Bebauungsplan bleibt die Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt gewahrt.

3.2.4 Maß der Nutzung

(textliche Festsetzungen Nr. 5. bis 6.3 sowie zeichnerische Festsetzungen)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 und 23 BauNVO]

3.2.4.1 Festsetzungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes wurden unterschiedliche Festsetzungsstrukturen gewählt, die sich aus dem städtebaulichen Konzept - unter Berücksichtigung der einzelnen Nutzungen und der Grundstücksverhältnisse - ergeben.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Um für den Vollzug des Planes eindeutige Beurteilungskriterien zu haben, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Traufhöhe und Oberkante der Bebauung in Metern über Normalhöhennull. Die Höhe der Gebäude über Gelände ergibt sich durch Abzug der Geländehöhe (ca. 35,0 m über NHN) von der jeweils festgesetzten Traufhöhe oder Oberkante.

Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante der Außenwand mit dem Dach verstanden. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Traufhöhe durch weitere Geschosse (Staffelgeschosse) wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6.1 geregelt.

Die Oberkante (OK) setzt die absolute Gebäudehöhe fest. Diese Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch Aufbauten nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 6.2.1 und 6.2.2 überschritten werden.

Flächen unterschiedlich zulässiger Gebäudehöhen werden in der Regel durch Baugrenzen getrennt.

Städtebaulich erwünscht ist die Orientierung der Geschosshöhen an der städtebaulichen Konzeption mit einem repräsentativen Sockelgeschoss in einer Höhe von mindestens 4,5 m sowie einer Anzahl der Vollgeschosse am Leipziger Platz mit insgesamt zehn Geschossen und insbesondere entlang der Leipziger Straße und der Ebertstraße mit sechs Geschossen und einem Staffelgeschoss, die der Bebauungsplan in der Regel jedoch nicht festsetzt. Durch die Ausbildung dieser großzügigen Geschosshöhen soll ein dem Standort angemessener, repräsentativer Gebäudetyp entwickelt werden (Nähe zu Bundesministerien, Bundesrat, Ministergärten).

Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche/ Anwendung der Abstandflächenvorschriften

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin (BauOBl)]

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien als Baukörperfestsetzung ausgewiesen, d.h. die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen. Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe wird die überbaubare Grundstücksfläche und ihre zulässige Ausnutzung durch das Volumen der Baukörper rechtlich eindeutig bestimmt.

Je nach dem, ob Spielräume für hervortretende Gebäudeteile vorgesehen sind und/oder Regelungen zur höchst zulässigen Geschossfläche bestimmt werden, ist die reine (enge) von der erweiterten Baukörperausweisung zu unterscheiden.

a) Reine Baukörperfestsetzung

Für die Grundstücke am Leipziger Platz, entlang der Leipziger Straße und des Denkmals an der Voßstraße wird eine „reine Baukörperausweisung“ festgesetzt. Die Fläche für den künftigen Baukörper wird allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zudem legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Die GFZ ist damit rechnerisch ermittelbar.

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

In § 6 Abs. 5 BauOBl sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans setzen sich nach § 6 Abs. 8 BauOBl durch ausdrückliche Festsetzungen über die Abstandflächenregelungen des § 6 BauOBl hinweg. Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandflächentiefe ist nur bei „ausdrücklicher“ planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Baukörperausweisung.

Durch die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) ist es dem Plangeber möglich die Belange der Eigentümer und Bewohner sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes und folglich auch in den unmittelbar angrenzenden Gebieten würdigen zu können. Bei der Abwägung hat der Plangeber die von § 6 BauOBl geschützten Rechtsgüter als Belang zu berücksichtigen. Maßgeblich ist insoweit ausschließlich, ob die Festsetzungen abwägungsfehlerfrei getroffen wurden. Dies setzt insbesondere voraus, dass die durch die geringeren Abstandflächen betroffenen Belange zutreffend in die Abwägung eingestellt und mit den besonderen städtebaulichen Gründen, die die Festsetzung geringerer Abstandflächen erforderlich macht, abgewogen wurden.

Entsprechend dem Leitbild der kompakten Stadt wurde bereits im städtebaulichen Wettbewerb eine Einschränkung der Abstandflächen der Bauordnung für Berlin vorausgesetzt. Die Unterschreitung der Abstandflächen ist bei den Grundstücken am Leipziger Platz durch die ungewöhnliche Grundstückssituation gerechtfertigt, da jedes Grundstück von zwei oder drei Seiten von öffentlichen Straßenräumen und Plätzen umgeben ist und entsprechend gut belichtet und belüftet ist. Die differenzierten baulichen Anlagen im Innenhof des Grundstückes Leipziger Platz 17/Eberstraße 14/Voßstraße 20 sind auf den besonderen Nutzungszweck dieses Gebäudes (Kanadische Botschaft) zugeschnitten.

Durch die Baukörperausweisungen entlang der Leipziger Straße soll die Wiederherstellung klassischer Wohn- und Geschäftshäuser mit Innenhöfen ermöglicht werden. Dem der Rekonstruktion der Innenstadt zugrunde liegenden Prinzip "des Einzelhauses auf einer städtischen Parzelle" wird durch diese Baukörperausbildung Rechnung getragen.

Die Lage der Wohnungen - ausschließlich in den obersten Geschossen - und ihr großzügiger Zuschnitt, der sich auf Grund der Baukörperausweisung in Verbindung mit der 9. textlichen Festsetzung ergibt, ermöglichen, dass den Anforderungen an gesundes Wohnen in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden Rechnung getragen wird. Positiv wirkt sich dabei auch die in der textlichen Festsetzung 6.1 geregelte Rückstaffelung der Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe aus.

Baudenkmale

Die bestehenden Baudenkmale werden durch die Festsetzung der vorhandenen Geschosse und die äußere Umgrenzung mit Baulinien planungsrechtlich gesichert. Diese über das bestehende Denkmalrecht hinausgehende Sicherung unterstreicht den hohen städtebaulichen Stellenwert der Denkmale an dieser Stelle, da sie – als eine der ganz wenigen erhaltenden Gebäude im Umfeld des Potsdamer/Leipziger Platzes - Zeugnis von der Maßstäblichkeit der historischen Bebauung ablegen. Die zukünftige Bebauung muss deshalb in ihrer Höhenentwicklung darauf reagieren und ist, in der Höhe gestaffelt, an die Geschossigkeit der Denkmale angepasst. Dieser Bezug zur Höhe sowie zur Parzellenstruktur soll deshalb auch langfristig erhalten und – nach einem eventuellen Untergang des Denkmals – durch nachfolgende Gebäude wiederhergestellt werden.

b) Erweiterte Baukörperfestsetzung

Für das Grundstück Wilhelmstraße 95, 96 /Leipziger Straße 125 /Voßstraße 33-35 wird mit Ausnahme des Denkmals (Voßstraße 33-35) eine sogenannte „erweiterte Baukörperausweisung" vorgenommen. Gegenüber der flächenmäßigen Ausweisung bzw. der Festsetzung von Baufenstern schränkt die erweiterte Baukörperausweisung durch Festsetzung der zulässigen Geschossfläche, bzw. Geschossflächenzahl, die innerhalb des Maßes der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt, den Rahmen für eine Realisierung von Baumaßnahmen weiter ein. Der Festsetzung liegt zwar eine städtebauliche Figur zugrunde. Die detaillierte Bebauungsstruktur jedoch bleibt - im Rahmen der Festsetzungen sowie sonstiger rechtlichen Erfordernisse - der weiteren Entwurfsentwicklung überlassen. Bezogen

auf die hier zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die erweiterte Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin.

3.2.4.2 Baugrenzen und Baulinien

(zeichnerische Festsetzung)

Entlang der achteckigen Platzanlage des Leipziger Platzes werden Baulinien festgesetzt, um sicherzustellen, dass dieser bedeutende Bestandteil des Stadtgrundrisses der Friedrichstadt wiederhergestellt wird und die Baukörper am Platz tatsächlich geschlossen zum Oktogon hin ausgebildet werden. Somit wird den städtebaulichen Belangen gegenüber den klimatischen Belangen (Verzicht auf die Eckbebauung) der Vorrang eingeräumt.

Städtebaulich erforderlich ist, dass die Platzrandbebauung einen geschlossenen und homogenen Eindruck vermittelt, aber nicht, dass dies zu einer starren und rigiden Architektur führt. Um eine Variationsmöglichkeit hinsichtlich des Rücksprunges für die „Kranzbebauung“ zu ermöglichen, sind in Kombination mit den Höhenfestsetzungen hierfür Differenzierungen erforderlich. Dies wird in Nebenzeichnung 1 und 3 durch Baugrenzen geregelt.

Die Randbebauung am Leipziger Platz wird demnach bis zur Höhe von 57,0 m über NHN durch eine Baulinie definiert, die die historische Platzfigur aufnimmt. Oberhalb von 57,0 m über NHN bis 58,5 m über NHN bzw. 60,0 m (Kopfbau) über NHN tritt an die Stelle der Baulinie eine Baugrenze.

Die Baulinie oberhalb von 58,5 m über NHN bis 68,0 m über NHN erfordert einen Gebäudeversatz um 2,0 m hinter die Baugrenze. Oberhalb von 68,0 m über NHN bis 71,0 m bzw. 72,5 m (Kopfbau) über NHN tritt an die Stelle der Baulinie eine Baugrenze.

Einen Sonderfall stellt die Baugrenze in einer Breite von 6,5 m und für eine Höhe von 9,5 m (Nebenzeichnung 5) auf dem Grundstück Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20 (Kanadische Botschaft) dar. Der Entwurf des Botschaftsgebäudes sieht eine Passage durch das Gebäude und damit eine Öffnung zum Platz hin vor, die bei Festsetzung der Baulinie in diesem Bereich nicht möglich wäre. Da die Passagenlösung und das Konzept, die Botschaft dem Publikum zugänglich zu machen, vom Land Berlin ausdrücklich begrüßt wird, wird hier auf die Festsetzung der Baulinie verzichtet.

Des Weiteren wird im Verlauf der Leipziger Straße im Wesentlichen eine Baulinie festgesetzt, um die Straßenflucht im historischen Profil zu sichern.

Im Übrigen werden Baugrenzen festgesetzt, um innerhalb der vorgegebenen Struktur einen Entwicklungsspielraum für die spezifische Gebäudeplanung zu eröffnen.

3.2.4.3 Regelungen des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

(textliche Festsetzungen Nr. 4.1.1, 4.1.2 und 4.1.3)

[Rechtsgrundlage § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen zulässig, ohne dass es einer besonderen Regelung bedarf.

Um einen zusätzlichen Spielraum für die zukünftige Fassadengestaltung (von architektonischen Fassadengliederungen, Balkonen, Erkern, Vordächern und ähnlichen Gebäudeteilen) zu ermöglichen, wird gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1.1, 4.1.2 und 4.1.3 ein jeweils unterschiedlicher Umfang von Abweichungen nach § 23 Abs.2 und 3 BauNVO zum Vor- und Zurücktreten von Baulinien und Baugrenzen entlang des Leipziger Platzes, der Leipziger Straße sowie für die Baugrenzen entlang der Voßstraße, der Wilhelmstraße und der Ebertstraße geregelt. Die Ausnahmen sind durch die Art der Gebäudeteile und durch den höchstzulässigen Umfang hinreichend bestimmt.

Die Differenzierung der Abweichungsmöglichkeiten folgt den Gestaltungsanforderungen für die verschiedenen Straßenräume und ist auf ihre Dimensionen hin abgestimmt. So wurde beispielsweise für die Leipziger Straße nur eine Unterschreitungsmöglichkeit der Baulinie eingeräumt, da dieser vergleichsweise enge und stark belastete Straßenraum keine Einengung durch vorkragende Gebäudeteile verträgt.

Die besondere Nutzung des Grundstückes Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20 (Kanadische Botschaft) erfordert eine weitere Flexibilisierung der festgesetzten Baulinie, damit die Fassade im größeren Umfang hinter die Baulinie im „Kranz“ zurücktreten kann. Hintergrund ist die Absicht der Botschaft, zu Repräsentationszwecken zum Platz hin eine großzügige Terrasse ausbilden zu können. Dies wird seitens des Landes Berlins als Bereicherung und zusätzliche Aufwertung für den Platz gesehen, so dass die textliche Festsetzung Nr. 4.1.1 entsprechende Regelungen berücksichtigt.

Um für die Wohnnutzung im „Kranz“ auf der Hofseite die Ausbildung von Balkonen zu ermöglichen, die die Wohnqualität weiter erhöhen und die zu den typischen Wohnungsmerkmalen zählen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4.1.4 aufgenommen. Hierdurch kann die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden. Durch die Höhenlage der potentiellen Balkone wird eine Beeinträchtigung der Hoffläche und anderer Gebäudeteile ausgeschlossen. Die Balkone sind zwar zur Nordseite orientiert, doch liegt die besondere Qualität in der einzigartigen Aussicht (Brandenburger Tor, Tiergarten, Reichstag, etc.), die von dort genossen werden kann. Die zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen zur Voßstraße werden in einer niedrigeren Höhe als zur Leipziger Straße festgesetzt und verbessern damit die Belichtungssituation der Innenhöfe.

3.2.4.4 Höhenfestsetzungen

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6.1, 6.2.1, 6.2.2 und 6.3)

[Rechtsgrundlage: § 16 BauNVO]

Die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplanes wird aus den unterschiedlichen städtebaulichen und gestalterischen

Anforderungen erforderlich. Mit der festgesetzten Oberkante und den ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen dieser Gebäudehöhe durch bestimmte technische Anlagen wird das Ziel einer ruhig gestalteten Dachlandschaft - unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen an moderne Gebäude - verfolgt.

Leipziger Platz

Mit dem zweimaligen Wechsel von Baulinien zu Baugrenzen wird im Bereich des aus städtebaulichen Gründen gewünschten Gebäudeversatzes ein Gestaltungsspielraum von 1,5 m in Bezug auf die Gebäudehöhe geschaffen (siehe Abschnitt Baugrenzen und Baulinien).

Die Gebäudeoberkante von 71,0 m über NHN im Gebäudekranz kann durch Dachaufbauten nur bis zu 1,0 m überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 6.2.2). Dadurch soll erreicht werden, dass die weithin sichtbare geometrische Form des Gebäudekranzes hinsichtlich ihrer Homogenität nicht wesentlich durch einzelne Dachaufbauten gestört wird.

Die Torsituation (Eckgrundstück Leipziger Platz, Ebertstraße) rechtfertigt eine abweichende Festsetzung und städtebauliche Betonung für den sogenannten Kopfbau. Korrespondierend mit dem gegenüberliegenden Kopfbau im Bebauungsplangebiet I-16 (im Verfahren befindlich) kann der Höhengsprung zwischen Sockelgebäude und „Kranz“ gegenüber den angrenzenden Gebäuden um 1,5 m angehoben werden. Darüber hinaus weicht die Höhe und Ausprägung der „Kranzbebauung“ ab und wird mit einer Traufhöhe von 72,5 m über NHN sowie einer Firsthöhe von 74,5 m über NHN festgesetzt. Vorgesehen ist die Ausbildung eines flach geneigten (Zink-)Daches, um sämtliche Dachaufbauten an dieser besonders exponierten Stelle unterhalb dieser Dachkonstruktion unterzubringen und optisch nicht in Erscheinung treten zu lassen. Im Bebauungsplan wird daher für diesen Bereich die Ausbildung eines Satteldachs (SD) – als Gestaltungsregelung - festgesetzt.

Die Ausnahmen wurden nach Art und Umfang bestimmt. Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen, die dem entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Sonstige Höhen

Es werden ansonsten für das gesamte Plangebiet Traufhöhen festgesetzt, die sich an der gegebenen Höhenentwicklung der denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet, des gegenüberliegenden Preußischen Herrenhauses sowie der Wohnbebauung in der Voßstraße orientieren. Die Traufhöhe nimmt zur Wilhelmstraße um 1 m von 58,5 m auf 57,5 m über NHN ab.

Die Höhenfestsetzungen der beiden Baudenkmale im Plangebiet sind anhand der vorhandenen Anzahl der Geschosse festgesetzt. Aus Gründen des Umgebungsschutzes wurden die Höhen um das Baudenkmal an der Voßstraße heruntergestaffelt. Die Traufhöhen von 18 m bzw. 21 m über Gelände sowie die Oberkanten von 22,5 m und 23,5 m wurden mit den denkmalpflegerischen Vorgaben abgestimmt und werden im Bebauungsplan in Höhenangaben über NHN festgesetzt. Die Bereiche, für die diese Höhenangaben zutreffen, sind durch Knotenlinien getrennt.

Die Traufhöhe darf gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 durch weitere Geschosse bis zur jeweils zulässigen Oberkante überschritten werden, wenn diese in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten.

Im westlichen Teil des Plangebietes liegt teilweise die zulässige Oberkante 1,5 m über der Oberkante von 61,0 m ü NHN im Planbereich entlang der Wilhelmstraße, da hier eine Anpassung der Gebäudehöhen im „Kranz“ auch eine Erhöhung der Gebäudehöhe in der Voßstraße erfordert, um gebäudebezogen durchgängige Geschosshöhen zu ermöglichen.

Die zulässige Oberkante darf im Ausnahmefall gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2.1 überschritten werden, wenn die Überschreitung für technische Einrichtungen, für Aufzugsanlagen bzw. für Treppenhäuser erforderlich wird. Der Ausschluss von Dachaufbauten, wie z. B. Kühltürmen bzw. Rückkühlanlagen, Klimatisierungsanlagen usw. oberhalb der Gebäudeoberkante dient der Sicherung des angestrebten, qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Die Dachaufbauten für Aufzugsanlagen und Treppenhäuser müssen in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten, dürfen maximal 3,5 m hoch sein und je Aufbau nicht mehr als 15 m² Grundfläche haben. Dadurch wird gewährleistet, dass diese Anlagen von der gegenüberliegenden Straßenseite nicht in relevantem Umfang wahrnehmbar sind. Das Zusammenlegen mehrerer Aufbauten ist zulässig.

Diese Ausnahme gilt nicht für den "Kranz" um den Leipziger Platz, der in seiner homogenen Gestalt, die weithin sichtbar ist, nicht durch Dachaufbauten beeinträchtigt werden soll (siehe oben) und daher lediglich im Ausnahmefall Dachaufbauten bis 1,0 m zulässt.

Weitere technische Einrichtungen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 zulässig. Es handelt sich z. B. um Antennen, Schornsteine oder Ansaug- und Abluftrohre, die ausnahmsweise ermöglicht werden sollen. Sie sind einerseits zur Funktionsfähigkeit der Gebäude notwendig, dürfen andererseits die Gebäudenutzungen, insbesondere die Wohnnutzung, nicht stören. So soll aus Immissionsschutzgründen etwa die Abluft von Tiefgaragen über Dach abgeleitet werden können. Aufgrund der insgesamt angestrebten ruhigen Dachlandschaft müssen auch diese technischen Aufbauten in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten.

3.2.4.5 Höhe des Maßes der oberirdischen Nutzung

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 5)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 20 und 23 BauNVO]

Differenzierte Nutzungsmaße bei den Baukörperausweisungen

Aus den Baukörperfestsetzungen bzw. erweiterten Baukörperfestsetzungen ergeben sich unterschiedliche Nutzungsmaße, die aufgrund der Lage der Grundstücke und ihrer Zuschnitte stark variieren.

Im Prinzip ist städtebaulich gewünscht, dass das Nutzungsmaß nach Osten hin zur bestehenden Bebauung an der Voßstraße und zur Wilhelmstraße heruntergestaffelt wird. Diese Stufung entsprach bereits dem städtebaulichen Leitbild von Hilmer & Sattler.

Bedingt durch die Ecksituationen Leipziger Straße/Wilhelmstraße und für den Kopfbau Leipziger Platz/Ebertstraße ergeben sich besonders hohe Nutzungsmaße, die jedoch erforderlich sind, damit das städtebaulich gewünschte Konzept umgesetzt werden kann.

Für die einzelnen Baugrundstücke ergeben sich folgende Nutzungsmaße:

Ebertstraße 13/Leipziger Platz 18,19	GFZ	8,5
Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20	GFZ	5,8
Voßstraße 21/Leipziger Platz 16	GFZ	5,8
Voßstraße 22/Leipziger Platz 15	GFZ	5,8
Voßstraße 23/Leipziger Platz 14	GFZ	5,8
Leipziger Straße 126-128	GFZ	3,9
Leipziger Straße 124	GFZ	6,9
Wilhelmstraße 95,96/Leipziger Straße 125/Voßstraße 33-35		
Teilfläche MK	GFZ	4,4
Teilfläche MKA	GFZ	3,7

Geschossfläche

Im Verlauf des Leipziger Platzes und der Leipziger Straße sollen durch die Baukörperausweisungen die städtebaulich erwünschten Gebäudekonfigurationen bzw. die Wiederherstellung klassischer Wohn- und Geschäftshäuser mit Innenhöfen ermöglicht werden. Diese erfordern entsprechend hohe Nutzungsmaße. Für die Teilfläche Voßstraße/Wilhelmstraße ist das nicht vorgesehen. Hier sind zwar aufgrund des festgesetzten Wohnanteiles von 30 % der zulässigen Geschossfläche einerseits niedrigere Geschosshöhen zu erwarten, was innerhalb des städtebaulich gewünschten Rahmens zu einer höheren Ausnutzung des Grundstückes führt. Andererseits ist für die Unterbringung der Wohnnutzung mit annähernd einem Drittel der Geschossfläche anders als bei dem Baukonzept in der Leipziger Straße eine aufgelockere Bebauung erforderlich und möglich. Die Geschossflächenzahl wird im angesprochenen Bereich entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf 3,7 festgesetzt.

Aufgrund der Größe des Grundstückes Wilhelmstraße 95, 96/Leipziger Straße 125/Voßstraße 33-35 von rd. 11 400 m² ist bei einer GFZ von 3,7 genügend Spielraum vorhanden, die Ecksituation städtebaulich in der gewünschten Weise mit einer Traufhöhe von 57,5 m und einer Oberkante von 61,0 m über NHN auszubilden, ohne dass hierfür das Nutzungsmaß weiter angehoben werden muss. Insgesamt - und hier lediglich als Vergleichsgröße angegeben - ergäbe sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a eine „gemittelte“ GFZ von 4,8, wenn es sich beim gesamten Geltungsbereich um ein Grundstück handeln würde.

Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Zentrum der Stadt und seiner historischen Prägung wird für das Gebiet eine dichte Kerngebietsnutzung verfolgt.
- Die Nähe zu den zukünftigen Regierungsstandorten erfordert unter dem Aspekt der flächensparenden Unterbringung eines expandierenden, auf Hauptstadtfunktionen orientierten Dienstleistungssektors eine hohe Ausnutzung der Flächen.
- Das städtebauliche Ziel, die durch Kriegseinwirkung und politische Entwicklung entstandenen Bruchstellen zwischen den jahrzehntelang getrennten Stadtteilen durch eine dichte geschlossene Bebauung baulich und räumlich wiederherzustellen und in Maß, Struktur und Nutzung an die Vorkriegssituation anzuknüpfen, bedingt ein ungewöhnlich hohes Nutzungsmaß auf den Bauflächen, insbesondere für das Eckgrundstück Ebertstraße/Leipziger Platz. Dabei spielen die Neuinterpretation der historischen Platzfigur - weithin Sichtbarkeit des Grundrisses durch den 35 m hohen „Kranz“, - eine ausschlaggebende Rolle. Dieses Ziel erfordert ein Abweichen von der in der Baunutzungsverordnung angegebenen Regelgröße.
- Detaillierte Baukörperausweisungen durch textliche und zeichnerische Festsetzungen geben den genauen Rahmen der höchstzulässigen Bebaubarkeit im Bebauungsplangebiet vor, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden.

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch folgende Umstände bzw. Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeglichen.

- Verkehrliche Situation
Die günstige Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV durch die vorhandenen U- und S-Bahnlinien (U2, S1, S2) und die Möglichkeiten eines weiteren Ausbaus (U3 und S21), ermöglichen eine der Baudichte und Nutzung angemessene Erschließung. Neben der bereits vorhandenen guten Verkehrserschließung sind die Planungen hierfür soweit gediehen, dass sie als hinreichend verlässliche Rahmenbedingungen der Planung bezeichnet werden können.
- Die Zahl der zulässigen Stellplätze (textliche Festsetzung Nr. 7) wird auf einen Wert beschränkt, der dem umgebenden Straßenverkehrsnetz entspricht. Grundlage für diese Einschränkung war das im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung

durchgeführte Verkehrsgutachten. Im Zusammenwirken mit dem ÖPNV-Angebot wird dadurch den Verkehrsnotwendigkeiten entsprochen und eine verträgliche Abwicklung des hervorgerufenen Verkehrsaufkommens gesichert. Gleichzeitig werden die verkehrsbedingten, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt reduziert und eine geringe Flächeninanspruchnahme sichergestellt. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze durch eine textlichen Festsetzung sichert ergänzend die städtebauliche Verträglichkeit.

- Der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten am Leipziger Platz reduziert die Konflikte zwischen dem Kfz-Erschließungsverkehr und den Fußgängern.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können jedoch, da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans fast vollständig versiegelt werden, innerhalb des Geltungsbereiches kaum ausgeglichen werden.
- Nähe zum Tiergarten
Die Nähe des angrenzenden Großen Tiergartens als Frei- und Erholungsraum sowie der nördlich angrenzenden „Ministergärten“ mit einem hohen Grünanteil ist eine günstige Rahmenbedingung.
- Die bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B5 realisierten Parkanlagen und Freiflächen (Marlene-Dietrich-Platz, Henriette-Herz-Park, Tilla-Durieux-Park und Leipziger Platz) werden ebenfalls ausgleichend in die Abwägung eingestellt.
- Planung des Parks auf dem "Gleisdreieck"
Neben der Kompensation des "Eingriffs" im naturschutzrechtlichen Sinne stellt die Planung der Parkanlage auf dem Gleisdreieck auch die wichtigste Maßnahme zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dar. Das Gleisdreiecksgelände ermöglicht Kompensationsmaßnahmen, die durch den räumlichen und funktionalen Zusammenhang und die Größe und Lage des Geländes den nachteiligen Effekten der Verdichtung - insbesondere auf die klimatische Belastung der bestehenden Altbaugebiete südlich des Landwehrkanals - entgegenwirken. Hinzu tritt der Erholungswert dieser zukünftigen Parkflächen sowohl für die Benutzer/Bewohner des Plangebietes als auch für die ansässige Bevölkerung in den Altbaquartieren. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch bereits abgeschlossene städtebauliche Verträge.
- Begrünungsmaßnahmen
Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und von intensiver Begrünung von Dachflächen bis zu einer festgesetzten Höhe sowie die Begrünung von Hof- und Tiefgaragenflächen (TF 10.1 und 10.2) ermöglicht folgende ausgleichende Wirkungen:

Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch die Erd- Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert.

Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil)Lebensraum von Vögeln.

Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichströmungen.

Die gärtnerisch angelegten Flächen dienen der Erholung der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

- Energiesparendes, emissionsreduzierendes Versorgungskonzept

Am Potsdamer/Leipziger Platz ist die Errichtung eines energiesparenden, örtlichen Kälteversorgungssystems vorgesehen. Die Fernwärmeversorgung soll aus dem Fernwärmenetz erfolgen. Für die Kälteerzeugungsanlage wird eine Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Bebauungsplan I-16 festgesetzt. Durch den Anschluss der Gebäude an diese Versorgungseinrichtungen können belastigende lokale Emissionen weitgehend ausgeschlossen und das umweltfreundliche Energiekonzept umgesetzt werden. Ergänzend mindert ein Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe die durch die dichte Bebauung entstehenden klimatischen Auswirkungen.

Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen sind nicht erkennbar (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen

(textliche Festsetzung Nr. 5)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 3 BauGB und § 20 Abs.3 BauNVO]

Um die weitere Ausnutzung der Grundstücke durch die Nichtanrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen zu beschränken, wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 aufgenommen.

Der (ohne Anrechnung auf die GFZ) zulässige Umfang von unterirdischen Aufenthaltsflächen wird hierdurch für die Teilfläche des Kerngebietes östlich der Linie H3, F1, F2 und H15A auf 10 % der zulässigen oberirdischen Geschossfläche beschränkt, um eine noch weitergehende bauliche Verdichtung, die ohne solche Regelung möglich wäre, zu vermeiden. Sonstige Aufenthaltsflächen in Nicht-Vollgeschossen sind auf die GFZ anzurechnen.

Da auf den Grundstücken im westlichen Teil des Plangebietes eine GFZ realisiert werden kann, die deutlich über der Ausnutzbarkeit der im Senatsbeschluss Nr. 1154/91 angestrebten GFZ von 5,0 liegt, sollen hier keine weiteren Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen ohne Anrechnung auf die Geschossfläche zugelassen werden.

3.2.4.6 Unterirdische Bebaubarkeit der Baugrundstücke

(textliche Festsetzung Nr. 4.2)

[Rechtsgrundlage § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO]

Die Baugrundstücke im Kerngebiet sind mit Ausnahme der Flächen der planfestgestellten Anlagen und der Flächen, die mit Leitungsrechten belastet werden, vollständig unterbaubar. Die Baunutzungsverordnung lässt gemäß § 17 Abs. 1 mit der GRZ-Höchstgrenze von 1,0 auch eine vollständige Unterbauung zu. Die vollständige unterirdische Bebaubarkeit soll den Bau von Tiefgaragen, deren Bau durch den Ausschluss der Errichtung oberirdischer Stellplätze erforderlich wird, auf den Baugrundstücken ermöglichen.

3.2.5 Verkehrserschließung

(zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB]

Die Verkehrskonzeption des räumlich übergreifenden einfachen Bebauungsplanes II-B 5 hat im Wesentlichen folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Modal-Split von 80 % ÖPNV zu 20 % MIV
- Leistungsfähigkeit der Straßen, die sich dem Stadtgrundriss unterordnet
- Gestaltung der öffentlichen Räume, die sich an den historischen Straßenprofilen und Platzräumen orientiert und hohe Aufenthalts- und Bewegungsqualität für Fußgänger und Radfahrer bietet.

Diese Vorgaben werden im vorliegenden Bebauungsplan I-15a präzisiert. Es kann von einer gesicherten Kapazität der Erschließung mit den Verkehrsmitteln des öffentlichen Personenverkehrs ausgegangen werden. Vorhandene und planfestgestellte Verkehrsanlagen werden nachrichtlich übernommen.

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz im motorisierten Individualverkehr erfolgt über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen, die Ebertstraße, die Voßstraße, die Wilhelmstraße und die Leipziger Straße sowie den Leipziger Platz.

3.2.5.1 Straßenbegrenzungslinien

(zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die im Bebauungsplan II-B5 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien werden in den vorliegenden Bebauungsplan I-15a übernommen und erneut festgesetzt. Insbesondere wurde bei der Festsetzung der Straßenbreite der Leipziger Straße die Wiederaufnahme des historischen Straßenprofils im Sinne der kritischen Rekonstruktion und unter Beachtung der heutigen verkehrlichen Anforderungen berücksichtigt. Dabei ergibt sich die Situation, dass das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Leipziger Straße 125 um etwa 30 cm im Straßenland steht; auch dies entspricht der historischen Situation.

Gegenüber der historischen Platzform, die im Bebauungsplan II-B 5 festgesetzt wurde, nimmt der Bebauungsplan eine Änderung vor, um die Straßenverkehrsfläche in einer einheitlichen Breite von 17,5 m für die nördliche und südliche Platzhälfte symmetrisch herstellen zu können. Hierdurch werden einerseits geringfügige Teilflächen der historischen Parkanlage der Straßenverkehrsfläche zugeordnet und andererseits ehemaliges Straßenland der öffentlichen Parkanlage zugeschlagen.

3.2.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB]

Um den geschlossenen Eindruck des Leipziger Platzes sowie die zusammenhängende Fassadengestaltung an diesem bedeutenden und repräsentativen Platz zu gewährleisten, werden Ein- und Ausfahrten am Leipziger Platz ausgeschlossen. Konflikte zwischen Kfz-Verkehr und Fußgängern werden in diesem Bereich ebenso vermieden wie die Gestaltung störende Gehwegüberfahrten. Dennoch sind alle Grundstücke durch die günstige Lage der umgrenzenden Erschließungsstraßen von öffentlichen Verkehrsflächen aus mit dem Kraftfahrzeug erreichbar.

3.2.5.3 Einschränkung der Zahl der Stellplätze im Geltungsbereich

(textliche Festsetzung Nr. 7)

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

Aufgrund von Berechnungen zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und unter Berücksichtigung eines Modal-Split von 80 % ÖPNV zu 20 % MIV wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B 5 die Erforderlichkeit einer Begrenzung der Stellplatzzahl begründet.

Auf den Individualverkehr entfallen bei einem Modal-Split von 80:20 8.400 Fahrten in der Spitzenstunde (Ziel- und Quellverkehr). Mit 30 Fahrspuren, die in das Gebiet hinein- bzw. aus dem Gebiet hinausführen, ist das geplante Straßennetz ausreichend dimensioniert. Eine Kapazität von 750 Pkw-Einheiten/Stunde und Fahrspur, eine 80%ige Auslastung und die Aufteilung in 50 % Durchgangsverkehr und 50 % Ziel- und Quellverkehr vorausgesetzt, weist das Straßennetz eine Gesamtkapazität von 9.000 Pkw-Einheiten/Stunde im Ziel- und Quellverkehr auf (UVU 1993).

Das vorgesehene Straßennetz wird seine maximale Leistungsfähigkeit bei 9.000 Pkw-Einheiten/Stunde im Ziel- und Quellverkehr erreichen. Bei dieser Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Unterstellung eines Wechsels der Belegung im Rhythmus von zwei Stunden können unter idealtypischen Bedingungen rund 9.000 Stellplätze bedient werden. Eine Kapazitätserhöhung wäre nur zu Lasten des Durchgangsverkehrs möglich, sie ist als unrealistisch auszuschließen.

Um diese maximal verträgliche Anzahl von Stellplätzen im Bereich des Potsdamer und Leipziger Platzes nicht zu überschreiten, ist in den Kerngebieten die Zahl der zulässigen Stellplätze daher auf einen Stellplatz je 27 m² Baugrundstücksfläche begrenzt. Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan I-15a übernommen, da sich gegenüber der Abwägung im Bebauungsplan II-B5 keine neuen Abwägungstatbestände ergeben haben und das umgebende Straßennetz gegenüber dem damaligen Planungsstand nicht geändert wurde.

Die Sicherung städtebaulicher Belange gegen übermäßige Verkehrsbelastungen rechtfertigt dabei die genannten Beschränkungen.

Die Stellplätze sind aufgrund der Bebauungsdichte unterirdisch anzulegen. Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen ergibt sich aus städtebaulichen Gründen, wie der Störung der Aufenthaltsqualität und der Beeinträchtigung des Stadtbildes sowie aus der geplanten hohen baulichen Verdichtung.

3.2.5.4 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Um innerhalb des relativ engen historischen Querschnittes der Leipziger Straße mit einer Breite von 22,5 m die Leistungsfähigkeit für diese wichtige innerstädtische Ost-West-Straße erhalten zu können, ist die Arkadierung der Nordseite der Leipziger Straße zur Aufnahme des Fußgängerverkehrs unumgänglich. Der Bebauungsplan setzt daher entlang der Leipziger Straße Arkaden fest, deren Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird.

Dieses Planungsziel ist Ergebnis des für den Bebauungsplan, aber auch seinen Umgebungsbereich verfolgten Leitbildes, wonach das historische Straßenraster der Friedrichstadt/Dorotheenstadt und die rechteckige Bebauung der Quartiere unter Einhaltung der historischen Baufluchtlinien wiederhergestellt und ergänzt werden soll. Die Festsetzung steht im Zusammenhang mit der Planung der Leipziger Straße und der übergeordneten Wegebeziehungen für Fußgänger vom Spittelmarkt bis zum Potsdamer Platz bzw. umgekehrt. Die verkehrstechnisch notwendigen 2x2 Fahrspuren sowie die vorgesehene Straßenbahn erfordern auch im weiteren Verlauf der Leipziger Straße, wie im östlich angrenzenden Bebauungsplan 1-10 und weiter östlich im Bebauungsplan I- 55, dass Arkaden für Neubau und Bestand festgesetzt werden müssen, um eine ausreichende Breite der Fußwege im Sinne einer attraktiven Fußwegeverbindung zu sichern.

Diese Festsetzung wird in diesem Bebauungsplan I-15a durch die Dimensionierung der Arkaden mit einer Regelhöhe von 6,5 m ergänzt. Dies entspricht zwei Vollgeschossen. Die Höhe ist im Wesentlichen aus zwei städtebaulichen Gründen erforderlich: Entlang der Leipziger Straße muss die Arkade auf einer Länge von gut 300 m (Bebauungspläne I-15a und I-15b eine großzügige Höhe haben, um die gewünschte städtebauliche Wirkung zu erzeugen. Zudem soll wegen der erheblichen Emissionsbelastung der Leipziger Straße eine zu hohe Konzentration der Belastung für die Fußgänger vermieden werden. Da eine Baulinie

entlang der Leipziger Straße festgesetzt ist, um eine geschlossene Gebäudefront zu erreichen, muss die Arkade zur Straße hin mindestens durch Stützpfeiler abgeschlossen werden. Um aus städtebaulichen Gründen die Arkaden jedoch möglichst durchlässig zu gestalten und die Fläche, die mit einem Gehrecht zu belasten ist, nicht zu stark einzuschränken, muss der Flächenanteil für Stützpfeiler auf 8 % der Arkadenfläche begrenzt werden.

Die Arkade verläuft durch das bestehende denkmalgeschützte Gebäude Leipziger Straße 125. Die Fassade im Sockelgeschoss wurde bereits in der Vergangenheit so stark verändert, dass hier aus Gründen des Denkmalschutzes keine Bedenken bestehen, sie für die Arkaden aufzubrechen. Auch das Entree im Erdgeschoss ist nicht mehr im Original vorhanden.

Um dennoch den Eingriff in das denkmalgeschützte Gebäude so gering wie möglich zu halten, wird im Bebauungsplan die Möglichkeit vorgesehen, die Arkade für das Denkmal in Höhe und Breite leicht zu reduzieren. Dies gilt auch für das östlich angrenzende Grundstück Leipziger Straße 124, da aus städtebaulichen und architektonischen Gründen hier die Arkade eine durchgängige Höhe und Breite im Anschluss an das Denkmal haben soll. Damit wird den Belangen des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) wie auch des Eigentümers Rechnung getragen.

3.2.6 Technische Infrastruktur/Leitungsrecht

(textliche Festsetzung Nr. 2 und zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Basierend auf den Vorgaben des Senatsbeschlusses vom 10. Dezember 1991 und im Hinblick auf die hohe bauliche Verdichtung sowie den hierfür erforderlichen Ausgleich wurde für das gesamte Gebiet um den Potsdamer und Leipziger Platz ein Energieversorgungskonzept entwickelt, das eine dezentral-zentrale Energieversorgung der Bauvorhaben am Potsdamer/Leipziger Platz sowie für umliegende Ministerienstandorte vorsieht. Kernstück des Konzeptes ist die Kältezentrale, die auf dem Grundstück Stresemannstraße 120/122 errichtet wurde. Die Kältezentrale dient der Versorgung des Gebietes mit Kälte, das benachbarte Umspannwerk der Versorgung mit Strom. Die zentrale Versorgung mit Fernkälte ist besonders für die Unterbringung der Wohnnutzung im dicht bebauten Kerngebiet von Vorteil, da im Plangebiet des Bebauungsplanes I-15a auf Rückkühlanlagen, die die Wohnnutzung stören könnten (z. B. durch Schwadenbildung), verzichtet werden kann.

Die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme erfolgt aus dem Fernwärmenetz des Heizkraftwerkes Mitte.

Dieses Energieversorgungskonzept setzt Empfehlungen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung um und leistet einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung des Primärenergieeinsatzes und der CO₂-Emissionen.

Da es nicht möglich ist, oberhalb der Oberkanten der unterirdischen Bahnhofsbauten des Potsdamer und Leipziger Platzes Leitungstrassen zu verlegen und alle für die Erschließung

erforderlichen Leitungen in öffentlichen Straßenflächen einzuordnen, müssen die Leitungen teilweise durch Bauflächen geführt werden. Um dennoch alle Bauflächen überbauen zu können, ist es erforderlich, die Leitungstrassen in die geplanten Bauvorhaben zu integrieren. Die Belastung betrifft das Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13. Die Leitungen sollen gebündelt in einer sieben Meter breiten unterirdischen Leitungstrasse untergebracht werden, da für den zukünftig hier verlaufenden Mischwasserkanal DN 450 eine Verlegung im öffentlichen Straßenland aufgrund der Höhenlage der Passerelle und des S-Bahnausganges nicht möglich ist. Für den Mischwasserkanal sind besondere Vorkehrungen (Explosionsschutz) im Falle der Überbauung zu treffen. Die für die Leitungstrasse erforderliche Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

3.2.7 Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen

3.2.7.1 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

(textliche Festsetzung Nr. 8)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Das Plangebiet ist Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Daher wird nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn durch Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte nicht überschritten werden. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff handelt. Die Verwendung von stark luftverunreinigenden Brennstoffen ist unzulässig.

Aus der geplanten hohen baulichen Dichte wird zwangsläufig eine entsprechend hohe Emissionsdichte folgen, wenn die Gebäudebeheizung und Klimatisierung auf Basis örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgt. Dies steht der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen. Daher wird durch die Festsetzung nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeloxid-, Stickstoffoxid-, und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Durch die Bezugnahme auf die Schadstoffemissionen ist sichergestellt, dass der örtliche Schadstoffausstoß und potentielle Immissionsprobleme in der Nachbarschaft gemindert werden. Zugleich erfolgt kein Anschluss- und Benutzungszwang für bestimmte Brennstoffe. Für den Bauherrn ergibt sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die grundsätzliche Wahlmöglichkeit zwischen mehreren Energieträgern (z. B. Gas, Fernwärme/Fernkälte).

Die Versorgung mit Fernwärme/Fernkälte basiert auf dem abgestimmten Energiekonzept Potsdamer/Leipziger Platz.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

3.2.7.2 Lärmschutzfestsetzungen

Außenbauteile

Durch die zu erwartenden erheblichen Verkehrsbelastungen, die im Rahmen der UVU ermittelt worden sind, werden in den das Plangebiet umgebenden Straßen jeweils unterschiedlich hohe Lärmemissionen auftreten. Teilweise werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete (nach DIN 18005) erheblich überschritten. Zum Schutz der Nutzungen werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die nach der Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte im Jahre 1997 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Lärmgeschützte Anordnung von Wohnungen

(textliche Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 3.2)

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Für die Leipziger Straße, Wilhelmstraße und (Randbereiche des Leipziger Platzes sowie im Eckbereich Leipziger Platz/Ebertstraße) die Ebertstraße sind derart hohe Schallbelastungen zu erwarten, dass die für Wohnungen vertretbaren Maße absolut überschritten werden. Da Wohnungen aber zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht werden sollen, können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nur gewährleistet werden, wenn für diese Bereiche Wohnungen nur oberhalb von 50 m ü NHN, was etwa 5 Vollgeschossen entspricht, errichtet werden dürfen. Der zwingend zur Realisierung vorgeschriebene Wohnanteil im "Kranz" liegt oberhalb von 23 m über Gelände. Günstig kann sich dabei auch die Rückstaffelung der oberen Geschosse auswirken. Durch die Anordnung von Aufenthaltsräumen in den Wohnungen zur lärmabgewandten Seite im Sinne einer schallschutzgerechten Grundrissgestaltung sowie durch zusätzliche bauliche Vorkehrungen (schallgedämmte Lüftung) kann gesichert werden, dass der Verkehrslärm die Wohnnutzung nur in zulässigem Umfang beeinträchtigt. Die Einschränkungen für die Eigentümer, die sich aus diesen Regelungen ergeben, werden durch die attraktive Lage in der Stadtmitte sowie durch hohe Nutzungsmaße ausgeglichen. Zu berücksichtigen war zudem, dass die Stöbergrenzen des Kerngebietes maßstabsbildend sind.

Wohnungen mit notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zu den Hauptverkehrsstraßen dürfen demnach nur errichtet werden, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer von diesen Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen

müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küchen sind, zu einer von diesen Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite ausgerichtet sein. Damit ist gewährleistet, dass insbesondere die zum Schlafen geeigneten Räume zur ruhigeren Seite hin orientiert werden. Die besondere Erwähnung von Küchen berührt nicht die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Küchen als Aufenthaltsräume, sondern hat zum Ziel, dass insbesondere Wohn- und Schlafräume, zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für eine Teilfläche am Leipziger Platz (sogenannter Kopfbau) wird eine abweichende Regelung getroffen, da angesichts der besonderen Lage und der aus städtebaulichen Gründen gewählten Gebäudegrundfläche eine nicht beabsichtigte Härte entstehen würde. Innerhalb dieser Fläche muss - auch bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen - (nur) mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer von diesen Hauptverkehrsstraßen abgewandten Seite ausgerichtet sein. Das würde auch für das Grundstück Leipziger Straße 124 gelten, falls hier von der Zulässigkeitsregelung für Wohnungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2 Gebrauch gemacht wird. Bei dem Grundstück besteht – wie bereits dargelegt - wegen seiner geringen Größe und seiner Ecklage kaum Spielraum für die Grundrissgestaltung zu Lärmschutzzwecken. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN 4109 bleiben hiervon unberührt. Sie müssen im Baugenehmigungsverfahren ermittelt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden.

Um dennoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können und da es erklärtes Planungsziel ist, einen Wohnanteil festzusetzen, wurde als weitergehender Lärmschutz vorgesehen, dass Aufenthaltsräume mit einer Lüftungsmöglichkeit ausschließlich zu den belasteten Straßen mit einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten sind. Die Anforderungen an die Schalldämmung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die (schallgedämmte) Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden.

3.2.7.3 Passiver Erschütterungsschutz

(textliche Festsetzung Nr. 11)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Um auf den Baugrundstücken, die von planfestgestellten Bahnanlagen berührt oder unterquert werden, eine Bebauung beziehungsweise Wiederbebauung unter Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen, sind Maßnahmen erforderlich, die die von den bestehenden Bahnanlagen der S-Bahn ausgehenden Erschütterungen und den damit verbundenen sekundär abgestrahlten Luftschall eindämmen. Hierzu müssen die geplanten Gebäude schwingungstechnisch von den Bahnanlagen abgekoppelt errichtet werden. Da Maßnahmen an den Schienenwegen nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden können, muss diese Maßnahme auch im Hinblick der plangegebenen Situationsgebundenheit an den Hochbauten geregelt werden.

Die Forderung wurde nicht nur im Rahmen der Trägerbeteiligung noch vor der Teilung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan I-15 erhoben, sondern desgleichen auch bei allen

übrigen Bebauungsplänen im Bereich des Potsdamer/Leipziger Platzes, für die eine solche Situation besteht. Die wirkungsvollste Maßnahme ist die schwingungstechnische Entkoppelung der Gründung der Hochbauten von den Bahnanlagen. Die Bezugnahme auf die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 quantifiziert die geforderte Wirksamkeit der Vorkehrung und macht die Festsetzung grundsätzlich technische überprüfbar und damit vollziehbar.

Darüber hinausgehende Regelungen zum Erschütterungsschutz können ggf. in Verträgen, nicht aber im Bebauungsplan gesichert werden, da sie von der konkreten Bauausführung abhängig sind. Die Durchführung anderer Maßnahmen an den Hochbauten sind ebenfalls möglich, wenn die gleichwertige Wirkung erzielt wird. Der Nachweis obliegt dem Bauherrn und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

3.2.8 Begrünungsfestsetzungen

[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 3 BauGB]

Zur Erhöhung des Vegetationsanteiles ebenso wie aus stadtklimatischen Gründen (Schaffung kaltluftbildender Oberflächen und Verringerung der Energieumsätze bei entsprechender Mächtigkeit des Bodens) wird in der UVU eine Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung empfohlen. Dies entspricht auch den Aussagen des Landschaftsprogramms. Für geeignete Teilbereiche des Plangebietes werden die Empfehlungen berücksichtigt.

3.2.8.1 Flächen mit Bindung zum Anpflanzen

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 10.1)

Die Begrünung der Innenhöfe der Grundstücke am Leipziger Platz soll neben den benannten allgemeinen klimatischen bzw. ökologischen Zielen auch nutzbare Freiflächen als Spiel- oder Erholungsflächen besonders im Hinblick auf die Wohnnutzung für diese eng überbauten Grundstücke sichern. Ausgenommen von dieser Bindung sind Wege und Plätze bis zu einem Anteil von 30 % der entsprechenden festgesetzten Flächen mit Bindung zum Anpflanzen.

Von der Verpflichtung zum Anpflanzen in den Hofbereichen ist das Gebäude für die Kanadische Botschaft ausgenommen, da hier

- besondere bauliche Anlagen, die im Bebauungsplan differenziert festgesetzt werden, vorgesehen sind,
- im Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen wurde, im Erdgeschoss eine Öffnung für eine Passage vorzusehen, um diese für den allgemeinen Publikumsverkehr zu öffnen. Es muss aus Sicherheitsgründen allerdings im Ermessen der Botschaft bleiben, hiervon Gebrauch zu machen.

3.2.8.2 Extensive Begrünung von Dachflächen

(textliche Festsetzung Nr. 10.2)

Dachflächen im Kerngebiet sind mit einer Neigung von weniger als 35° auszubilden und zu begrünen. Davon ausgenommen sind lediglich Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie die Satteldächer. Bei Begrünung könnten Beleuchtungsflächen, Schornsteine und ähnliche Anlagen ihren Zweck nicht erfüllen, Terrassen nicht als solche genutzt werden. Die Begrünung der Dächer von Aufzugsanlagen ist besonders bei größeren zusammenhängenden Flächen sinnvoll. Die Flächen für diese technischen Einrichtungen dürfen allerdings nicht mehr als 20 % der Dachfläche ausmachen, damit die Begrünung als Minderungsmaßnahme und als Biotopfläche für Flora und Fauna wirkt. Auch wenn der makroklimatische positive Effekt bei Dachbegrünung mit geringer Substratschicht kaum vorhanden ist, sind mikroklimatisch und mesoklimatisch positive Auswirkungen (z. B. Staubbindung) zu erwarten, die die großflächige Festsetzung der Dachbegrünung rechtfertigen. Zudem wird dadurch Niederschlagswasser zurückgehalten bzw. die Verdunstung über die Vegetation begünstigt.

Auf der Teilfläche des Kerngebietes mit der zulässigen Oberkante von 71,0 m über NHN bzw. einer Traufhöhe von 72,5 m über NHN wurde auf die Verpflichtung zur Dachbegrünung verzichtet, weil auf diesen vom Umfang her untergeordneten aber städtebaulich bedeutenden Flächen (sogenannte Kopfbauten) der Gestaltung gegenüber den Umweltbelangen Vorrang eingeräumt wurde. Hier wird ein Satteldach festgesetzt, das der Unterbringung von technischen Einrichtungen dient und in seiner Erscheinung zu einer ruhigen Dachlandschaft beiträgt.

3.2.8.3 Öffentliche Parkanlage am Leipziger Platz

(zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15]

Die Grünfläche auf dem Leipziger Platz mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" (hier angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes) wurde insgesamt bereits durch den Bebauungsplan II-B 5 festgesetzt. Aufgrund der konkretisierten Planung der Straßenverkehrsflächen in diesem Gebiet ergibt sich die Notwendigkeit, die Grünfläche und die Straßenverkehrsflächen geringfügig zu modifizieren. Die Breite der nördlichen Straßenverkehrsfläche des Leipziger Platzes wird von ca. 19,0 m auf 17,5 m reduziert, die öffentliche Parkanlage entsprechend vergrößert.

3.2.9 Gestaltungsfestsetzungen

(textliche Festsetzungen Nr. 12.1 und 12.2)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 12 AGBauGB]

Um den besonderen Gestaltungsanforderungen, die sich aus der historisch bedeutsamen Platzsituation ergeben, gerecht zu werden, wird durch Gestaltungsfestsetzungen ein Rahmen vorgegeben, der bei der Fassadengestaltung zu beachten ist. Diese Festsetzungen sollen den angestrebten einheitlichen, aus der historischen Gestalt entwickelten Platzrand definieren, ohne die architektonische Formulierung der Gebäude vorwegzunehmen.

3.2.10 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften und Einteilung der Straßenverkehrsfläche

(textliche Festsetzungen Nr. 14 und 13)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a bestehen - außer den Bestimmungen des am 28. Juni 1994 festgesetzten einfachen Bebauungsplanes II-B 5, die durch die Festsetzung dieses Bebauungsplanes außer Kraft treten - keine weiteren planungsrechtlichen Vorschriften im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB. Der Rechtsstatus der planfestgestellten bzw. als planfestgestellt geltenden Anlagen der U-Bahn und der S-Bahn bleibt unberührt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Bahnanlagen

Fern- und Regionalbahn /U3

Westlich des Plangebietes wird der Regionalbahnhof Potsdamer Platz errichtet. Unter dem Leipziger Platz verläuft ein Teilabschnitt der zukünftigen U-Bahnlinie 3, dessen Einstiegsbauwerk sich am östlichen Platzrand befindet. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Anlagen wurden durch das gemeinsame Planfeststellungsverfahren für die Verkehrsanlagen im Zentralen Bereich geschaffen. Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte am 12.09.1995. Aus diesem Verfahren sowie aus den Regelungen des Berliner Nachbargesetzes ergeben sich Anforderungen, die bei der Realisierung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen berücksichtigt werden müssen. Hieraus resultiert ein Abstimmungserfordernis zwischen den Grundstückseigentümern und den Betreibern der planfestgestellten Anlagen.

Die geplante U-Bahnlinie 3 verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a im Übrigen im Straßenraum der Leipziger Straße.

Bestehende U-Bahnanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich der öffentlichen Parkanlage am Leipziger Platz und in der Voßstraße von den bestehenden Anlagen der U-Bahnlinie 2 unterquert. Die Tunnelanlagen in diesem Bereich umfassen auch einen Teil des denkmalgeschützten Bahnhofes Potsdamer Platz. Das bereits um die Jahrhundertwende errichtete Bauwerk ist im November 1993 wieder in Betrieb genommen worden.

Bestehende S-Bahnanlagen

Auf die bestehenden Anlagen der S-Bahn muss durch die Hochbaumaßnahmen Rücksicht genommen werden, dies kommt insbesondere bei Gründungsmaßnahmen entlang der Ebertstraße (textliche Festsetzung Nr. 11) zum tragen. Hieraus resultiert ein

Abstimmungserfordernis zwischen den Grundstückseigentümern und den Betreibern der planfestgestellten Anlagen.

Richtfunkstrecke der TELEKOM

Es ist nicht zu erwarten, dass die in einer Höhe von ca. 85,0 m ü NHN über dem Plangebiet verlaufende Richtfunkstrecke der Regulierungsbehörde für Telekommunikation in Konflikt mit der geplanten Bebauung steht, da die maximale Gebäudehöhe 74,5 m ü NHN beträgt.

Bundesstraße 1

Im Straßenzug Potsdamer/Leipziger Straße verläuft die Bundesstraße 1.

Denkmale

Die Gebäude Leipziger Straße 125 und Voßstraße 33-35 sowie die unterirdische Anlage des S-Bahnhofes Potsdamer Platz sind als Baudenkmale in die Denkmalliste Berlin eingetragen.

Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof und im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Tegel.

Bauvorhaben und Bauhilfsmittel (Kräne) ab einer Höhe von 100 m über NHN sind nach den §§ 12-15 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 29. März 1999 (BGBl. I S.550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. April 2004 (BGBl. I S. 550) Artikel 2 der Luftfahrtbehörde (SenStadt, Referat VII G) vorzulegen.

3.4 Hinweis

Entwicklungsmaßnahme

Der Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes östlich der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 12 (Flur 721), von dort weiter an der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 12, 8, 9 (Flur 721) und deren Verlängerung bis zur Nordgrenze der Voßstraße ist nach der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches und der zugehörigen Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin-Parlaments- und Regierungsviertel" vom 03.07.1993 (GVBl S. 267 ff) ein förmlich festgelegter Entwicklungsbereich.

III. Planerische Auswirkungen

1. Sozialplan (§ 180 BauGB)

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes II-B 5 ist ein Sozialplanverfahren durchgeführt worden, welches für seinen Regelungsumfang keine Nutzer ermittelt hat, die unter die Regelungen des § 180 BauGB fallen. Da der qualifizierte Bebauungsplan I-15a die Überbaubarkeit der Grundstücke in seinem Geltungsbereich regelt, ist zu prüfen, ob er sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt. Nachteilige Auswirkungen durch den Bebauungsplan liegen nicht vor.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

2.1 Aufbau und Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung und des Gutachtens zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zu Kompensationsmaßnahmen

2.1.1 Rechtslage und Aufgabenstellung

Nach § 244 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 245c BauGB a.F. wird von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht, das heißt es ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12. Februar 1990 anzuwenden. Das ist möglich, da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde (vgl. § 245c Abs. 2 BauGB a.F.).

Mit der Entscheidung des Landes Berlin, wieder einen komplexen Stadtraum mit hoher Nutzungsdichte auf den brachliegenden Flächen des Potsdamer- und Leipziger Platzes herzustellen, wurde das Erfordernis begründet, eine umfangreiche Umweltverträglichkeitsuntersuchung sowie Eingriffsgutachten für den einfachen Bebauungsplan II-B5 und die qualifizierten Bebauungspläne zu erstellen. Das Gesamtprojekt "Potsdamer/ Leipziger Platz" hat aufgrund der bisherigen ökologischen Funktion des Plangebietes und der intendierten Größe, Dichte und Nutzung der Bebauung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, die in die Abwägung eingehen müssen.

Deshalb wurde 1993 eine umfangreiche Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) zur Ermittlung der Umweltauswirkungen erarbeitet und später ergänzend ein Gutachten zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft, zu Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen und zu möglichen Kompensationsmaßnahmen erstellt.

Aufgabe der Umweltverträglichkeitsuntersuchung war es, die für den bauleitplanerischen Abwägungsprozess erforderlichen ökologischen Beurteilungsgrundlagen bereitzustellen und

die ökologischen Auswirkungen der Planung nachvollziehbar darzustellen. Auf dieser Grundlage formulierte sie Empfehlungen für eine umweltschonende Optimierung der Planung sowie für die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung.

2.1.2 Vorgehensweise bei der UVU und der Eingriffsbewertung

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung umfasste die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der planungsrechtlich ermöglichten Vorhaben auf

- Wasser/Boden
- Biotop/Arten
- Stadtklima
- Luft
- Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen

und unterscheidet die Auswirkungen

- während der Bauphase
- durch das Vorhandensein der Anlagen bzw. Gebäude
- sowie durch den Betrieb bzw. die bestimmungsgemäße Nutzung.

Während die UVU die Auswirkungen der Planung auf die gesamte Umwelt thematisiert, hat das Eingriffsgutachten die bebauungsplanbezogene Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft für die Schutzgüter Wasser/Boden, Biotop/Arten, Klima und Landschaftsbild sowie die Ermittlung der Kompensationserfordernisse und der konkreten Kompensationsmaßnahmen zur Aufgabe.

2.1.3 Ergebnisse der UVU und Umsetzung in der Bauleitplanung sowie im weiteren Verfahren

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der UVU einschließlich der Empfehlungen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren oder in anderen Verfahren dargestellt.

Boden:

Eingriffe und Gefährdungen

Es ist zu vermuten, dass - wie in den anderen Bereichen des Potsdamer/Leipziger Platzes - auch hier eine anthropogene Auffüllungsschicht vorliegt, die möglicherweise kontaminiert ist.

Empfehlungen:

Diese müsste näher untersucht werden - insbesondere im Bereich geplanter Freiflächen - um dann mit der zuständigen Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das

Verfahren und die Verbringung des Aushubs zu klären. Der Bodenaushub sollte klassiert und soweit wie möglich wiedereingebaut werden.

Umsetzung:

Da im Bodenbelastungskataster für das Plangebiet keine konkreten Verdachtsflächen eingetragen sind, sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich. Darüber hinaus ist das Kerngebiet vollständig unterbaubar. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der Boden ohnehin ausgetauscht wird. Freiflächen für sensible Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Es liegen keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor; eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherren und ist nicht Gegenstand von Festsetzungen. Regelungen hierzu erfolgen vielmehr im Baugenehmigungsverfahren.

Wasser:

Eingriffe und Gefährdungen

Eine gravierende Umweltgefährdung wird in der mehrjährigen Restgrundwasserentnahme bei den Baugrubenherstellungen sowie den dabei möglichen Leckagen und Havarien gesehen. Dadurch könnten - auch im Zusammenwirken mit den anderen Bauvorhaben am Potsdamer/Leipziger Platz und in dessen Umgebung - die grundwasserbeeinflusste Vegetation im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung (vor allem im Großen Tiergarten) sowie die Standsicherheit der Gebäude in setzungsempfindlichen Bereichen (Bereiche mit Niedermoorbildungen im Untergrund) beeinträchtigt werden. Darüber hinaus bestehen Risiken für einzelne Oberflächengewässer mit Grundwasserkontakt im Großen Tiergarten, da ein Sinken der Grundwasseroberfläche eine Aussickerung von Oberflächenwasser zur Folge haben kann.

Gegenüber den Risiken der Bauphase werden die anlagebedingten Gefährdungen als weniger problematisch beurteilt. Nach hydrologischen Untersuchungen und Modellberechnungen werden die unterirdischen Bauwerke um- und unterflossen, so dass der Grundwasserstrom insgesamt die Richtung beibehalten wird.

Durch die Bebauung tritt eine weitgehende Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a und damit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ein.

Empfehlungen

Die Gutachter geben folgende Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung von Gefährdungen während der Bauphase:

- Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen mit Hilfe eines großräumigen Grundwassersmodells sowie Ermittlung der Austauschverhältnisse zwischen Grundwasser und Oberflächengewässer,

- vorhabenübergreifendes Grundwassermanagement zur Überwachung der Grundwasserstände innerhalb bestimmter Schwellenwerte zur koordinierten Baugrubenherstellung und zur Reinfiltration des gegebenenfalls aufzubereitenden Grundwassers sowie zur Kontrolle gefährdeter Vegetation und Gebäude,
- Anwendung von grundwasserschonenden Bauweisen unter Verkürzung der Bauzeiten mit Restwasserhaltung und Aufstellung von Notfallplänen für den Havariefall.

Im Hinblick auf die verminderte Grundwasserneubildung wurde empfohlen, die versiegelten Flächen grundsätzlich zu reduzieren. Darüber hinaus sollten als zusätzliche Maßnahme Flächen in der unmittelbaren Umgebung von Wassergewinnungsanlagen entsiegelt werden.

Umsetzung

Die relevanten Empfehlungen wurden an die für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren damals zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz weitergeleitet. Nach Aussage der Obersten Wasserbehörde werden die folgenden Auflagen, die der erste Bauherr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-165 im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erhalten hatte, prinzipiell auch an die Bauherren im Plangebiet I-15a sowie an die anderen Investoren am Potsdamer/Leipziger Platz ergehen:

- Kontrolle des Grundwasserstandes und Einhaltung von vorgeschriebenen Pegelständen, die sich an den unbeeinflussten mittleren Höchst- und Tiefständen der letzten 20 Jahre orientieren,
- Prüfung des geförderten Grundwassers und - gegebenenfalls nach Aufbereitung - Versickerung durch Negativbrunnen sowie Bewässerung von Grünanlagen,
- Kontrolle der Oberflächengewässer mit Grundwasserkontakt im Großen Tiergarten und gegebenenfalls Wasserzuführung,
- Überwachung schützenswerter Vegetation im gesamten Auswirkungsbereich,
- Beweissicherung für Gebäude in der Umgebung,
- Einrichtung einer zentralen "Koordinationsorganisation" (Grundwassermanagement), die für die Bauherren die oben genannten Überwachungen und Kontrollen - auch im Zusammenhang mit den anderen Bauvorhaben - sicherstellt.

Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Empfehlung die Versiegelungen zu reduzieren, konnte nicht entsprochen werden, da das Kerngebiet vollflächig unterbaut werden kann. Darüber hinaus gibt es im Bebauungsplan keine Regelungsmöglichkeit im Hinblick auf Entsiegelungsmaßnahmen in der weiteren Umgebung. Dieser Aspekt wird bei der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und bei den Kompensationsmaßnahmen mit einbezogen.

Biotop und Artenschutz:

Eingriffe und Gefährdungen

Das Untersuchungsgebiet weist zum Zeitpunkt der Eingriffsbewertung 1993 trotz hoher Störungsgrade das charakteristische Arteninventar der "Stadtbrache" mit einem hohen Schutzstatus aus. Außerdem hat das Gebiet im Zusammenhang mit dem übrigen Areal des Potsdamer/Leipziger Platzes eine ökologische Pufferfunktion für den Tiergarten sowie eine wichtige übergeordnete Biotopverbindungsfunktion vom Tiergarten über das Gleisdreieck in das Berliner Umland.

Im Eckbereich Voßstraße/Wilhelmstraße befindet sich ein Birken-Zitterpappel- Vorwäldchen, das als wertvoll eingestuft wird. Bei der Ermittlung der Kompensationsanforderungen ging dieser Bestand in entsprechender Punktzahl in die Berechnung mit ein.

Empfehlungen

Zur Schaffung von Vegetation und Biotopflächen sollten die Dachflächen extensiv begrünt werden sowie Hof- und Tiefgaragenflächen einen Bodenauftrag von mindestens 70 cm erhalten.

Es wird die Schaffung einer zusammenhängenden, strukturreichen Grünanlage für den Verlust der Gesamtvegetation im Bereich des einfachen Bebauungsplanes angeregt.

Es ist zu prüfen, ob bzw. in wie weit der Baumbestand des Birkenwäldchens in die zukünftige Bebauung integriert werden kann. Falls dies nicht möglich ist, sollte er zumindest bis zum Baubeginn bestehen bleiben.

Umsetzung

Der Bebauungsplan I-15a trifft umfangreiche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen und modifiziert die Empfehlungen. Nach Prüfung der städtebaulichen Intention ist jedoch davon auszugehen, dass der Baumbestand nicht geschont werden kann. Er befindet sich auf vorhandenen Bunkieranlagen, die voraussichtlich enttrümmert werden müssen, damit eine vollständige Unterbaubarkeit realisiert werden kann.

Stadtklima:

Eingriffe und Gefährdungen

Die Gesamtheit der Bauten am Potsdamer/Leipziger Platz wird nachhaltige stadtklimatische Beeinträchtigungen bewirken, zu denen die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a beitragen. Diese sind vorrangig:

- Entwicklung von einem durch Freiflächenklima charakterisierten Entlastungsraum zu einem Belastungsraum,

- allgemeine Reduzierung der Windgeschwindigkeit mit der Folge, dass die überregional bedeutsame Nord-Süd-Belüftungsbahn vom Tiergarten zum Gleisdreieck erheblich beeinträchtigt wird,
- Bildung einer neuen innerstädtischen Wärmeinsel (durch Abwärmeemissionen der Gebäude und des Verkehrs sowie durch Reduzierung kaltluftbildender Vegetationsflächen), wodurch die thermische Ausgleichswirkung des Großen Tiergartens zum Nachteil angrenzender Stadtquartiere reduziert wird.

Empfehlungen

Es wird aus stadtklimatischer Sicht empfohlen, die bauliche Nachverdichtung der angrenzenden Bereiche zu begrenzen und konkret auf eine Bebauung der Ministergärten zu verzichten, um diesen Bereich in den großen Tiergarten zu integrieren und so einen Teilausgleich für die Reduzierung der klimatischen Leistungsfähigkeit des Tiergartens zu bewirken.

Die Gutachter empfehlen eine flächenhafte Dach- und Fassadenbegrünung. Diese soll die Wirkung des modifizierten Strahlungsumsatzes abschwächen bzw. kühle Oberflächen schaffen, die Ausgleichsströmungen anregen.

Außerdem sollte der Engpass der Belüftungsbahn am Potsdamer Platz vermindert werden, indem an der Westseite des Komplexes Leipziger Platz Nord die Bauflucht zurückgenommen und die Bauhöhe reduziert wird.

Da diese und die für den übrigen Bereich des Potsdamer Platzes empfohlenen Maßnahmen die klimatischen Auswirkungen nur zu einem geringen Teil ausgleichen können, wird die Sicherung der Freiflächen auf dem Potsdamer/Anhalter Güterbahnhof, die Aufwertung noch vorhandener Freiflächen im Umfeld sowie der Verzicht auf bauliche Nachverdichtung in der Umgebung empfohlen.

Umsetzung

Das städtebauliche Konzept für den gesamten Bereich des Potsdamer/Leipziger Platzes hat die intensive Verdichtung und die Geschlossenheit des Stadtbildes zum Ziel. Am Leipziger Platz soll in Anlehnung an die Schinkelschen Torhäuser wieder eine Torsituation entstehen. Eine Rücknahme der Bauflucht widerspricht daher der städtebaulichen Konzeption.

Der Verzicht auf eine bauliche Nachverdichtung von Flächen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden, kann nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes sein und ist zwischenzeitlich durch die reale Entwicklung überholt.

Im gesamten Plangebiet sind umfangreiche Dachbegrünungen sowie Fassaden und Hofbegrünungen vorgesehen.

Darüber hinaus sind für den Eingriff auf den privaten Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehen.

Lufthygiene:

Eingriffe und Gefährdungen

Obwohl für den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet insgesamt erhebliche Steigerungen prognostiziert werden, wird aufgrund schadstoffmindernder Techniken und verschärfter gesetzlicher Regelungen von Emissionsentlastungen ausgegangen. Grundsätzlich ist mit einem eingeschränkten Luftaustausch in den Innenhofsituationen zu rechnen. Deshalb sollten mögliche Öffnungen an nicht zu stark befahrenen Straßen liegen. Die Leipziger Straße wird als typische Situation einer Straßenschlucht mit eingeschränkten Durchmischungsverhältnissen und somit hoher Schadstoffakkumulation besonders bei südlichen/südöstlichen Windrichtungen eingestuft. Dies trifft in der Tendenz auch für den Leipziger Platz zu. Die Aussagen gelten in erster Linie für die Messpunkte in Bodennähe. Die Betrachtung der Konzentrations-/Höhenverläufe an ausgewählten Messpunkten zeigt, dass im Allgemeinen mit der zunehmenden Höhe abnehmende Konzentrationen der Verkehrsschadstoffe gemessen werden.

Empfehlungen

Baukörper sollten nicht zu stark belasteten Straßen hin geöffnet sein und empfindliche Nutzungen in weniger immissionsexponierten Lagen angeordnet werden. Die potenziellen Schadstoffanreicherungen liegen im Bereich des Leipziger Platzes. Hier sollten keine empfindlichen Nutzungen vorgesehen werden.

Umsetzung

Das Plangebiet weist insgesamt eine geschlossene Randbebauung auf. Die Wohnnutzung am Leipziger Platz (in Teilbereichen) und in der Leipziger Straße ist erst ab ca. 15,0 m über Straßenniveau allgemein zulässig. Die Wohnungen in der „Kranzbebauung“ am Leipziger Platz, sind oberhalb von 23 m über Gelände verortet und damit in einer Höhe, die eine gute Voraussetzung dafür darstellt, dass sich die Immissionskonzentrationen auflösen können.

Lärm:

Eingriffe und Gefährdungen

Bereits zu Planungsbeginn waren die Schallimmissionen entlang der Hauptverkehrsstraßen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch den motorisierten Individualverkehr erheblich. Die künftige Schallimmissionssituation wird entscheidend durch den allgemeinen Anstieg des Verkehrsaufkommens und weniger durch den gebietsbezogenen Ziel-/Quellverkehr beeinflusst.

Im Plangebiet sind für die Ebertstraße Schallimmissionen mit Beurteilungspegeln von 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts, für die Leipziger Straße 78 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts, die Voßstraße 65 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts und für die Wilhelmstraße von 55 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts prognostiziert worden. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005) und die Immissionsgrenz-

werte der 16. BImSchV zum Teil erheblich überschritten. Das Nutzungsspektrum der Gebäude entlang der Hauptverkehrsstraßen wird dadurch eingeschränkt sein.

Empfehlungen

Es sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hohe bis sehr hohe Anforderungen an die Schalldämmung der Straßenfassaden zu stellen (bis Lärmpegelklasse V). Bei Gebäuden mit geplanter Wohnnutzung an den Hauptverkehrsstraßen sollen die Grundrisse so ausgerichtet sein, dass Bewohner vor Lärmimmissionen geschützt sind.

Umsetzung

Entlang der Hauptverkehrsstraßen werden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile durch die technische Baubestimmung DIN 4109 bestimmt; sie sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die besonders verlärmten Straßenabschnitte werden darüber hinaus ergänzende Regelungen zur Ausrichtung von Wohnungsgrundrissen erforderlich. Die Wohnungen sind in der Regel so anzuordnen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum und bei größeren Wohnungen mindestens zwei Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

Kultur- und Sachgüter:

Eingriffe und Gefährdungen

Die Auswirkungen liegen im wesentlichen in der Beseitigung von vorhandenen (Zwischen)-Nutzungen, im Verlust der Stadtbrache als großflächigem multifunktionalen Erlebnisraum und als markanter Freiraumzäsur sowie in der Beeinträchtigung während der Bauzeit auch von ausgeübten Nutzungen in der Umgebung durch Baulärm, Staub und Bau- und Umleitungsverkehre. Als anlagebedingte Auswirkungen wird die Umbauung von denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen aufgeführt, die beispielsweise durch baubedingte Erschütterungen beeinträchtigt werden können.

Empfehlung

Alle denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet sollten nachrichtlich übernommen und nach gutachterlicher Erkundung der Erschütterungsempfindlichkeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (besonders bei Gründungsmaßnahmen) vor Beschädigungen gesichert werden. Auch auf eine Unterbauung sollte aus diesem Grunde verzichtet werden. Die möglichen Gebäudesetzungen an den Baudenkmalen sollten überwacht und ggf. Maßnahmen zur Erhöhung der Standsicherheit getroffen werden.

Umsetzung

Alle Baudenkmale im Plangebiet werden nachrichtlich übernommen.

Zusammenfassung:

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die qualifizierten Bebauungspläne ein Ausgleich sowohl im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes als auch schwerpunktmäßig durch die Herstellung einer Parkanlage auf dem Gleisdreieck im

räumlich-funktionalen Zusammenhang für den großflächigen Verlust ökologisch wertvoller Lebensräume gegeben ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Projekt „Potsdamer/Leipziger Platz“ im Zentrum Berlins keine einzelne, punktuelle Verdichtungsmaßnahme ist, sondern insbesondere im Bereich der historischen Friedrichstadt und nördlich des Tiergartens städtebauliche Entwicklungen stattfinden sowie im zentralen Bereich Verkehrsanlagen in großem Umfang gebaut wurden bzw. werden.

2.2 Planungsrechtlich bedingte Eingriffe in Natur und Landschaft/ Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Von den Überleitungsvorschriften des § 243 Abs. 2 Baugesetzbuch wurde kein Gebrauch gemacht; demzufolge ist hier § 1a BauGB für die abschließende Eingriffsbewertung zu Grunde zu legen. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei der Bewertung ist auf die planungsrechtliche Situation abzustellen.

Das Gelände um den Potsdamer- und Leipziger Platz war infolge der Teilung der Stadt Teil einer großräumigen Stadtbrache. Für Grenzsicherungsmaßnahmen war auf der östlichen Seite der Mauer das Gelände freigeräumt worden. Eine Anwendung des § 34 BauGB schied in den überwiegenden Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-15a wegen der fehlenden maßstabsbildenden realen Bebauung aus; lediglich für Randbereiche war eine Beurteilung auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig.

Durch diesen Bebauungsplan werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Zwischenzeitlich realisierte Bebauungen erfolgten auf der Grundlage von § 33 BauGB i. V. m. städtebaulichen Verträgen, die den erforderlichen Ausgleich zuvor festgestellter Eingriffe berücksichtigten.

2.2.1 Ergebnisse des Eingriffsgutachtens

Im Eingriffsgutachten sind, bezogen auf die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen, folgende gravierende und eingriffsrelevante Auswirkungen benannt worden:

- mögliche Beeinträchtigung der grundwasserabhängigen Vegetation und der setzungsempfindlichen Gebäude in der Umgebung (im Zusammenhang mit den anderen Bauvorhaben am Potsdamer /Leipziger Platz,
- verminderte Grundwasserneubildung durch weit gehende Versiegelung,
- Verlust der Ruderalvegetation und des Baumbestandes sowie der Lebensräume von Tierarten,
- Gefahr des Verlustes der vorhandenen Belüftungsfunktion,
- mitverursachte Entstehung eines neuen innerstädtischen Wärmeinselskerns, wodurch die thermische Ausgleichswirkung des Großen Tiergartens reduziert wird,
- Wandlung von einem räumlich nicht definierten Landschafts- bzw. Stadtbild zu einem räumlich klar abgegrenzten Stadtbild mit geschlossenen Blockrändern,

- Wiederherstellung des alten Stadtgrundrisses des Leipziger Platzes in seiner ursprünglichen Dimension.

Ein Kompensationserfordernis besteht im wesentlichen aufgrund von Eingriffen im Bereich Flora / Fauna und Klima sowie teilweise im Bereich Grundwasser.

2.2.2 Ermittlung der Kompensationsanforderungen

Zur Ermittlung des Gesamtumfangs der Kompensationsanforderungen und zur sachgerechten Verteilung auf die Verursacher konnten die Gutachter nur teilweise auf ein fachlich eingeführtes Instrumentarium zurückgreifen.

Bislang wurde für die quantitative Eingriffsbewertung in Berlin noch kein einheitliches Bewertungsverfahren entwickelt. Deshalb haben die Gutachter 1993 in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz für den Bereich Flora/Fauna auf die (modifizierte) Bewertungsmethodik der "Hessischen Liste" zurückgegriffen.

Die Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden/Wasser, Klima, Biotop/Arten und Landschaftsbild wurde anhand einer sachverständigen Einschätzung in die Gesamtbilanz eingebracht. Bezogen auf den Gesamteingriff erfolgte eine schutzgüterbezogene Gewichtung der Eingriffsintensität nach den folgenden Anteilen:

a)	Boden/Wasser	10 %
b)	Flora/Fauna	35 %
c)	Klima/Luft	55 %
d)	Landschaftsbild	0 %

Das Landschaftsbild wird durch den Verlust einer "historischen" Erinnerungsfläche und durch die Behinderung der Wahrnehmung von landschaftsprägenden Elementen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird vom Gutachter jedoch mit 0 % bewertet, weil die Bewahrung des Landschaftsbildes in diesem (historischen) Stadtraum mit der Wiederbelebung eines innerstädtischen Zentrums mit seinem Stadtbild nicht vereinbar ist.

Dagegen können Eingriffe in andere Schutzgüter, insbesondere die klimatisch bedeutsame Bebauung der Nord-Süd-Belüftungsbahn, nur sehr eingeschränkt kompensiert werden.

2.2.3 Umsetzung der Ergebnisse

Die Eingriffe, die durch die einzelnen Bebauungsplanverfahren vorbereitet werden, sind mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen den einzelnen Bebauungsplänen eindeutig und im Sinne des Verursacherprinzips rechtlich begründbar zuzuordnen, wobei grundsätzlich der Gleichbehandlungsgrundsatz von privaten und öffentlichen Eigentümern gelten soll. Eingriffe auf öffentlichen Flächen (z. B. Straßen und Parkanlagen) wurden ebenfalls ermittelt. Die Kompensation ist im Rahmen des Bebauungsplans II-B5 insbesondere durch die Anlage öffentlicher Parkanlagen erfolgt.

Der Bebauungsplan I-15a schafft für die in seinem Geltungsbereich gelegenen Bauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung. Nach § 1a BauGB sind umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen und Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich zu erwartender Eingriffe festzusetzen. Aufgrund der planerisch gewollten, hohen Ausnutzung der Grundstücke verbleiben auf den Grundstücken selbst und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes jedoch nur geringe Möglichkeiten für den Ausgleich von Eingriffen. Der Umfang dieser Möglichkeiten ist im Hinblick auf die zu treffende Abwägungsentscheidung als unangemessen gering gegenüber den erwarteten nachteiligen Auswirkungen einzuschätzen. Insofern war, unter Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption, eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zu entwickeln, die aber mit diesem in räumlichem und funktionalem Zusammenhang steht.

Die Gutachter schlagen zur Kompensation der Eingriffe infolge privater Baumaßnahmen am Potsdamer/Leipziger Platz im Wesentlichen zwei sich ergänzende Maßnahmenpakete vor, an deren Umsetzung die Investoren im Plangebiet des Bebauungsplanes I-15a zu beteiligen sind. Dies ist zum einen die Schaffung einer Parkanlage auf dem Potsdamer/Anhalter Güterbahnhof und zum anderen unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Eingriffe die ökologische Aufwertung angrenzender Stadtquartiere.

Schaffung einer Parkanlage auf dem Potsdamer/Anhalter Güterbahnhof einschließlich weiterer qualitätsverbessernder Maßnahmen

Nach Auffassung der Gutachter ist zur weitgehenden Kompensation der quantitativ bestimmten Eingriffe der durch die qualifizierten Bebauungspläne ermöglichten und von den Investoren geplanten Vorhaben das Neuanlegen eines qualitätsvollen Parks in einer Größe von rund 16 ha erforderlich.

In der folgenden Aufstellung sind die Anteile der durch die jeweiligen Bebauungspläne am Potsdamer/Leipziger Platz ermöglichten privaten Vorhaben an dieser Kompensationsmaßnahme nachvollziehbar dargestellt.

<i>Bebauungsplan</i>		Anteile in %
I-15a/b	Leipziger Platz Nord	15,76
I-16	Leipziger Platz Süd	15,10
II-163	Lenné Dreieck	13,78
II-164	Sony	14,16
II-165	Daimler Benz	32,69
II-166	A und T	7,45
II-168	Erweiterung der Staatsbibliothek	1,06
		100,00

Bei der Berechnung wurde von folgenden Voraussetzungen ausgegangen:

- Umwandlung einer zurzeit versiegelten Fläche in eine Parkanlage;
- Berücksichtigung einer mittleren zeitlichen Verzögerung von 8 Jahren zwischen Eingriff (Baumaßnahmen) und Kompensation;
- Realisierung von Minderungsmaßnahmen (20 % Dachbegrünung);
- anteiliger Abzug von Eingriffen, die durch andere Planverfahren (mit-)verursacht werden.

Diese Ermittlung wurde auf die konkrete Situation des Güterbahnhofgeländes bezogen. Nach Aussage der Gutachter sind dort durch einen Park in einer Gesamtgröße von 19,3 ha - unter Einbeziehung eines unter Schutz zu stellenden Wäldchens - rund 40 % des Eingriffes kompensierbar. Als integraler Bestandteil des Konzeptes werden ein Parkpflegekonzept sowie Grün- und Brückenverbindungen (vom ehemaligen Potsdamer Personenbahnhof zum Potsdamer Güterbahnhof) vorgeschlagen. Letztere tragen erheblich dazu bei, die angestrebte Erholungsfunktion zu gewährleisten sowie Bereiche von Kaltluftentstehungsgebieten und partielle Belüftungsmöglichkeiten zu erhalten.

Das Land Berlin hat sich, dem Gutachten folgend, für die Kompensation der Eingriffe auf privaten Flächen durch Anlage eines Parks in einer Größe von 19,3 ha auf dem Anhalter/Potsdamer Güterbahnhof entschieden und diese Fläche entsprechend in der Berliner Ausgleichskonzeption berücksichtigt. In der Abwägung ist dabei auch der Ausgleich des hohen Nutzungsmaßes, der aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und ebenfalls Gegenstand der städtebaulichen Verträge ist, zu berücksichtigen. (vgl. Punkt 3.2.4.5) Zu diesem Zwecke wurde mit der Deutschen Bahn AG/Bundeseisenbahnvermögen im März 1994 ein Notenwechsel über die Zurverfügungstellung der notwendigen Flächen, unter Einbeziehung des unter Schutz zu stellenden Wäldchens (ca. 3,3 ha), vollzogen. Ein am 28. September 2005 unterzeichneter städtebaulicher Rahmenvertrag konkretisiert diese Maßnahmen. Damit liegen die formellen Voraussetzungen für eine Antragstellung der Deutschen Bahn zur Entlassung der Flächen aus der Planfeststellung vor. Zur Sicherung einer einheitlichen Konzeption wird die Planung und Realisierung dieses Parks im Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-140 durch das Land Berlin erfolgen.

Ein vollständiger Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe ist weder im Plangebiet des „übergreifenden“ Bebauungsplans II-B5 noch auf Flächen, die mit den Baumaßnahmen am Potsdamer/Leipziger Platz in räumlich-funktionalem Zusammenhang stehen, möglich.

Angesichts der städtebaulichen, wirtschaftspolitischen und stadtökologischen Bedeutung, die die Maßnahme Potsdamer/Leipziger Platz im gesamtstädtischen Kontext hat und angesichts der vorhandenen Ausgleichsmöglichkeiten kommen die Gutachter zu einer insgesamt positiven Einschätzung des Gesamtprojektes Potsdamer/Leipziger Platz. Daher hat das Land Berlin im Wege der Abwägung den erreichbaren Ausgleich als angemessen und erforderlich bewertet.

Die Regelung zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-15a erfolgt durch städtebauliche Verträge. Grundlage der den privaten

Baugrundstücken in den jeweiligen Plangebieten anteilig zugeordneten Kosten sind im Wesentlichen die schutzgüterbezogene Gewichtung der Eingriffsintensität und das jeweilige Maß der Nutzung. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a liegen für alle Baugrundstücke abgeschlossene städtebauliche Verträge zur Regelung der Kompensationsmaßnahmen vor.

Zudem gilt für den Bereich der Entwicklungsmaßnahme grundsätzlich, den erforderlichen Ausgleich zu berücksichtigen.

Auf Grund der zwar zeitlich begrenzt aber gegenwärtig weiterhin bestehenden Planfeststellung der für die Kompensationsmaßnahmen ausgewählten Fläche des zukünftigen Gleisdreieckparks besteht keine Möglichkeit, diese Maßnahmen derzeitig über die verbindliche Bauleitplanung abzusichern. Entsprechend dem Notenwechsel mit der Deutschen Bahn AG/Bundeseisenbahnvermögen erfolgt die Entlassung aus der Planfeststellung auf Antrag der Bahn durch das Eisenbahnbundesamt nach dem Abschluss des städtebaulichen Rahmenvertrages.

Alternativ – und für die Abwägung von gleicher Bedeutung - hat das Land Berlin für den erforderlichen Ausgleich in den städtebaulichen Verträgen vorgesehen, wenn bis zum 31.12.2020 keine Entwidmung der planfestgestellten Bahnflächen erfolgt und damit die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt werden können, dass die Stiftung Naturschutz Berlin die Mittel für Naturschutzmaßnahmen in der Stadt Berlin verwendet und letztendlich damit im gesamtstädtischen Rahmen ein Ausgleich erfolgt. Das Land Berlin bevorzugt natürlich die erstgenannte Maßnahme. Im Übrigen besteht nunmehr für Berlin als Gemeinde die Möglichkeit gem. § 23 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken zu stellen.

Ökologische Aufwertung angrenzender Stadtquartiere:

Die ökologische Aufwertung angrenzender Stadtquartiere wird vom Gutachter als eine sinnvolle und weiter zu verfolgende Maßnahme eingeschätzt, um vor allem stadtklimatische Belastungen in der Umgebung des Plangebietes zu kompensieren. Diese Maßnahmen (Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, Schaffung zusätzlicher Vegetationsflächen, Baumpflanzungen etc.) können im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet eigenständig in den Bezirken realisiert werden und somit eine weitere ausgleichende Wirkung erzielen. Diese Maßnahmen sind aber nicht Gegenstand der Abwägung.

3. Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben:

Die zur Umsetzung der Planung vom Land Berlin zu tragenden Kosten fallen lediglich für die öffentlichen Maßnahmen an, die nicht bereits durch den einfachen Bebauungsplan II-B 5

festgesetzt worden sind (Verbreiterung der öffentlichen Parkanlage um 1,5m nach Norden). Die Kosten für die Erstellung der erweiterten öffentlichen Parkanlage auf dem Leipziger Platz betrugen 1 Mio. € und 0,9 Mio. € für den umgebenden Straßenbau. Die Anlage wurde bereits 2002 fertiggestellt.

Aus der Belastung von Flächen mit Gehrechten für die Allgemeinheit resultieren für das Land Berlin keine Kosten, da in den Grundstückskaufverträgen vertraglich gesichert ist, dass die Kosten für Bau und Unterhaltung ausschließlich privat finanziert werden.

Einnahmen:

Aus einem Grundstücksverkauf eines dem Land Berlin gehörenden Grundstückes wurden durch den Liegenschaftsfonds Einnahmen in Höhe von ca. 7 Mio. € erzielt.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan I-15 (aus den nach der Teilung der Bebauungsplan I-15a hervorging) hat das Bezirksamt Mitte am 28. April 1992 gefasst.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin, S. 1805 am 26. Juni 1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die amtliche Anzeige mit dem Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu dem Bebauungsplan I-15 erschien gleich lautend am 05.06.1992 in den Berliner Tageszeitungen

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

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.06.-17.07.1992 in den Räumen der Staatsbibliothek Preußischer Kulturbesitz, Potsdamer Straße 33-35 statt.

Im Rahmen von zwei Informations- und Diskussionsveranstaltungen am 10.06.1992 und am 24.06.1992 bestand ergänzend die Möglichkeit, sich als Bürger im Planungsverfahren zu beteiligen. Die zweite Veranstaltung diente dazu, die Bürger möglichst umfassend über die rechtlichen Besonderheiten dieses Bebauungsplanverfahrens, die gutachterlichen Tätigkeiten sowie die Vorgaben und Einschätzungen aus den Fachplanungen - mit Schwerpunkt auf der Verkehrsplanung - zu informieren.

Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die generellen Einwände gegen die Bebauung am Leipziger Platz richteten sich auf folgende Schwerpunkte:

Anregung:

Maß der baulichen Nutzung

Es wurde angemerkt, dass die GF im Plangebiet zu hoch, die Bebauung zu großvolumig und zu massiv sei. Die hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke (zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf I-15 von 225.000 m² Geschossfläche was einer GFZ von 5,0 entspricht) erzeuge zu viel Verkehr und ließe zu wenig Fläche für notwendige Grünanlagen. Deshalb sollte die GFZ zugunsten eines höheren Grünanteils verringert werden, um so die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Prüfung:

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem städtebaulichen Ziel zum Zeitpunkt der Ausschreibung des Wettbewerbs zum Potsdamer Platz, eine innerstädtische, verdichtete Bebauung in diesem Bereich zu erreichen. Vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Nutzungszuweisung und Dichteverteilung ist ein hohes Nutzungsmaß im Bereich am Potsdamer/Leipziger Platz erforderlich.

Anregung:

Verkehrskonzept

Im aufgestellten Verkehrskonzept wurde eine Bevorzugung des motorisierten Individualverkehrs gesehen, anstatt den öffentlichen Verkehr zur Erreichung des angestrebten Modal-Split von 80:20 zu verstärken. Die bestehende Straßenplanung wurde als überdimensioniert betrachtet, die keine Möglichkeit zur Immissionsreduzierung darstelle. Im Übrigen wurde ein Fahrrad- und Fußwegenetz vermisst.

Prüfung:

Der Bebauungsplan folgt den Vorgaben der übergeordneten Verkehrsplanung. Im einfachen Bebauungsplan II-B 5 wurden sowohl die Trassen der geplanten und bestehenden öffentlichen Verkehrsmittel als auch die vorhandenen und geplanten Straßen berücksichtigt, um die Erschließung des Gebietes zu gewährleisten. Ferner wurde die Zahl der zulässigen Stellplätze begrenzt, um das Verkehrsaufkommen des Individualverkehrs für die Erschließung zu reduzieren. Die Breite der Straßen, die den Bebauungsplan I-15 umgeben, entspricht der historischen Situation (mit Ausnahme der Ebertstraße) und kann insofern nicht als überdimensioniert bezeichnet werden. Die Aufteilung der Straßenräume - auch die Einteilung von Rad- und Gehwegen - ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Anregung:

Ökologische Aspekte

Es wurde befürchtet, dass die im Zusammenhang mit anderen Projekten am Potsdamer/Leipziger Platz stehenden Bautätigkeiten Teile des Tiergartens zerstören werden. Insgesamt wurde bemängelt, dass ökologische Aspekte im Verfahren nicht genügend

Berücksichtigung gefunden hätten. Die stadtklimatisch wichtige Lage des Plangebietes werde nicht beachtet.

Die in den Plänen ausgewiesenen Grün- und Erholungsflächen seien lediglich repräsentativ und nicht nutzbar. Der Spiel- und Erholungswert des Spielplatzes auf dem Leipziger Platz wurde angezweifelt. Insgesamt solle eine geringere Versiegelung der Grundstücke angestrebt und die nicht versiegelten Bereiche sollten ökologisch wertvoll angelegt werden.

Prüfung:

Im Zuge der wasserrechtlichen Verfahren, der Baugenehmigungsverfahren und gegebenenfalls sonstiger Verfahren wird durch entsprechende Auflagen sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf Flora und Fauna des Tiergartens vermieden werden. Die Belange des Umweltschutzes sind in einer umfassenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung untersucht worden und so weit als möglich in der Planung berücksichtigt worden. Die Freihaltung einer Klimaschneise ist mit dem Ziel der Wiederherstellung der geschlossenen Blockstruktur und besonders der Wiederherstellung der Platzfigur des Oktogons nicht in Einklang zu bringen.

Die Grünflächen auf dem Leipziger Platz sollen vorrangig repräsentative Funktionen haben und die historische Situation eines Schmuckplatzes betonen. Dies entspricht dem Ergebnis des Freiraumstrukturgutachtens, das zudem für den Leipziger Platz nur einen eingeschränkten Aufenthaltscharakter sieht. Der Spielplatz ist auch der Empfehlung der UVU folgend in das so genannte Prachtgleis verlagert worden. Um größere Vegetationsflächen zu sichern, sollen Dach-, Hof- und Fassadenbegrünungen festgesetzt werden.

Anregung:

Wohnanteil

Der geplante Wohnanteil von 20% sei zu gering, um das Gebiet in den Abendstunden nicht zur Geisterstadt werden zu lassen. Bei der Festsetzung des Wohnanteiles sei auf den Wohnbedarf von Familien Rücksicht zu nehmen.

Darüber hinaus gibt es eine Anzahl von Bedenken, die sich speziell auf die Randbebauung des Leipziger Platzes richten.

Prüfung:

Der im Senatsbeschluss 1154/91 festgelegte Wohnungsanteil von 20% stellt einen grundsätzlich zu beachtenden und im Übrigen als für städtebaulich erforderlich zu betrachtenden Ausgangspunkt für die weiteren Planungen dar. Dieser Beschluss erfolgte unter Einbeziehung der Investoren und ist zudem auch als Selbstbindung des Landes Berlin zu sehen. Eine Erhöhung des Wohnflächenanteils innerhalb des durch den Gebietscharakter des Kerngebietes definierten Rahmens ist nicht ausgeschlossen, da es sich bei dem o.a. Senatsbeschluss um die Sicherung eines Mindestanteils handelt und der Bebauungsplan die Errichtung weiterer Wohnungen zulässig macht.

Anregung:

Gebäudehöhe

Die 35,0 m hohen Gebäude werden als zu hoch kritisiert. Sie führten zu einer weitgehenden Verschattung des Platzes. Die homogene, hohe Platzrandgestaltung wurde als kulissenhaft, starr und schematisch und den Menschen erdrückend empfunden. Sie wurde als Einkesse-

lung und als Trutzbürg bezeichnet. Vorgeschlagen wurde eine Orientierung der Höhen an der historischen bzw. vorhandenen Nachbarbebauung zwischen 20,0 – 22,0 m (insbesondere für den Südrand). Zur Auflockerung und zur Erlangung einer größeren Vielfalt werden unterschiedliche Höhen vorgeschlagen.

Prüfung:

Die Gebäudehöhe von 35,0 m, die für das Plangebiet westlich des Leipziger Platzes bestimmend ist, wurde für das östlich angrenzende Gebiet bereits im städtebaulichen Wettbewerb auf 26,0 m bzw. 22,0 m reduziert. Der nunmehr vorliegende Entwurf sieht eine Traufhöhe von 22,5 m über Gelände vor. Weitere Staffelgeschosse sind bei Einhaltung eines Winkels von maximal 60° bis zu einer Oberkante von 26,0 m über Gelände zulässig. Aus Gründen des Umgebungsschutzes des Denkmals in der Voßstraße wurde für die angrenzenden Gebäude die Höhe bis auf 18,0 m heruntergestaffelt. Lediglich im Gebäudekranz um den Platz selbst soll die Höhe von 35,0 m aufgegriffen werden, um die geometrische Figur des Platzes durch die Gebäudekörper und Gebäudehöhen zu betonen. Bei einer Platzbreite von gut 160,0 m Durchmesser ist weder eine großflächige Verschattung noch ein Einkesselungseffekt zu befürchten. Zudem sind die Gestaltungsfestsetzungen und die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan so gehalten, dass eine Variabilität in der Gestaltung möglich ist.

Anregung:

Rekonstruktion historischer Baukörper

Im Zuge von Rekonstruktion wurde gefordert, die Schinkelschen Torhäuser am Leipziger Platz wiederherzustellen. Eine Reihe von Denksteinen entlang des Verlaufs der ehemaligen Mauer soll an die Zeiten der Trennung beider Stadthälften erinnern.

Prüfung:

Die exakte Wiederherstellung der Torhäuser wurde als nicht mehr zeitgemäß verworfen, stattdessen wird durch die Gestaltung der Baukörper eine Torsituation erreicht. Die Nachzeichnung des Mauerverlaufes durch Denksteine kann der Bebauungsplan nicht regeln, da ihm hierzu die notwendigen Instrumentarien fehlen.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans I-15 berücksichtigt worden.

2.1 Relevante Bedenken und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan II-B 5

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan II-B 5 sind weitere Belange geltend gemacht worden, die für die Erarbeitung des Bebauungsplanes I-15a relevant sind. So wurden erneut die Wiederherstellung der Schinkelschen Torhäuser gefordert. Diesen Anregungen kann aus den bereits benannten Gesichtspunkten heraus nicht gefolgt werden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan I-15 im Zeitraum zwischen dem 15.05.1995 und dem 16.06.1995 durchgeführt. Es wurden 66 Träger mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben. Hiervon äußerten sich 54 schriftlich und 5 fernmündlich. Die von 29 Trägern vorgebrachten Anregungen, Hinweise oder Bedenken wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung waren hiervon nicht betroffen.

Das Ergebnis der Auswertung wurde vom Bezirksamt am 03.01.1996 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 2/96).

Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Prüfung der von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen führten zu folgenden Änderungen des Entwurfes:

- Nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Anlagen im Zentralen Bereich, insbesondere des S-Bahnzuganges,
- Änderung des Gehrechtes in der Arkade zugunsten des Denkmals Leipziger Straße 125
- Eröffnung eines Spielraumes für die Höhe der „Kranz“ Bebauung am Leipziger Platz von 68 m - 70 m über NN
- Verbreiterung des Leitungsrechtes zwischen Ebertstraße und Leipziger Straße in südlicher Richtung um 2,0 m zur Unterbringung des Raumbedarfes der verschiedenen Unternehmensträger
- Redaktionelle, klarstellende und ergänzende Aussagen in der Begründung.

Diese Änderungen berührten keine Grundzüge der Planung.

Die Überprüfung der/des

- Straßenbegrenzungslinien
- Einschränkung der Zahl der Stellplätze
- Forderung der deutlichen Reduzierung von Gebäudehöhen und des Maßes der Nutzung
- Regelung der Abstandflächen
- wohnungsbezogene Spiel- und Freiflächen
- 20 % Wohnungsbauanteiles
- Forderung nach behindertengerechtem Ausbau
- Festlegung von Wohnungsschlüsseln und Grundrisszuschnitten
- Zuganges zum ungehinderten Ton- und Fernseh-Rundfunkempfang
- Bedarfes von Schulplätzen
- Entwicklungsbereichsgrenze
- Hinweises auf die Richtfunkstrecke
- Bauschutzbereiches
- extensiven Dachbegrünung für Flachdächer
- Sicherung von Kompensationsmaßnahmen

- Festsetzung zur Luftreinhaltung
- Festsetzung zum passiven Erschütterungsschutz
- Festsetzung von Abluftanlagen
- Nutzung von Brauchwasser
- vorhandener Kabelnetzanlage
- Forderung nach Regelung zum Explosionsschutz des Mischwasserkanals

führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Das Ergebnis der Trägerbeteiligung wurde vom Bezirksamt am 03.01.1996 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 2/96).

4. Änderung im Nachgang zur Trägerbeteiligung

Nach Auswertung der Trägerbeteiligung wurde das Verfahren für den Bebauungsplan für einige Jahre ausgesetzt, um die konkrete Projektentwicklung auf einem Schlüsselgrundstück abzuwarten. Da sich zwischenzeitlich einige Rahmenbedingungen geändert haben und auch kein konkreter Investor für ein Vorhaben auf diesem Grundstück mehr unmittelbar zur Verfügung steht, wurde der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert. Dies betrifft insbesondere die Erhöhung des Wohnanteiles von 20% auf 30% im MK A.

Weitere Änderungen gegenüber dem Planungsstand zur Auswertung der Trägerbeteiligung ergaben sich im Zuge der Durchführung von Wettbewerbsverfahren für Grundstücke im unmittelbaren Platzbereich. Diese betreffen

- den Verzicht auf die Dachbegrünung in der „Kranz“ Bebauung am Leipziger Platz,
- Ermöglichung von Balkonen für die Wohnnutzung in diesem Bereich,
- Lockerung der Festsetzung für Lärmschutzgrundrisse an der Torsituation am Leipziger Platz.

5. Planreifebeschluss nach § 33 BauGB

Für das Vorhaben auf dem Grundstück Leipziger Platz 15 fasste das Bezirksamt am 15.02.1996 den Beschluss, eine Genehmigung gemäß § 33 Abs. 2 BauGB zu erteilen (Beschlussnummer 06/96).

6. Umstellung der Rechtsgrundlage

Das Bebauungsplanverfahren wurde ab dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des BauGB in der ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung fortgeführt.

7. Öffentliche Auslegung 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans I-15 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 29. Januar 1999, Seite 246 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 08. Februar 1999 bis einschließlich 08. März 1999 in den Räumen des Stadtplanungsamtes Mitte öffentlich ausgelegt.

Es gingen 11 schriftliche Stellungnahmen ein. Das Ergebnis ist im Bebauungsplan eingeflossen. Die Grundzüge der Planung waren nicht betroffen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – hier bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans I-15a

Anregung:

Gegen die Belastung der Fläche zwischen Leipziger Platz und Ebertstraße mit einem Leitungsrecht werden Bedenken vorgebracht, die sich insbesondere gegen die Nicht-Unterbaubarkeit der Leitungen und den geforderten Explosionsschutz für den Mischwasserkanal richten. Es wird angeregt, in Kooperation mit den begünstigten Unternehmens- und Versorgungsträgern, technische Maßnahmen zu einer Verminderung der belasteten Fläche möglich zu machen.

Auswertung:

Da die bestehenden Leitungen in ihrer Lage nicht verändert werden können und der Bebauungsplan den gewünschten Kooperationsspielraum nicht einschränkt, wird die Festsetzung beibehalten.

Anregung:

Für alle Baumaßnahmen im Bereich des Nord-Süd-S-Bahntunnels, die aus dem Bebauungsplan resultieren, seien der Deutschen Bahn gesonderte Bauanträge zur Stellungnahme vorzulegen, da eine Beeinträchtigung der Standsicherheit der Bahn vermieden werden müsse.

Auswertung:

Neben der Darstellung der nachrichtlichen Übernahme der planfestgestellten Bahnanlagen wurde ergänzend in der Begründung darauf hingewiesen. Die konkreten Abstimmungen selbst sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Anregung:

Die entlang der Leipziger Straße verlaufenden Arkaden werden im Hinblick auf ihre Dimensionierung angezweifelt und eine flexiblere Festsetzung gefordert.

Auswertung:

Die Festsetzung von Mindestmaßen für die Arkaden schließen das gewünschte Spiel in der Ausgestaltung der Arkaden nicht aus. Zur Erschließung des hochverdichteten Blockes und

zur Wahrung einer städtebaulichen Qualität in prominenter Umgebung kann von den Mindestanforderungen nicht abgesehen werden.

Anregung:

Der Wohnanteil von 20 % sollte beibehalten werden, ein höherer Wohnanteil sei nicht umsetzbar.

Auswertung:

Der Wohnanteil wurde für Teilflächen auf 30 % erhöht, um die vorhandene Nutzung in der Umgebung stärker zu berücksichtigen, das Gebiet selbst vitaler zu gestalten und diesen Innenstadtbereich attraktiv zu gestalten. Schließlich soll mit der Ausweisung innerstädtischer Wohnstandorte Abwanderungstendenzen ins Umland entgegengewirkt werden.

Anregung:

Gegen die textliche Festsetzung der zufolge Dachflächen mit einer Oberkante zwischen 34,0 m und 50,0 m ü. NN intensiv begrünt und mit einer Erdschicht zwischen 60 cm und 80 cm versehen werden müssen wird Einspruch erhoben, da sie aus statisch konstruktiven Gründen nicht umsetzbar und aus landschaftlich gärtnerischen Gründen nicht nachvollziehbar sei.

Auswertung:

Die Festsetzung zur intensiven Begrünung wird - auch mit Rücksicht auf die Wohnnutzung – nur noch für solche baulichen Anlagen beibehalten, die bis zu 36,4 m ü. NN hoch sind, also bis ca. 2,0 m über Gelände. Alle sonstigen Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der Anregung wird insoweit gefolgt.

Anregung:

Die Anpflanzung großkroniger Bäume wird abgelehnt, da eine vollständige Unterbauung vorgesehen sei und auch historisch nicht vorhanden war.

Auswertung:

Der Anregung wurde gefolgt, da das städtebauliche Konzept so geändert wurde, dass auch städtisch geprägte Höfe ohne Begrünung möglich sein sollen. Zudem wurde auch die rechtliche Möglichkeit geschaffen, das gesamte Baugebiet mit Ausnahme der planfestgestellten Anlagen zu unterbauen.

Anregung :

Für die Traufhöhe an der Voßstraße werden 22,0 – 26,0 m vorgeschlagen.

Auswertung:

Der Bebauungsplanentwurf entspricht der Anregung.

Anregung:

Gegen die Ausweisung des Flurstückes 15/Flur 722 (Grundstück des ehemaligen "Schinkelhäuschens") als öffentliches Straßenland werden Einwände vorgebracht, da hierdurch ein rechtlich und wirtschaftlicher Nachteil für die Eigentümerin entstünde.

Auswertung:

Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes aus dem Jahre 1991 war eine Neuinterpretation der Torsituation am Leipziger Platz, nicht die Wiederaufnahme der historischen Situation. Diese zeitgemäße Neugestaltung drückt sich sowohl in den neu geschaffenen Raumproportionen und insbesondere der Höhenentwicklung und dem Grundstückszuschnitt aus. Da keine neuen Abwägungsaspekte vorliegen, wird die Ausweisung als öffentliches Straßenland beibehalten.

Anregung:

Es gingen zahlreiche Anregungen ein, die nicht den Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanverfahrens unterliegen oder sich auf Sachverhalte außerhalb des Geltungsbereiches beziehen.

Auswertung:

Da diese Belange nicht der Abwägung unterliegen haben sie keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren I-15a.

8. Planreifebeschluss nach § 33 BauGB

Für das Vorhaben „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses“ auf dem Grundstück Leipziger Platz 14/ Voßstraße 23 beschloss das Bezirksamt Mitte am 6.07.1999 mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 726, den vorliegenden Bauantrag ebenfalls über den Weg einer Planreifebestätigung auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB zu genehmigen.

9. Änderung der Zuständigkeit

Die nunmehrige Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung begründet sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung (§ 9 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB)). Der Senatsbeschluss zur Festsetzung des Gebietes wurde am 19. Dezember 2000 gefasst, ohne dass der Rat der Bürgermeister mit der notwendigen ³/₄ Mehrheit widersprochen hatte.

10. Änderung der Planinhalte im Nachgang zur Auswertung der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der Fortentwicklung der Entwurfsplanung für die Vorhaben am Leipziger Platz und an der Leipziger Straße im Geltungsbereich des Bebauplanes I-15a, dem Erfordernis, die Projektplanung an der Leipziger Straße an den vorhandenen Grundstücksgrenzen zu

orientieren sowie dem Erfordernis nach Anpassung der Festsetzungen an die Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes I-16 wurden folgende Änderungen gegenüber den vorausgegangenen beabsichtigten Festsetzungen vorgenommen:

- Umstellung der erweiterten Baukörperfestsetzungen am Leipziger Platz auf reine Baukörperausweisungen (Wegfall Festsetzung GFZ und der Knotenlinie zur Trennung unterschiedlicher GFZ Maße)
- damit verbunden Wegfall der Möglichkeit, die Innenhöfe zweigeschossig zu überbauen, wenn vom Nachbargrundstück angebaut wird
- Differenzierung der Gebäudekubatur im Innenbereich des Grundstückes Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20
- Modifikation der Höhenfestsetzungen im „Kranz“ und der Baugrenzen und Baulinien für den Rücksprung am „Kranz“ zur Anpassung an die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan I-16
- Anhebung der Gebäudehöhen an der Voßstraße im Bereich des Leipziger Platzes um 1,0 bzw. 1,5 m
- Aussetzen der Festsetzung für die zwingende Realisierung von Wohnungen im „Kranz“ und Verzicht auf Nutzungen im Erdgeschoss gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO im Bereich des Grundstückes Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20 (Kanadische Botschaft)
- Flexibilisierung der Abweichungsmöglichkeiten von den Baulinien am Leipziger Platz allgemein und speziell zur Realisierung einer Passage durch das Gebäude und einer Terrasse im „Kranz“ im Bereich des Grundstückes Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20 (Kanadische Botschaft)
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Dachaufbauten in geringer Größe im „Kranz“
- Reduzierung der Erdschicht bei den Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von 80 auf 60 cm, bei Hofflächen und von 60 auf 40 cm, bei Terrassen und Erhöhung des Anteiles für Beleuchtungsflächen etc. von 30 auf 50 %
- Anpassung der Knotenlinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Bereich der Grundstücke Leipziger Straße 126, 127-128 an die vorhandenen Grundstücksgrenzen
- Wegfall einer Regelung für die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen in Kombination mit einer Abstandregelung
- stattdessen allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet mit Ausnahme an stark belasteten Straßen. Hier sind Wohnungen nur ab einer Höhe über 50,0 m ü NHN zulässig.
- Modifizierung der Festsetzung für Lärmschutzgrundrisse für das Grundstück Leipziger Straße 124 und für einen Gebäudeteil (Kopfbau) auf dem Grundstück Leipziger Platz 19-20/Ebertstraße 13
- Wegfall der Festsetzung von Regenauffangbecken
- Änderung der Festsetzungsstruktur entlang der Leipziger Straße zugunsten von Baukörperausweisungen
- Anhebung der Traufhöhe von 57,5 m auf 58,5 m für die Grundstücke Leipziger Straße 126, 127-138

- Anpassung der Höhe der Arkade an die Festsetzung im Bebauungsplan I-16, das heißt Reduzierung von 7,0 m auf 6,5 m sowie im Bereich des Denkmals und des östlich angrenzenden Grundstückes um weitere 0,8 m.
- Änderung von einer flächenmäßigen Ausweisung in eine Baukörperfestsetzung bzw. erweiterte Baukörperfestsetzung
- Verzicht auf die Verpflichtung zum Anpflanzen großkroniger Bäume
- Wegfall der geschlossenen Bauweise
- Wegfall der Zuordnungsfestsetzung
- Verzicht auf den verbindlichen Wohnanteil von 20% auf dem Grundstück Leipziger Straße 124
- Verzicht auf die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen sowie von Einrichtungen zur sexuellen Schaustellung von Personen

11. Planreifebeschlüsse nach § 33 BauGB, Baugenehmigungen

Auf Basis der Rechtsgrundlage des § 33 BauGB hat am 27.06.2002 das Abgeordnetenhaus von Berlin (Beschluss Nr. 15/602) zugestimmt, das Vorhaben Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20 (Errichtung der Kanadischen Botschaft) zu genehmigen, sowie am 12.12.2002 mit Abgeordnetenhausbeschluss Nr. 15/1106, das Vorhaben Leipziger Platz 16/Voßstraße 21 zu genehmigen.

Da für Randbereiche des Bebauungsplans, die unmittelbar an noch im Zusammenhang bebaute Bereiche angrenzten gegebenenfalls im Einzelfall Bauanträge ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans II-B5, der die Art der Nutzung regelt, auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen waren, ist für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Leipziger Straße 124 – da es den künftigen Festsetzungen nicht widersprach – davon Gebrauch gemacht worden und die Baugenehmigung am 16.01.2003 erteilt worden.

12. Teilung des Bebauungsplanes, Änderung des Geltungsbereiches

Der weitere Verfahrensverlauf erforderte die Teilung des Bebauungsplans I-15, weil restitutionsbehaftete Grundstücke, die nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-15b liegen, die Festsetzung des Bebauungsplans I-15a unvertretbar verzögert hätten.

Die vielfachen Änderungen wären auf dem Bebauungsplan I-15 in der Fassung vom 5. Februar 1999 bürgerfreundlich nicht mehr erkennbar, so dass nun auch durch die Teilung des Geltungsbereiches die Erstellung eines neuen Originalplans erforderlich wurde. Dieser Bebauungsplan liegt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

13. Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage

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

14. Öffentliche Auslegung 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 am 19. November 2004 auf Seite 4424 in der Zeit vom 29. November bis einschließlich 29. Dezember 2004 in den Räumen 126 bis 129 des Dienstgebäudes der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Behrenstraße 42, 10117 Berlin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Andere Zeiten konnten telefonisch vereinbart werden.

Zusätzlich erfolgte der Hinweis auf die Bürgerbeteiligung als amtliche Anzeige am 19. November 2004 in den Tageszeitungen „Berliner Zeitung“ und „Der Tagesspiegel“.

Es gingen neun schriftliche Stellungnahmen ein.

Die Anregungen wurden thematisch zusammengefasst und betrafen folgende planungsrelevanten Aspekte:

14.1 Städtebau und Nutzungsstruktur

14.1.1 Gliederung des Kerngebietes, Gebietstypik

14.1.1.1 Anregung:

Die textliche Festsetzung 3.4, die oberhalb einer bestimmten Höhe für Teilflächen des Kerngebietes regelt, dass nur Wohnungen zulässig sind, sei rechtswidrig. Die Festsetzungsmöglichkeit des § 7 Abs. 4 BauNVO diene nicht dem Zweck, im Rahmen einer Brachflächenüberplanung eine spezifische Gebietskategorie „Kernbereich mit Wohnanteil“ neu zu schaffen.

§ 7 Abs. 4 BauNVO sei nur bei einer Bestandsüberplanung anwendbar, da der Verordnungsgeber nur die Möglichkeit eröffnet, bei der Überplanung von Kerngebieten eine vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen und die „Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung“ dieser vorhandenen Wohnnutzung zu sichern und „keine Zwangsbewohnung von Kerngebieten“ ermöglichen wollte.

Da eine planungsrechtlich zu berücksichtigende Gemengelage im Planungsgebiet nicht bestand, sondern im Bereich Potsdamer-/Leipziger Platz eine vollständige Neukonzeption des 51 Hektar umfassenden Gesamtareals auf der Grundlage eines 1991 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs erfolgte, könnten die Grundsätze der Trennung unverträglicher Nutzungen nur eingeschränkt gelten. Damit habe die Gemeinde sich in der Abwägung von einem unzutreffend angenommenen Belang leiten lassen (BVerwG, Beschluss v. 20.01.92). Eine Wohnnutzung sei lediglich im Gebäude des vormaligen Weinhauses Huth westlich des Potsdamer Platzes erhalten geblieben, nicht hingegen auf dem vollständig enttrümmerten Leipziger Platz.

Die Zielsetzung des § 7 Abs. 4 BauNVO, eine vorhandene Wohnnutzung aufrecht zu erhalten und weiter zu entwickeln, könne daher vorliegend von vornherein nicht erreicht werden. Das Erhaltungs- und Fortentwicklungsziel kann sich auch nicht auf solche Wohnnutzungen erstrecken, die bereits ihrerseits auf der Grundlage der rechtswidrigen

textlichen Festsetzungen beruhen, etwa weil Bauherren die beabsichtigte Festsetzung gem. § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für sich und ihre Rechtsnachfolger anerkannt und realisiert hätten. Missachtet der Plangeber den bauplanungsrechtlichen Typenzwang und weicht er von den Vorgaben der BauNVO ab, führe dies zur Nichtigkeit der betreffenden Festsetzung.

In diesem Zusammenhang wurde in der Anregung auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes v. 16.09.1993 – 4 C 28.91 – verwiesen, in dem klargestellt wurde, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans dem Typenzwang unterliege und Gegenstand gerichtlicher Überprüfung sein könne.

Gem. § 7 Abs. 3 BauNVO könne, entgegen der textlichen Festsetzung Nr. 3.3, eine Wohnnutzung nur für "Teile des Kerngebiets" festgesetzt werden und nicht für das gesamte Kerngebiet. Lediglich das sehr kleine Grundstück Leipziger Straße 124 sei bislang aus dieser Festsetzung der „20%-igen Zwangsbewohnung“ herausgenommen worden. Die Herausbildung eines Teilbereichs im Sinne des § 7 Abs. 4 BauNVO sehe der Bebauungsplan in seiner letzten Entwurfsfassung nicht vor.

Die Festlegung einer einheitlichen Wohnanteilquote widerspreche dem Grundsatz der Differenzierung und Schonung. Das in diesem Zusammenhang zitierte Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.12.69 bezieht sich auf die objektive Angemessenheit, insofern die von der Planung verursachten Nachteile, die zur Hintansetzung der betroffenen Belange führten, so offensichtlich falsch sind, dass die Grenzen des Planungsermessens nicht eingehalten wurden und eine gerechte Bewertung nicht möglich ist. Bezogen auf diesen Bebauungsplan bedeute dies, dass der einheitliche Wohnanteil in dem Gesamtareal Potsdamer/ Leipziger Platz nicht unabhängig von der städtebaulichen Situation des einzelnen Grundstücks umgesetzt werden könne.

In einer Gesamtbetrachtung müsse sich zudem der Gebietsteil, der eine Wohnnutzung vorsieht, als so untergeordnet erweisen, dass der Charakter des Kerngebiets gewahrt bleibe.

Der Plangeber darf nicht durch eine flächendeckende Festsetzung von Wohnnutzungen unter Umgehung des Typenzwangs ein Kerngebiet in einer Weise modifizieren, dass die Gebietscharakteristik eines Mischgebietes verwirklicht werden müsse. Der Entwurf des Bebauungsplans I-15a degeneriere die Kerngebiete zu faktischen Mischgebieten, da die beabsichtigte Verwirklichung des 20 %-igen Wohnanteils gut erkennbar sei. Die geringere Qualität der Wohnnutzung werde durch die qualitative Bevorzugung des Wohnens gegenüber der gewerblichen Nutzung, die auf die unteren Geschosse beschränkt bleibe gut kompensiert. Die planerische Absicht, ein Mischgebiet unter dem Etikett eines Kerngebietes festzusetzen, sei ohne weiteres erkennbar.

Abwägung:

Der Petent lässt mit den von ihm angeführten Rechtsgrundlagen und Kommentierungen außer acht, dass das Plangebiet keineswegs mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes identisch oder auf einen Baublock beschränkt sein muss. Vielmehr kann das „Baugebiet“, in dem die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren ist auch angrenzende

Flächen etwa gleicher Nutzungsstruktur umfassen. Dabei ist es unerheblich, ob diese angrenzenden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind oder sich die Nutzungsmischung ungeplant entwickelt hat. Die Rechtssprechung bezieht ungeplante Bereiche einer Baugebietsart dann in das „Baugebiet“ ein, wenn die Zusammensetzung der dort vorhandenen Nutzung so eindeutig ist, dass bei einer Entscheidung über ein Bauvorhaben in diesem Teil des sogenannten Innenbereichs § 34 Abs. 2 BauGB zugrunde zu legen wäre. Für diesen konkreten Fall trifft das auf die südliche Seite der Leipziger Straße zu, die von zentralen Einrichtungen der Verwaltung (z.B. dem Bundesrat) geprägt ist.

Ergänzend können angrenzende Bereiche des Potsdamer Platzes einbezogen werden, da z.B. im festgesetzten Bebauungsplan II-166 in den unmittelbar an der Stresemannstraße angrenzenden Baublöcken eine uneingeschränkte Kerngebietsnutzung zulässig ist, wie auch in den Baublöcken an die Ebertstraße (f. B-Plan II-163). Nicht unberücksichtigt bleiben sollte in diesem Zusammenhang, dass die Nutzung der im Bebauungsplan I-202b nördlich der Voßstraße, Ecke Ebertstraße vorgesehenen baulichen Anlagen durch die zentralen Einrichtungen der Verwaltung auch den Eindruck einer Kerngebietsnutzung vermitteln, obgleich der Bebauungsplan hier ein Sondergebiet ausweist.

Eine flächenmäßige Ausdehnung der ausschließlichen Wohnnutzung über das gesamte Kerngebiet liegt nicht vor. Die in der allgemeinen Zweckbestimmung des Kerngebietes bezeichneten Nutzungen überwiegen. Dabei ist dieses Überwiegen nicht buchhalterisch zu sehen, sondern der Eindruck insgesamt muss durch die in § 7 Abs. 1 BauNVO genannten Nutzungsarten geprägt sein. Dieser Eindruck vermittelt sich bereits jetzt dem Betrachter, der sich am Potsdamer/Leipziger Platz befindet. Die Gebietstypik des Kerngebietes ist demzufolge gewahrt. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes hat die Einschränkungen des Eigentums, insbesondere auch für das Grundstück Leipziger Platz 18-19/ Ebertstraße 13 in der Abwägung berücksichtigt, da die ggf. sich ergebenden Nachteile durch höheren Aufwendungen für die Errichtung der Wohnungen durch das hohe Nutzungsmaß und die Lagegunst kompensiert werden.

§ 7 Abs. 4 BauNVO wurde nicht nur zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung eingeführt (wie § 4a BauNVO), sondern mit dem Ziel der Belebung der Innenstädte.

Vorraussetzung für die Anwendung des § 7 Abs. 4 BauNVO, da diese Vorschrift das Eigentum beträchtlich einschränkt, ist das Vorhandensein besonderer städtebaulicher Gründe, die auch eine Bestandssicherung sein können, aber nicht sein müssen. Besondere städtebauliche Gründe liegen bereits vor, wenn durch die Festsetzung ein Veröden des bestimmten Stadtteils verhindert werden soll.

Die o.g. Aussage: „Die Zielsetzung des § 7 Abs. 4 BauNVO, eine vorhandene Wohnnutzung aufrecht zu erhalten und weiter zu entwickeln, kann daher vorliegend von vornherein nicht erreicht werden.“ ist korrekt, da sie nie Intention der Planung war. Planungsziel war es vielmehr immer, mit der Sicherung eines Wohnanteiles einer Verödung des 51 ha großen Gebietes entgegenzuwirken. Im Falle der Platzrandbebauung gibt es weitere Gründe, auf die an anderer Stelle eingegangen wird.

Zu berücksichtigen ist hier zudem der besondere Einzelfall, den der Verordnungsgeber bei der Normierung der Baunutzungsverordnung nicht berücksichtigen konnte, da diese Ausnahmesituation, dass es in der Innenstadt noch nach 1990 Flächen in diesem Umfang gibt, die auf Grund der politischen Teilung der Stadt nicht bebaut bzw. ihrer eigentlichen Nutzung zugeführt werden konnten. Insofern ist hier an dieser Stelle durchaus ein Kerngebiet mit der beabsichtigten Nutzungsmischung begründbar.

Der vorgetragene Argumentation kann daher nicht gefolgt werden.

Es wird keine neue Gebietskategorie geschaffen, da die in der allgemeinen Zweckbestimmung bezeichneten Nutzungen überwiegen. Die planerische Freiheit zur Festsetzungsmöglichkeit von Wohnungen beschränkt sich nicht nur auf Wohnungsbestand. Die Festsetzung Mischgebiet zielt dagegen auf ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung, was hier nicht intendiert ist, da die Wohnnutzung nicht überwiegt bzw. gleichberechtigt festgesetzt wird. Die Gebietstypik des Kerngebietes ist gewahrt.

Die Abwägung erfolgte nicht unter Annahme eines unzutreffenden Belanges, wie in der Anregung vorgebracht, da bei einer städtebaulichen Neuordnung innerhalb eines Baugebietes der Trennungsgrundsatz, der bei vorhandenen Gemengelagen gelten kann, nicht herangezogen wurde.

Die Bezugnahme auf § 7 Abs. 3 BauNVO ist wohl ein Irrtum und hier nicht nachvollziehbar. Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung 3.3, die regelt, dass 20% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind, ist § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, wie im Übrigen auch in der Begründung dargelegt.

14.1.2 Anteil und Anordnung der Wohnnutzung

14.1.2.1 Anregung:

Es wird angeregt anstelle der unter Punkt 2.2.4.1 der Begründung dargelegten Festsetzung, dass die Lage der geplanten Wohnungen ausschließlich in den obersten Geschossen zulässig seien, diese auch Blockweise zuzulassen, damit nicht ausschließlich Bürohäuser mit Wohnungen im Dachgeschoss entstehen, sondern auch reine Wohnhäuser möglich sind. Es solle ~~den~~ dem Investor und seinem Architekten überlassen werden, in welcher Form unter Einhaltung der umfangreichen Bauvorschriften und der Marktnachfrage, Wohnungen geplant werden können.

Abwägung:

Die Vorgaben zur Lagebestimmung der Wohnnutzung treffen für die Grundstücke des Petenten nicht zu.

Die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen in den obersten Geschossen gilt laut textlicher Festsetzung Nr. 3.2 nur für die Wilhelmstraße, da hier aufgrund der Verkehrsbelastung eine Wohnnutzung in den unteren Geschossen als nicht verträglich im

Sinne der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse erachtet wird (siehe Abschnitt 3.2.3.2. der Begründung).

In der Voßstraße oder im Blockinneren können hingegen – unter Wahrung der Zweckbestimmung - auch reine Wohnhäuser errichtet werden, so dass der Bebauungsplan für die hier betroffenen Grundstücke keineswegs festlegt, dass nur Wohnungen im Dachgeschoss entstehen können. Es ist ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Wohnungen vorhanden und der Grundstückeigentümer wird nicht in unzulässigem Maße eingeschränkt.

14.1.2.2 Anregung:

Die Begründung zum Bebauungsplan (S. 21) lasse erkennen, dass das objektive Gewicht der gesunden Wohnverhältnisse nicht zutreffend gewürdigt wurden sei, da entgegen aller Sachverständigengutachten der Umweltverträglichkeitsuntersuchung, die von einer Wohnnutzung in den an der Leipziger Straße gelegenen Lagen abraten, diese Festsetzungen erfolgen, mit dem Hinweis, dass ihre Machbarkeit ~~hin~~ geprüft worden sei und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet seien.

Entsprechende Prüfungen seien jedoch nicht dokumentiert. Die Behauptung, gesunde Wohnverhältnisse seien an dieser Stelle realisierbar, werden auch in der Begründung nicht substantiiert. Insoweit liege bereits ein abwägungsrelevanter Ermittlungsfehler vor. Die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse sei verfassungsrechtlich aus Art. 2 Abs. 2 GG geboten. Aus dieser Verpflichtung kann sich der Plangeber nicht mit bloßen unsubstantivierten Behauptungen selbst entlassen. Die zynischen Ausführungen, die Gesundheitsgefahren, vor denen die Sachverständigen gewarnt haben, würden durch ein „psychologisches Moment“ des Wohlbefindens kompensiert, wenn man „über dem Verkehrsstrom“ wohne (Planbegründung, S. 18f.), sprechen für sich. Sie passen allenfalls zu der bemerkenswerten Intention, hier werde Wohnen für eine „bestimmte Klientel“ geschaffen.

Abwägung:

Die Prüfung, dass Wohnen im durch den Bebauungsplan festgelegten Umfang möglich ist, wurde anhand von konkreten Architektenentwürfen für das in Rede stehende Grundstück sowie für die vergleichbare südlich gegenüberliegende Seite vorgenommen. Beide Entwürfe haben gezeigt, dass qualitativ hochwertiges Wohnen, durch besondere Grundrisslösungen (z.B. Maisonettwohnungen) möglich ist und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse – in Anlehnung an § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB - gewährleistet werden können. Die Prüfung gesunder Wohnverhältnisse war Gegenstand der Abwägung und führte im Ergebnis zu der Regelung, dass Wohnungen für Teile des Kerngebietes – hier für das Grundstück des Petenten – erst oberhalb von 50m ü. NHN allgemein zugelassen werden können. Das Vorliegen eines abwägungsrelevanten Ermittlungsfehler ist nicht begründbar.

Zudem hat der Plangeber weder leichtfertig noch zynisch das „psychologische Moment“ des Wohlbefindens (wenn man „über dem Verkehrsstrom“ wohnt“) in die Abwägung mit

eingestellt, da dies nur additiv, als zusätzliches und keineswegs als abwägensentscheidendes Argument aufgeführt wurde.

Auch ist es nicht erklärtes Planungsziel, dass nur für ein "bestimmtes Klientel" geplant wird. Allerdings ist angesichts der sehr hohen Grundstückspreise an dieser Stelle und ebenso hohen Baukosten es nicht gerechtfertigt zu behaupten, dass hier Mieten veranschlagt werden können, die für jedermann in Frage kommen.

Es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass dies bei dem Vorhaben Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 anders zu sehen ist. Der Bauherr hat hier die Gestaltungsmöglichkeit und nicht der Plangeber.

Die Aussage, dass alle Sachverständigen der UVU einhellig von einer Wohnnutzung in den an der Leipziger Straße gelegenen Lagen abraten, ist im Gutachten so nicht belegt. Im Band 4 "Stadtklima" S. 48 wird dem Leipziger Platz im Gegenteil ein hoher Windkomfort infolge der Innenhofstruktur bescheinigt.

14.1.2.3 Anregung:

Der Plangeber bewerte die gesunden Wohnverhältnisse niedriger gegenüber objektiv geringwertigeren Zielen, da er das Erfordernis der Wohnnutzung auf dem Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 mit der homogenen architektonischen Ausformung des Dachkranzes und der Entwicklung der Platzanlage mit zentralörtlichen Funktionen begründe, die die Wohnnutzung an dieser ungeeigneten Stelle rechtfertigen würden, obwohl dies als Planungsziel begründet mit eher denkmalrechtlichem Charakter der Platzanlage schon von vornherein kein städtebaulicher Belang sei. Zudem würde dabei negiert, dass bereits in der Vorkriegszeit im unmittelbaren Umfeld des Potsdamer Tores keine Wohnnutzung mehr stattfand. Auch dies dürfte eine Folge der veränderten Verkehrsverhältnisse seit der Anlage als Wohnplatz im Jahre 1734 sein.

Unklar bleibe der Zusammenhang in der Begründung zum angestrebten Wohnen im Inneren mit der Ausformung des Dachkranzes der Platzanlage. Ebenso sei darauf hinzuweisen, dass die gewünschte Homogenität der Bewohnung auch durch die kanadische Botschaft unterbrochen werde.

Die angestrebte Wohnnutzung könne zudem nicht der nächtlichen Verödung entgegenwirken, sondern diese sei allein von den Nutzungen im Erdgeschoss abhängig. Zudem werde der Bereich des Leipziger Platzes nicht durch Behörden, sondern durch private Dienstleister bis zum späten Abend genutzt, deren Außenwahrnehmung sich jedoch von der Wohnnutzung nicht erheblich unterscheide.

Abwägung:

In der Abwägung wurden sowohl der festzusetzende Wohnanteil wie auch das Erfordernis der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt. Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen. Diese Anforderungen können auf diesem

Grundstück gewährleistet werden. Insbesondere bezüglich der Besonnung ist die Lage des Grundstücks sehr günstig, da die nächstmögliche Bebauung südlich davon erst mit einem großem Abstand erfolgen kann, da der Leipziger Platz selbst von Bebauung freigehalten wird.

Die Wohnnutzung im Kranz dient – wie in der Begründung dargelegt – als Erinnerung an die vielfältigen Nutzungen (einschließlich des Wohnens) am Leipziger Platz in der Vergangenheit, ohne auf einen bestimmten Zeitpunkt der Vergangenheit zu verweisen. Die städtebauliche Konzeption zielt somit in keiner Weise auf eine Rekonstruktion des Vorkriegszustandes weder hinsichtlich der Nutzungsverteilung noch der Architektur. Das zukünftige Stadtbild am Leipziger Platz soll nicht alleine dadurch geprägt sein, dass der Platz durch eine vielfältige Nutzungsmischung belebt wird, sondern das Wohnen soll dazu beitragen. Dabei ist es innerhalb dieser historischen Platzkonfiguration entscheidend in welcher Weise sich das Wohnen hier präsentiert.

Die Unterbrechung der Homogenität der Wohnnutzung wird nicht "bereits" im Nachbargebäude aufgegeben, was nahe legt, dass dies im Folgenden wiederholt auftritt. Vielmehr handelt es sich um die einzige Ausnahme im gesamten nördlichen wie südlichen Kranz. Diese Ausnahme wurde nicht aus Immissionsgründen gewährt, sondern einzig, um diese den Platz bereichernde Sondernutzung der kanadischen Botschaft mit ihren Repräsentationsbedürfnissen unterbringen zu können. Ein Verzicht auf den Wohnnutzungsanteil von mindestens 20 % der Geschossfläche auf dem Grundstück der kanadischen Botschaft war damit nicht verbunden.

Die in der Anregung vorgebrachte Behauptung, dass im Umfeld des Potsdamer Tores als Folge der veränderten Verkehrsverhältnisse schon vor dem Krieg keine Wohnnutzung mehr stattgefunden habe, kann nicht als Argument zum heutigen Ausschluss von Wohnungen angeführt werden. Einerseits gibt es eine Vielzahl von Gründen, die zu dieser Entwicklung geführt haben mögen (z.B. Entwicklung von Bodenpreisen). Dies ist jedoch rein spekulativ und kein Abwägungshintergrund. Andererseits gibt es heute bauliche und technische Möglichkeiten, auf die Vorbelastung des Gebietes zu reagieren und eine hochwertige Nutzbarkeit der Immobilie gewährleisten zu können.

In der Abwägung wird davon ausgegangen, dass die überörtliche Funktion des Kerngebietes durch die untergeordnete Wohnfunktion nicht in Frage gestellt wird, zumal die festgesetzten Nutzungen in der „Erdgeschosszonen“ in der Leipziger Straße und am Leipziger Platz „publikumsintensive Nutzungen“ sind und damit zur Belebung des Gebietes beitragen.

14.1.2.4 Anregung:

Die „obligatorische“ Wohnnutzung sei ein Eingriff in die grundrechtlich garantierte Privatnützigkeit des Eigentums und erschöpfe sich nicht in der einmaligen Aufwendung zur Einrichtung von Schallschutzanlagen, sondern sei vielmehr eine Daueraufgabe, da die Wohnnutzung hier gesundheitsgefährdend sei. Damit sei der objektive Gehalt der Eigentumsgarantie aus Artikel 11 Abs. 1 GG nicht zutreffend erfasst und gewichtet. Das

Erfordernis der Wohnnutzung sei nicht mehr zu begründen, da nunmehr ein Wohnungsüberhang bestehe. Daher stelle die unveränderte Übernahme der Planungsgrundsätze aus dem Jahr 1993 eine Abwägungsausfall bzw. –defizit dar.

Abwägung:

Wie bereits in der Begründung dargelegt, wurde in der Abwägung berücksichtigt, dass die Festsetzung eines Wohnanteils im Kerngebiet sehr wohl als ein Eingriff in das Eigentum bewertet wird, insbesondere da die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse mit erhöhten Aufwendungen verbunden ist.

Die Rahmenbedingungen, die sich seit 1993 nicht nur hinsichtlich des Wohnungsmarktes verändert haben, sondern auch hinsichtlich des Überhangs an Büroflächen wurden selbstverständlich aktuell in die Abwägung eingestellt und nicht pauschal aus dem Zeitpunkt der Planaufstellung übernommen. Insofern liegt hier kein Abwägungsausfall vor. Entscheidend war das spezifische Marktsegment, verbunden mit dem jeweiligen Standort. Die derzeitig verringerte Wohnungsnachfrage in Berlin insgesamt ist kein Argument, um am Leipziger Platz auf Wohnungen zu verzichten und damit das städtebauliche Konzept nicht umsetzen zu können.

14.1.2.5 Anregung:

Da das Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13, dass in die Doppelplatzanlage förmlich hineinragt, eine atypische Belastung durch die verkehrsreichste und zugleich schmalste Stelle dieses Platzes aufweise, die auch aufgrund der Planungs- und Genehmigungspraxis des Landes Berlin auf dem benachbarten Botschaftsgrundstück Leipziger Platz 17 nicht mehr hinreichend kompensiert werden könne, erweise sich das Aufzwingen des einheitlichen Maßstabs der vorgeschriebenen Wohnnutzung als eine grundstücksbezogene besondere Härte, die, auch gemessen am Maßstab des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG, eine unverhältnismäßige Inhaltsbestimmung des Eigentums darstellte. Die Festlegung eines einheitlichen Wohnanteils widerspreche dem Grundsatz der Differenzierung und Schonung. Ein deutliches Übertreten der Nachbarbebauung, das diesen planungsrechtlichen Widerspruch auflösen könnte, scheide aufgrund der engen gestalterisch motivierten Festsetzungen am Leipziger Platz aus. Die zwingende Wohnnutzung auf diesem Grundstück widerspreche dem Grundsatz der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen, wie im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 5.07.74 dargelegt, da die Belange in ihrem Verhältnis zueinander nicht hinreichend gewichtet wurden. Wohngebiete sollten grundsätzlich nicht neben umgebungsbelasteten Gebieten geplant werden.

Abwägung:

Die besondere Grundstückssituation wurde in der Abwägung berücksichtigt. Auf die Prüfung der Machbarkeit (Realisierbarkeit) der Wohnungen wurde in der Begründung bereits eingegangen.

Eine Analyse der Belichtungssituation mit Bezugnahme auf den gemeinsamen Innenhof mit der kanadischen Botschaft erfolgt in der Begründung unter Punkt 14.2.1.1.

Von „sich gegenseitig beeinträchtigen Nutzungen“ kann zwischen den Grundstücken Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 und Leipziger Platz 17 (Kanadische Botschaft) nicht ausgegangen werden. Auf beiden Grundstücken ist neben den Nutzungen des Kerngebietes ein 20%-iger Wohnanteil zu realisieren. Art und Ausmaß der im Kerngebiet konkret zulässigen Störungen und Beeinträchtigungen sind im Verhältnis zu den im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zu bestimmen. Unter Berücksichtigung des Wohnanteils wurde daher u.a. auch für beide Grundstücke geregelt, dass sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, so dass sich dieser Störfaktor hier nicht auswirken kann. Ein hohes Verkehrsaufkommen ist in der gesamten Innenstadt zu verzeichnen. Der Wohnanteil im Kerngebiet begründet kein eigenständiges Wohngebiet. Zum Grundsatz der räumlichen Trennung ist anzumerken, dass dieser sich innerhalb des Kerngebietes hier nicht auswirkt. Der Schutzanspruch des Wohnens im Kerngebiet als Folge differenzierter Festsetzungen kann ggf. gem. § 15 Abs. 1 BauNVO im Einzelfall zur Unzulässigkeit dieser Nutzung führen; wäre aber Gegenstand des Genehmigungsverfahrens.

Es wird darauf verwiesen, dass in Weiterentwicklung des Konzeptes vom Büro Hilmer & Sattler die Gestaltung des Kranzes im Oktogon nicht mehr durchgehend auf einem Höhenniveau ihren Abschluss findet. Zur Darstellung der Torsituation am westlichen Eingang zum Oktogon erfolgt die städtebauliche Betonung der sogenannten Kopfbauten (Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 sowie Leipziger Platz 1-6). Im Ergebnis kann der Höhengsprung zwischen Sockelgebäude und „Kranz“ gegenüber den angrenzenden Gebäuden um 1,5 m angehoben werden. Darüber hinaus wird die Höhe der „Kranzbebauung“ auf eine Traufhöhe von 72,5 m sowie eine Firsthöhe 74,5 m festgesetzt. Gegenüber der Planung aus dem Jahre 1995 (Bebauungsplanentwurf vom 02. Mai 1995) mit einer Obergrenze der GFZ von 7,5 kann für das Grundstück Leipziger Straße 18-19/Ebertstraße 13 in Folge der dargelegten Modifizierung des Hilmer & Sattler-Konzeptes eine deutliche Verbesserung der Wertigkeit festgestellt werden. In diesem Zusammenhang eine grundstücksbezogene besondere Härte durch den vorgegebenen Wohnanteil festzustellen, ist nicht nachvollziehbar.

14.1.2.6 Anregung:

Da das Gebiet, ungeachtet historischer Vorbilder der Vorkriegszeit, von denen keine nachwirkende Prägung mehr ausgehe, neu beplant werde, gelten die Planungsleitsätze – hier der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG. Nach § 50 BImSchG seien bei raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebieten so weit wie möglich vermieden werden. Entsprechend führt der Bericht zur Umweltverträglichkeitsuntersuchung aus:

„Nach derzeitigem Planungsstand werden vor allem die Wohn- und Büronutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen, die im Bereich der Hauptverkehrsstraßen liegen, erheblichen Lärm- und Luftschadstoffen ausgesetzt sein. Dies sind zwar innenstadtypische

Vorbelastungen, gleichwohl muss bei der völligen Neuplanung eines Siedlungskomplexes dem vorbeugenden Schutz vor schädlichen Immissionen und der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden. Soweit die verkehrsbedingten Vorbelastungen des Standortes nicht wesentlich reduziert werden kann, sollten empfindliche Nutzungen an geeignete Standortbereiche im Planungsgebiet verlagert werden.”

(Bericht zur Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Kurzfassung), S. XII.)

Abwägung:

Es war bei dieser Neuplanung unerheblich, ob es eine "nachwirkende Prägung" des Gebietes durch die Vorkriegszeit gab, da die Zulässigkeit nicht im Rahmen einer Prüfung nach § 34 BauGB erfolgte. Entscheidend war ~~ist~~ alleine die städtebauliche Konzeption, für die sich das Land Berlin entschieden hat. Diese Planungshoheit lässt es auch zu, an die historische Vorprägung anknüpfen zu wollen. Eine Konzentration von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, die zu einer großräumigen Monostruktur geführt hätten, war nicht das Planungsziel.

Im Bebauungsplan wird für das Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 Kerngebiet festgesetzt. Das Baugebiet dient nicht vorrangig dem Wohnen, demzufolge ist für den Schutzanspruch des Wohnens im Kerngebiet – wie bereits unter Punkt 14.1.2.5 dargelegt – die Störobergrenze des Kerngebietes maßstabsbildend.

Die Ausführungen der UVU waren Gegenstand der Abwägung und führten zur Aufnahme der textlichen Festsetzungen 3.2 und 9 – wie in der Begründung zu Punkt 3. dargelegt.

14.1.3 Wohnfolgeeinrichtungen/soziale Infrastruktur

14.1.3.1 Anregung:

Eine entsprechende Infrastruktur sei, obwohl in größeren Teilgebieten des Kerngebietes Wohnnutzung festgesetzt werde – im Gegensatz zum Rahmenbebauungsplan, der bereits eine Festsetzung von Wohnanteilen durch künftige Bebauungspläne in seiner Begründung und Kindertagesstätten in seinen Festsetzungen vorsah – nicht planerisch fortentwickelt worden. Dieser Pflicht sei der Plangeber auch nicht durch den Hinweis entzogen, dass die am Leipziger Platz vorgesehenen Wohnungen "nur von einer bestimmten Klientel nachgefragt werden" (Vgl.– Begründung, S. 22). Die BauNVO folge, mit Ausnahme der Werkwohnung in § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, einem einheitlichen Leitbild des Wohnens, so dass nicht ersichtlich sei, warum eine "bestimmte Klientel" generell etwa auf Kindertagesstätten, Schulen oder Spielplätze verzichten könnte.

Abwägung:

Im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes II-B5 hat der Plangeber eine eingehende Prüfung vorgenommen, welche sozialen Infrastruktureinrichtungen durch die Planungen am Potsdamer/Leipziger Platz zum damaligen Zeitpunkt erforderlich wurden. Im Ergebnis wurden zunächst die Flächen für vier Kindertagesstätten, eine Schule und eine Jugendfreizeiteinrichtung planungsrechtlich gesichert. Der Verzicht auf die Realisierung von sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie sie noch der Bebauungsplan II-B 5 vorsah, ist nicht darin begründet, dass am Leipziger Platz für ein bestimmtes Klientel gebaut werden soll,

sondern darin, dass der Bezirk Mitte einen Bevölkerungsrückgang, verbunden mit einer Reduzierung des Kinderanteils, in diesem Bereich zu verzeichnen hatte, welcher die einst vorgesehen Planungen für Infrastruktureinrichtungen hinfällig machte. So hat der Bezirk Mitte im Vergleich 1991-2004 einen Bevölkerungsverlust von 8 % zu verzeichnen und liegt damit weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 3%. Der Bezirk Mitte hat entsprechend auf diese Entwicklung in seiner Planung reagiert. In der erst im November 2004 beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes sind folglich die vormals am Potsdamer Leipziger Platz vorgesehenen sozialen Infrastruktureinrichtungen nicht mehr vorgesehen. Infolge der demographischen Entwicklung können aber freie Kapazitäten im Umfeld (z. B. Kita in der Voßstraße, Schule und Jugendeinrichtung in der Wilhelmstraße) zur Versorgung genutzt werden. Der Verzicht jeder einzelnen Einrichtung wurde in jeweiligen Planverfahren unter Beteiligung der jeweiligen Fachbehörden geprüft. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind demnach ausreichend.

In die Abwägung zur Festsetzung des Wohnanteiles ist eingeflossen, dass sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen im Umfeld vorhanden sind.

14.1.3.2 Anregung:

Da der Bebauungsplan einen 20 %igen Wohnungsanteil vorsehe, seien auch die Belange der Kinder zu berücksichtigen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt kindergerechter Stadt. Es wäre gewiss eine lohnende Aufgabe, Berlin zur attraktivsten, kindergerechten europäischen Hauptstadt zu entwickeln und diese Aufgabe gleichrangig zu den technischen, ästhetischen und ökologischen Fragen zu behandeln.

Abwägung:

Die vorgebrachte Anregung „Berlin zur attraktivsten, kindergerechten europäischen Hauptstadt zu entwickeln“ hat bei der Umsetzung der konkreten Vorhaben gezeigt, dass der Standort am Leipziger Platz mit seinen Rahmenbedingungen (zentrale Lage mit sehr hoher Dichte) nicht uneingeschränkt dafür geeignet ist. Es handelt sich vielmehr aufgrund der landesplanerischen Zielsetzungen um ein Kerngebiet, das wegen dieser städtebaulichen Funktion vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen soll. Dennoch sind zumindest infrastrukturell im direkten Umfeld die Bedingungen für das Wohnen mit Kindern am Potsdamer Platz gegeben (Kitas, Schulen, Kinderspielplätze und sonstige Erholungsmöglichkeiten wie der große Tiergarten in unmittelbarer Nähe), so dass die Erfordernisse, die sich aus der Festsetzung des Wohnanteils ergeben, berücksichtigt werden können. Dennoch wäre es „Etikettenschwindel“ würde man dies als herausgehoben kinderfreundliche Planung bezeichnen wollen. Hierfür sind im Land Berlin andere und günstigere Standorte - beispielsweise innerhalb der Entwicklungsmaßnahmen des Landes Berlin – vorhanden. Die Kinderfreundlichkeit einer Stadt ist zudem nicht in erster Linie über Baumaßnahmen und schon gar nicht über das Instrument der Bauleitplanung zu realisieren.

14.2 Umwelt- und bauordnungsrechtliche Aspekte bei der Wohnnutzung

14.2.1 Lärmschutz und Belichtung

14.2.1.1 Anregung:

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 genannten Lärmschutzmaßnahmen seien nicht geeignet, gesunde Wohnverhältnisse herzustellen. Die Lärmbelastung im Kreuzungsbereich Potsdamer Platz und den angrenzenden Straßen erreiche extreme Ausmaße. Daher seien für das Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13, das den Belastungen von drei Seiten ausgesetzt ist, die Lärmbelastung so hoch, dass selbst die zulässigen Werte für Büronutzungen überschritten seien. Für diesen Bereich hat das Institut für akustische Signalanalyse Aachen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung Geräuschpegel von tags 78 dB (A) und nachts 72 dB (A) prognostiziert. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden hier sogar für Büronutzungen um 14 dB (A) tags und 18 dB (A) nachts überschritten. Im obersten Geschoss liegen die Werte um höchstens 5 dB (A) niedriger.

Nach der Veröffentlichung "Lärmbelastung 1998" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind 3,5 % der Berliner von täglichen Lärmpegeln zwischen 75 und 80 dB (A) und 1,7 % von nächtlichen Lärmpegeln zwischen 70 und 75 dB (A) betroffen. Die genannten Gruppen entsprechen den am stärksten vom Lärm Betroffenen, die noch im %-Bereich zu ermitteln sind.

Die zwangsweise Festsetzung von Wohnnutzung in einem ungeeigneten Bereich verletzte das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, da eine Fehlgewichtung der Belange erfolge. Wie im Urteil des BVerwG vom 12.12.69 dargelegt, sei nachvollziehbar darzustellen, welche Bedeutung die jeweiligen Belange haben und welcher Belang bevorzugt bzw. zurückgestellt werde. Die Gegenüberstellung der von der Planung verursachten Nachteile würde verdeutlichen, dass die Grenzen des Planungsermessens einzuhaltenden gerechten Bewertung der insgesamt beteiligten Belange gegen § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verstoße.

Zu den Belastungen durch den Verkehrslärm, die gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleisten würden, ließen sich auch zur Hofseite keine gesundheitlich unbedenklichen Wohnräume realisieren, da auch auf dem angrenzenden Grundstück eine Überbauung der Hoffläche zulässig sei und daher die Belichtungsverhältnisse nicht ausreichend seien. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 Abs. 1 und 2 angeordnete Ausrichtung von Wohnräumen zur Hofseite wurde offensichtlich entwickelt, bevor die Detailplanung der kanadischen Botschaft in den Planentwurf eingefügt wurde.

Die verbleibende Restfläche des Hofes kann allenfalls als "Belüftungsschacht", nicht hingegen zur wohnadäquaten Belichtung dienen, zumal das Grundstück nur über eine Hoffassade zur Nordseite verfügt. Eine dem Abwägungsgebot entsprechende, am grundrechtlichen Leitsatz des Art. 2 Abs. 2 GG orientierte Gewichtung der privaten Belange kann hier nur einen planerischen Verzicht auf die Wohnanordnung zur Folge haben. Gesunde Wohnverhältnisse seien vorliegend, insbesondere unter Berücksichtigung der im

Planentwurf bereits gebilligten und von der Bauaufsicht genehmigten Überbauung der benachbarten Hofffläche, nicht mehr realisierbar. Durch die nicht mehr umkehrbaren planerischen Dispositionen sei eine Wohnnutzung auf dem Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 ausgeschlossen.

Der Plangeber habe durch die Legalisierung der Baukörper auf dem Nachbargrundstück einen Konflikt geschaffen, den er zu lösen verpflichtet sei. Die Festsetzungen des Bebauungsplans – hier die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück – dürfe die dadurch hervorgerufenen Interessenkonflikte nicht so lösen, dass die privaten Belange zu Lasten des Grundstückseigentümers unbewältigt blieben (BVerwG Urteil v. 9.03.79).

Abwägung:

Die textliche Festsetzung Nr. 9 zielt auf den Regelfall im Plangebiet. Im Absatz 3 der Festsetzung ist erkennbar, dass der Plangeber sich bewusst ist, dass es im Plangebiet besondere Situationen geben kann, bei der die Anforderungen der Absätze 1 und 2 nicht umgesetzt werden können und für die deshalb spezielle technische Lösungen gefunden werden müssen. Eine solche Sondersituation ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 und Nr. 3.2. setzen die Empfehlungen der UVU (Band 6- Fachbeitrag "Lärm") inhaltlich um. Dort wird ausgeführt, dass die Immissionswerte vor den Obergeschossen der Gebäude an der Ebertstraße um bis zu 5 dB(A) geringer sind (Band 6, S. 72). Die Textliche Festsetzung Nr. 3.2. macht Wohnen in diesem Bereich deshalb erst ab 50 m über NHN allgemein zulässig. Die Gutachter empfehlen die Planung lärmgeschützter Grundrisse (u. a. Band 6, S. 75). Diesem Erfordernis entspricht die textliche Festsetzung Nr. 9, da die schallschutzberücksichtigende Grundrissgestaltung mit entsprechender Anordnung von Aufenthaltsräumen nur an lärmbelasteten Verkehrsstraßen begründet werden kann. Die Realisierbarkeit dieser Festsetzung ist in einer Machbarkeitsstudie überprüft wurden.

Darüber hinaus gehen sowohl die Gutachter der UVU, als auch der Plangeber davon aus, dass die vorhandenen Lärmpegel in diesem Bereich hohe Anforderungen an die Konstruktion der Außenfassaden stellen und gegebenenfalls der Einsatz mechanischer Lüftungsanlagen für die der Ebertstraße zugewandten Räume geboten ist, aber mit entsprechendem technischen Aufwand oberhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe eine Wohnnutzung möglich ist. Die Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Schalldämmmaße nach der DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Bebauung des Innenhofes der kanadischen Botschaft mit der sich nach oben verjüngenden "Timber Hall" endet bei 53,50 m über NHN. Die "Timber Hall" hat auf die Belichtungssituation der Wohnungen in der Ebertstraße keinen negativen Einfluss. Mit einem Durchmesser von 9 m liegt sie mittig im Innenhof der kanadischen Botschaft, lässt beidseitig einen jeweils 5 m breiten Abstand von der umgebenden Bebauung auf dem Grundstück selbst und gewährt damit einen seitlichen Durchblick in die Hofanlage der Botschaft, liegt etwa 10 m von der Grundstücksgrenze und 15 m von der Baugrenze auf dem Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 entfernt. Durch die differenzierte Baukörperfestsetzung

der Innenhofbebauung im Bereich der kanadischen Botschaft ist die Einhaltung dieser Gebäudekonfiguration planungsrechtlich gesichert. Das Vorhaben wurde zudem entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben realisiert.

Das oberste Bauteil der "Timber Hall" ist zudem in einer Höhe von 4 m verglast und damit transparent gestaltet.. Eine Beeinträchtigung der Belichtung der ab 50 m über NHN zulässigen Wohnungen kann nicht festgestellt werden. Die Bebauung auf dem Grundstück Leipziger Platz 17/Ebertstraße14/Voßstraße 20 erzeugt somit keine Vorbedingungen, die eine Realisierung von Wohnungen im festgesetzten Umfang auf dem Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 verhindert.

Auch die Hofsituation auf dem konisch zulaufenden Grundstück Leipziger Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 selbst steht der Realisierung von gut belichteten Wohnungen nicht entgegen. Die Wohnungen können entlang der Ebertstraße im obersten Geschoss untergebracht werden, so dass die Situation eines „Belüftungsschachtes“ gar nicht entsteht. Die Hauptorientierung der Wohnungen ist ohnehin aufgrund des Grundstückszuschnittes die Ebertstraße, die bei einer Westexposition der Wohnungen sehr gute Belichtungsvoraussetzungen bietet, bzw. der Leipziger Platz im Bereich des Kranzes, der hervorragende Belichtungsverhältnisse hat. Gesunde Wohnverhältnisse sind diesbezüglich gewahrt. Eine Abwägung der Belange ist erfolgt (vgl. Punkt 3.2.7.2 der Begründung). Für das Grundstück des Petenten wurde – unter besonderer Berücksichtigung der Lage und der Situation – im Vergleich zu den anderen Grundstücken eine abweichende Regelung getroffen. Die höheren Aufwendungen, die sich bei Umsetzung der planerischen Vorgaben ergeben, werden durch das im Bebauungsplan höchstzulässige Nutzungsmaß kompensiert. Zu berücksichtigen war auch die attraktive Lage im Stadtzentrum.

14.2.2 Lufthygiene

14.2.2.1 Anregung:

Auch weitere Emissionen, die von den Schallschutzmaßnahmen der TF 9 nicht erfasst seien, belasteten das Grundstück mit einer Intensität, die gesunden Wohnverhältnissen widerspreche, insbesondere die erhebliche Stickstoffbelastung durch den Stop-and-go-Verkehr im Kreuzungsbereich sowie durch die besonderen aerodynamischen Gegebenheiten östlich der Ebertstraße.

Die Belastung habe sich seit Erstellung des Gutachtens erhöht. Die planerische Anordnung der Wohnungen müsse daher auf die vorhandenen Hauptverkehrsachsen angemessen reagieren, was im Bereich der Straßenkreuzung Leipziger Straße/Ebertstraße erkennbar nicht geschehen sei. Eine Verlagerung der Wohnnutzungen sei auch ohne Weiteres möglich, da im Plangebiet in ausreichendem Maße weitaus weniger belastete Flächen zur Verfügung stehen. Hierzu führe das im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung erstellte Gutachten des Deutschen Wetterdienstes aus:

„Die entlang der Lennéstraße („Hertie“-Komplex) vorgesehene Wohnbebauung kann als günstig angelegt betrachtet werden. Dies trifft – allerdings mit Einschränkungen – auch auf die Wohnbebauung im „Sony“- und im „Daimler-Benz“-Komplex sowie im Zuge der Link- und Köthener Straße zu. Östlich der Ebertstraße/Stresemannstraße sollte empfindliche Nutzung nicht vorgesehen werden.“

(Deutscher Wetterdienst, Amtl. Gutachten v. 12.08.1993, S. 53.)

Abwägung:

Die Ausführungen der UVU sind bekannt und waren Gegenstand der Abwägung. Das Zitat aus dem aufgeführten Gutachten des Deutschen Wetterdienstes ist unvollständig. Es lautet einleitend: „Die empfindliche Nutzung (s. Abb. 5) sollte - zumindest was Kindertagesstätten und Schulen anlangt – in die Nähe von klimatologischen Ausgleichsräumen gelegt werden“. Diese betrachtete Nutzung ist planerisch nicht im Bereich östlich der Ebertstraße/Stresemannstraße vorgesehen.

Es ist richtig, dass keine quantitative Reduzierung des Verkehrs stattgefunden hat. Davon wurde im Gutachten auch nicht ausgegangen. Es wurde für das Jahr 2010 ohne Berücksichtigung der vorhabensbedingten Ziel- und Quellverkehre von einem Zuwachs der Gesamtfahrleistung um 61 % und einer deutlichen Abnahme der Kfz .- spezifischen Emissionen um 42-53 % gerechnet (Kurzfassung der UVU S. VIII). Insofern ist die ausschließliche Betrachtung des quantitativen Verkehrsaufkommens nicht hinreichend für die Aussage einer Erhöhung der Verkehrsbelastung.

14.2.2.2 Anregung:

Unter dem Punkt Lufthygiene werde in der Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung in der Begründung (S. 53) ausgeführt, dass in den Innenhofsituationen mit einem eingeschränkten Luftaustausch zu rechnen sei. Daran ist die Empfehlung geknüpft, dass mögliche Öffnungen an nicht zu stark befahrenen Straßen liegen sollten. Darüber hinaus werde festgestellt, dass die Leipziger Straße „als typische Situation einer Straßenschlucht mit eingeschränkten Durchmischungsverhältnissen und somit hoher Schadstoffakkumulation besonders bei südlichen/südöstlichen Windrichtungen“ einzustufen sei. Dies treffe in der Tendenz auch für den Leipziger Platz zu. Dieser Befund führte in der Begründung (S. 53) zu folgender eindeutiger Empfehlung:

„Baukörper sollten nicht zu stark belasteten Straßen hin geöffnet sein und empfindliche Nutzungen in weniger immissionsexponierten Lagen angeordnet werden. Die potenziellen Schadstoffanreicherungen liegen im Bereich des Leipziger Platzes. Hier sollten keine empfindlichen Nutzungen vorgesehen werden.“

Diese eindeutigen Aussagen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung aus dem Jahr 1993 seien für die aktuelle Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Dezember 2004 inhaltlich verfälschend erweitert worden: Eingefügt wurde ein vermeintlich allgemeingültiger Zusatz, dass die Aussagen der Untersuchung in erster Linie für die Messpunkte in Bodennähe gelten. Die Betrachtung der Konzentrations-/Höhenverläufe an ausgewählten Messpunkten zeige, dass im Allgemeinen mit der zunehmenden Höhe abnehmende Konzentrationen der Verkehrsschadstoffe gemessen werden.

Die Verfälschung des Untersuchungsergebnisses, habe – wie sich aus den ebenfalls veränderten Erläuterungen zur Umsetzung ergibt – zwangsläufig Abwägungsfehler infolge unrichtigen Tatsachenmaterials zur Folge.

Abwägung:

Der Begründungstext wird in der Anregung verkürzt wiedergegeben. Er lautet tatsächlich:

„Die Leipziger Straße wird als typische Situation einer Straßenschlucht mit eingeschränkten Durchmischungsverhältnissen und somit hoher Schadstoffakkumulation besonders bei südlichen/südöstlichen Windrichtungen eingestuft. Dies trifft in der Tendenz auch für den Leipziger Platz zu. Die Aussagen gelten in erster Linie für die Messpunkte in Bodennähe. Die Betrachtung der Konzentrations-/Höhenverläufe an ausgewählten Messpunkten zeigt, dass im Allgemeinen mit der zunehmenden Höhe abnehmende Konzentrationen der Verkehrsschadstoffe gemessen werden.“

Unmittelbar am Grundstück Leipziger Platz Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 hat es im Rahmen der UVU keinen Messpunkt gegeben, wohl aber auf der gegenüberliegenden Seite am Potsdamer Platz (Messstellen 1 und 18) sowie vor dem Grundstück Leipziger Platz 15 (Messstelle 15). Da keine Aussagen für einen Messpunkt am Grundstück Leipziger Platz Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 vorhanden waren, konnten nur Tendenzaussagen von nahegelegenen Messpunkten übernommen und übertragen werden.

Das Ergebnis für die Messstellen 1 und 13 wird in der UVU S 59 f wie folgt beschrieben:

„Durch die vorgesehene Bebauung ändert sich das lokale Windfeld erheblich. Insbesondere für die Windrichtung SW bis NW liegt nunmehr die Messstelle im Windschatten der vorgesehenen Daimler-Benz-Bebauung. Im Lee dieser Gebäude bildet sich ein sogenanntes Totwassergebiet aus, in dem in Bodennähe emittierte Schadstoffe akkumuliert werden. Zumindest in diesem Teilbereich des Potsdamer Platzes ist nach Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahme bei kritischen Windrichtungen mit sehr hohen Immissionen zu rechnen.“

Und in Bezug zum Messpunkt 15 heißt es.

„Diese Messstellen befinden sich in Blockinnen-Situationen mit benachbarten Emissionsquellen. Erfahrungsgemäß ergeben sich auch hier für den Planungszustand hohe bis sehr hohe Schadstoffkonzentrationen. Ähnlich wie für den Potsdamer Platz muss auch im Bereich des Leipziger Platzes nach Realisierung der geplanten Bebauung mit Schadstoffakkumulationen gerechnet werden. Dabei ergeben sich je nach Windrichtung unterschiedliche, lokal begrenzte Zonen erhöhter Belastung.“

Diese letzte Aussage hatte zum Ergebnis, dass der zum Beginn der Planungen angedachte Kinderspielfeld, der sich natürlich auf Bodenniveau befunden hätte, aus der Parkanlage im Blockinnenbereich herausgenommen worden war.

Die Aussage zur Verteilung der Luftschadstoffe in der Begründung bezieht sich auf die Darstellung S. 67 Abbildung 13 „Linien gleicher Schadstoffkonzentrationen bei

unterschiedlichen Höhen-/Breiten-Verhältnissen von Straßenschluchten des Fachbeitrages Lufthygiene.

Die gutachterliche Einschätzung hierzu fasst diesbezüglich zusammen: "Die lufthygienisch ungünstigen Wirkungen der Straßenschluchtsituationen nehmen dabei i.d.R. zu mit

- Ungünstiger werdendem Verhältnis von (Straßen)Breite zu (Bebauungs)Höhe
- Der Länge der Straßenschlucht,
- Steigender Häufigkeit der Queranströmung (Windströmungsrichtung quer zur Straßenrichtung),
- Sinkender Überdachgeschwindigkeiten."

Am Grundstück Leipziger Platz Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 ist keine typische Straßenschlucht gegeben und die Abbildung 13 zeigt, dass die Verwirbelung der Schadstoffe in der Höhe zunimmt.

Der Vorwurf der Verfälschung der Untersuchungsergebnisse ist – wie dargelegt – nicht haltbar, wie auch der, der sich daraus ergebenen angeblichen Abwägungsfehler.

14.2.3 Naturschutz/Eingriffthematik

14.2.3.1 Anregung:

Zur textlichen Festsetzung 12.1 (Ausschluss von verspiegelten Glasfassaden, die dem Leipziger Platz zugewandt sind) wird angeregt diese auf alle Fassaden zu ergänzen, da verspiegelte Glasfassaden immer eine Gefahr dafür bilden, dass Vögel dagegen fliegen.

Abwägung:

Es handelt sich um eine Festsetzung, die aus Gründen der Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist. Verspiegelte Fassaden erzeugen ein abweisendes Stadtbild, bei dem der Betrachter quasi „auf sich selbst“ zurückgeworfen wird. Im Allgemeinen soll aber mit Gestaltungsfestsetzungen größte Zurückhaltung geübt werden, um keine unverhältnismäßige Einschränkung der Baufreiheit vorzunehmen. Da der Bebauungsplan nur Regelungen treffen soll, für die ein städtebauliches Erfordernis besteht, wurde der Ausschluss von verspiegeltem Glas nur auf den besonders sensiblen historischen Platzrand begrenzt. Eine Ausweitung der Festsetzung auf alle Fassaden erscheint als Gestaltungsfestsetzung weder angemessen noch erforderlich.

Aus Gründen des Vogelschutzes eine solche Festsetzung auszuweiten wäre nur dann gerechtfertigt, wenn berechtigte Anhaltspunkte vorliegen würden, dass es sich nicht um eine ganz normale städtische Situation handelt und eine besondere Bedrohung der Vögel zu erwarten ist. Dies ist jedoch nicht der Fall. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

14.2.3.2 Anregung:

Aus ökologischen Gründen sollte hinsichtlich der Beleuchtung eine Festsetzung eingefügt werden, die für die Außenflächen den Einsatz von Kaltlichtlampen zur Bedingung macht. Info-Material hierzu liege in der Verwaltung bereits vor.

Abwägung:

Der Einsatz von Kaltlichtlampen kann im öffentlichen Straßenraum durch die Gemeinde gesteuert werden, ohne dass hierfür planungsrechtliche Regelungen getroffen werden müssen. Für eine Regelung auf Privatgrundstücken gibt es keine rechtliche Grundlage. Im hochverdichteten Plangebiet wird es zudem beleuchtete Außenanlagen nur in begrenztem Maße geben.

14.3 Technische Infrastruktur

14.3.1 Anregung:

Im Koordinierungsbebauungsplan II-B5 war für die Flur 722, Flurstück 11, 12, 13 ein Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Energiezentrale festgesetzt worden, da eine Versorgung des Grundstückes Leipziger Platz 16/18-19/ Ebertstraße 13-14/ Voßstraße 20-12 mit Wärme und Kälte nur über die Grundstücke Leipziger Platz 17, Teile des Grundstückes Leipziger Platz 16/18 – 19/ Ebertstraße 13-14/ Voßstraße 20 –21 und nicht über öffentliches Straßenland möglich war.

Dieses zur Sicherung der Versorgungsaufgaben erforderliche Leitungsrecht wurde im Bebauungsplan I-15a nicht ausreichend berücksichtigt.

Aus diesem Grund sei die Eintragung eines Leitungsrechtes für die Grundstücke Leipziger Platz 17, Teile des Grundstückes Leipziger Platz 16/18 – 19/Ebertstraße 13-14/Vossstraße 20-21 in den technisch erforderlichen Abmessungen zugunsten des Betreibers der Energiezentrale im Bebauungsplan I-15a festzusetzen.

Abwägung:

Die Festsetzung des genannten Leitungsrechtes basierte auf dem für die Bauvorhaben am Potsdamer- und Leipziger Platz eigens entwickelten Energiekonzept. Dieses sah eine dezentral- zentrale Versorgung des Gebietes mit Fernwärme, Fernkälte und Energie vor. Die Verteilung der Medien sollte in einem sogenannten Ringsystem verlaufen. Das zitierte Leitungsrecht war Bestandteil dieses Versorgungskonzeptes über diese "Ringleitungen", von denen aus Zweigleitungen die einzelnen Gebäudekomplexe erschließen sollten.

Das Leitungsrecht im einfachen Bebauungsplan II-B5 wurde in einer noch nicht genau spezifizierten Lage als 8 m breiter Streifen festgesetzt. Belastet wurde das „von der

Voßstraße , der Wilhelmstraße, der Leipziger Straße, dem Leipziger Platz , dem Potsdamer Platz und der Ebertstraße umgebene Kerngebiet zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Ebertstraße und der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Voßstraße 31-32 und Leipziger Straße 131-137“. Betroffen waren die Flur 722, Flurstücke 11,12,13 und die Flur 721, Flurstücke 4,5,6,7.

Die Konkretisierung sollte dem Bebauungsplanverfahren I-15 überlassen werden. In der weitere Entwicklung wurde zwar von dem sogenannten Ringschluss Abstand genommen, das Konzept der dezentral-zentralen Versorgung allerdings nicht aufgegeben. Im Bebauungsplan I-15 wurde deshalb ein genauer Trassenverlauf der Leitungen (sogenannte Kälte-, Fernwärme und Elektrizitätsstrasse) im Bereich der Durchwegung zwischen Leipzigerstraße und Voßstraße vorgesehen. Nach der Teilung des Bebauungsplanes I-15 liegt diese Trasse nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I-15a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15b.

Das im Verkaufsprospekt beschriebene Leitungsrecht wurde hingegen planungsrechtlich nicht umgesetzt, weil es sich um keine übergeordnete Versorgungsleitung handelte, sondern über eine Hausanschlussleitung des Grundstückes Leipziger Platz 16/ Voßstraße 21, die über das Grundstück des Nachbarn Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20 verläuft. Das Recht zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung der Leitung sollte vielmehr rein privatrechtlich auf vertraglicher Basis gesichert werden. Das Planungsrecht kann ohnehin kein Leitungsrecht dinglich sichern, sondern lediglich durch die Belastung der Fläche planungsrechtlich im Vorgriff auf eine dingliche Sicherung das Recht vorbereiten. So kann verhindert werden, dass z. B die beanspruchte Fläche anderen Nutzungen zugeführt wird und Nutzungskonflikte entstehen. Dies ist im vorliegenden Fall hinfällig, da angesprochene Leitung bereits verlegt ist. Eine Beschleunigung der laufenden Vertragsverhandlungen kann durch das Planungsrecht nicht bewirkt werden. Eine „nachträgliche“ planungsrechtliche Regelung zu diesem Zeitpunkt erscheint somit weder sachgerecht noch sinnvoll.

14.4 Entschädigungsforderungen

14.4.1 Anregung:

Die Überplanung eines derzeit als Kerngebiet i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB zu charakterisierenden Gebietes mit dem Ziel, eine Wohnverpflichtung für künftige Nutzungen festzusetzen, führt, da dies in die bisher zulässige Nutzung eingreife, zu erheblichen Planungsschäden i.S.v. § 42 Abs. 2 BauGB und belaste den Landeshaushalt, so dass das öffentliche Interesse an der Festsetzung in Frage zu stellen ist. Dieser Belang wurde bisher in der Abwägung nicht berücksichtigt. Auf dem Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 sei, da zur Zeit als unbeplanter Innenbereich zu bewerten, eine vollgewerbliche Nutzung

ohne Wohnanteil zulässig. Wohnnutzungen in vorhandenen Gebäuden des Bebauungszusammenhangs seien ohne Belang und beschränkten die Art der zulässigen Nutzung nicht.

Die Festsetzung eines Wohnanteils für dieses Gebäude würde auch innerhalb der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB zu einer Änderung der zulässigen Nutzung führen, da durch die derzeitig entstehenden Gebäude der Rahmen der zulässigen Nutzung geprägt werde. Jedes weitere hinzukommende Gebäude präge seinerseits den Rahmen der Bebauung, so dass mit jedem neu hinzukommenden Gebäude die Frist gem. § 42 Abs. 2 BauGB neu beginne.

Abwägung:

Planungsschadensrechtliche Ansprüche sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Entschädigungsansprüche sind demzufolge nach der Festsetzung geltend zu machen.

Gleichwohl war die Begründung des Planungserfordernisses Gegenstand der Abwägung. Der Bebauungsplan I-15a ändert einen Teilbereich des Grundstückszuschnitts für das Grundstück Leipziger Platz 18-19/Ebertstraße 13 gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans II-B5 und berücksichtigt damit die historische Figur. Da damit bisher festgesetzte Straßenverkehrsfläche in Bauland ausgewiesen wird, wäre für diesen Bereich eine Zulässigkeit nicht auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen.

15. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Alle vorgebrachten Belange – sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Die Anregungen führten zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Ergänzende Hinweise und Klarstellungen zur Begründung werden berücksichtigt.

Die gemeinsame Landesplanung bestätigte lediglich die Planungsziele.

Die nachrichtliche Übernahme zum Bauschutzbereich wurde der aktuellen Rechtslage redaktionell angepasst. Ebenfalls redaktionell wird ein Zeichenfehler einer Baugrenze in der Nebenzeichnung 1 berichtigt, wie auch die Verschiebung beim Druck in der 9. textlichen Festsetzung. Eine Betroffenenbeteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB war nicht erforderlich.

16. Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 10. November 2005 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gebilligt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013 in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110);

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950);

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches und der zugehörigen Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ vom 17. Juni 1993 (GVBl. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 1999 (GVBl. S. 346);

Berlin, den 2. Februar 2006

.....
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-15a im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Vom 2. Februar 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-15a vom 8. November 2004 für das Gelände zwischen der Voßstraße, der Wilhelmstraße, der Leipziger Straße, dem Leipziger Platz, dem Potsdamer Platz und der Ebertstraße mit Ausnahme der Grundstücke Leipziger Platz 13/ Voßstraße 24-25, Leipziger Platz 12/ Leipziger Straße 131-137/ Voßstraße 26-30, Voßstraße 31-32 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans II-B5 in den Bezirken Mitte und Tiergarten vom 28. Juni 1994 (GVBl. S. 213) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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.